PRIVATMEGLEREN
HORTEN

KONGEVEIEN 97D

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kongeveien 97D, 3188 Horten
Gnr. 24, Bnr. 2, Snr. 8, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260062

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Sigurd Sørdal

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 938 86 171

E-post: sigurd.sordal@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 97 D, 3188 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 24, bnr. 2, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22499-1109 **Eiendomsverdi ref nr:** IN8968

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

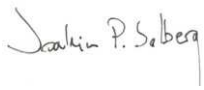
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

Vi har mer enn 20 års erfaring i byggebransjen med bl. a. nybygg, rehabilitering og bygningsskade.



Rapportansvarlig



Joakim Patrick Solberg
Uavhengig Takstingeniør
joakim.byggtakst@gmail.com
454 78 876

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet over to plan i 2.etasje og loftetasje av leilighetsbygg fra 1999. Leiligheten har overbygd inngangsparti og utvendig trapp. Bod i kjeller og garasjeplass i rekke. Leiligheten holder normal standard med bl.a. bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sydvendt veranda. Kjøkkenløsning med profilerte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående hvitevarer. Boligen har enkelte avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør sette seg inn i. Alle relevante bygningsdeler
er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Det presiseres at rapporten er en forenklet vurdering som kun omfatter denne seksjonen. Utvendige fasader og øvrige felles bygningsdeler ligger under sameiets ansvar og er derfor ikke vurdert, med mindre dette er særskilt kommentert. Bygget er oppført etter andre forskriftskrav enn de som gjelder i dag. Dagens krav til isolasjon, ventilasjon, brann mm. er vesentlig strengere. Det må derfor på generelt grunnlag påpekes et avvik i forhold til forskrifter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Boligen har kneloft med mulighet for lagring og inspeksjonsluke til et uisolert kaldtloft over hanebjelker.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Takvinduer skiftet i regi av borettslaget 2018.
Leiligheten har malt hovedytterdør og balkongdør med 2-lags glass fra byggeår.
Sydvendt veranda ca. 24 m2 og inngangsparti ca. 8 m2. Verandaen er oppført i impregnert bjelkelag på søyler kledd med terrassebord. Rekkverk med trekledning. Nederste kledningsbord er skadet og må skiftes. Bjelkelaget på verandaen har lang spennvidde, som gir noe merkbar bevegelse/svikt i gulvet. Det bør vurderes å forsterke bjelkelaget noe mer utover kubbinger som allerede er lagt inn.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og teppe. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har panel og himlingsplater. Etasjeskille/gulv mot grunnen er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk.
Boligen har elementpipe, helbeslått over tak. Tilkoblet peisovn i stuen. Det foreligger rapport etter tilsyn med fyringsanlegg datert 06.03.2024 uten avvik.
Boligen har lakkert tretrapp. Lysåpning i spiler noe over 10 cm som er dagens krav. Eier informerer at det er montert håndløpere på vegg etter befaring.
Innvendig har boligen profilerte dører fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra byggeår med flis på vegg og gulv, takess i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Membran er synlig i sluket. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekksvifte, tilluft under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i benkeskap. Det er avløpsrør av plast. Kun inspisert inne i boligen.
Boligen har naturlig ventilasjon ved spalteventiler i vinduer og avtrekk fra kjøkken og bad. Det kunne med fordel vært bedre ventilering med veggventiler men det må avklares med sameiet.
Luft-til-luft varmepumpe fra 2023 montert i stuen.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i benkeskap.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst mtp. radonholdig grunn(ref.NGU). Boligen er oppført før det var krav til tiltak mot radon i teknisk forskrift. Det er ikke lagt radonsperre eller andre kompenserende tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det bør gjennomføres radonmåling og evt. tiltak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

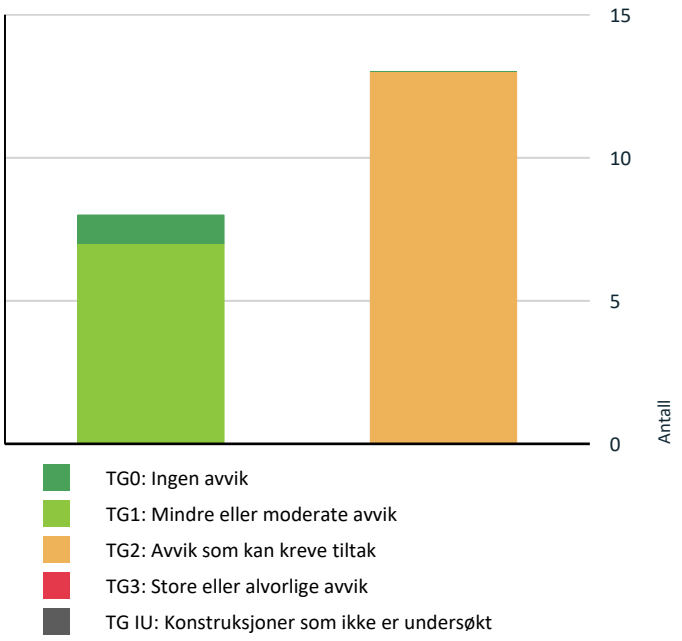
Boligbygg med flere boenheter

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

Rommene i loftetasjen fremgår ikke av de godkjente tegninger. Planløsning i 2.etasje er ikke kontrollert da tegning ikke foreligger. Anbefaler nærmere undersøkelser.
Det foreligger ferdigattest for garasje datert 11.06.2018 og bolig datert 22.07.1999.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1999

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Planlagt å skifte utvendig trapp i regi av sameiet.	Informasjon gitt av eier.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har kneloft med mulighet for lagring og inspeksjonsluke til et uisolert kaldtloft over hanebjelker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Gjelder i kneloft tilknyttet luftehatt. Eier informerer at det er meldt fra til sameiet. Det ble målt forhøyede fuktverdier i undertaksplate ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Takvinduer skiftet i regi av borettslaget 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad som følge av generell slitasje og elde i karm/pakninger på de originale vinduene. Takvinduene gis TG1.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er normalt sameiets ansvar og vurdere når vinduer evt. skal skiftes ut.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt hovedytterdør og balkongdør med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad som følge av generell slitasje og elde i karm/pakninger og låsemekanismer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er normalt sameiets ansvar og vurdere når dører evt. skal skiftes ut.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sydvendt veranda ca. 24 m2 og inngangsparti ca. 8 m2. Verandaen er oppført i impregnert bjelkelag på søyler kledd med terrassebord. Rekkverk med trekledning. Nederste kledningsbord er skadet og må skiftes. Bjelkelaget på verandaen har lang spennvidde, som gir noe merkbar bevegelse/svikt i gulvet. Det bør vurderes å forsterke bjelkelaget noe mer utover kubbinger som allerede er lagt inn.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og teppe. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har panel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad som følge av generell slitasje i overflater etter mange års bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ny eier må evt. vurdere behovet for oppgraderinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv mot grunnen er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, helbeslått over tak. Tilkoblet peisovn i stuen. Det foreligger rapport etter tilsyn med fyringsanlegg datert 06.03.2024 uten avvik.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp. Lysåpning i spiler noe over 10 cm som er dagens krav. Eier informerer at det er montert håndløpere på vegg etter befaring.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørene har generelt en del slitasje.
Stuedøren har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes noe oppgradering ved dørene for å lukke avviket.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår med flis på vegg og gulv, takess i himling.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Membran er synlig i sluket. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekksvifte, tilluft under døren.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Normal slitasje etter alder i synlige overflater.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er sprekk i gulvfliser tilknyttet sluket.
Gulvet har fall mot sluket men dette er ikke tilstrekkelig kontrollert grunnet dusjkabinettet og vaskemaskin. Det tas forbehold om dette.
Høydeforskjell fra sluk til overflate foran døren er ca. 20 mm. hvorav krav gjeldene for badets byggeår er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skader i fliser er under kabinettet og således lite synlig. Det vil derfor være naturlig å utbedre dette ved renovering av hele badet.
Manglende høydeforskjell fra sluk til topp membrankant gir mindre lekkasjesikkerhet ved evt. lekkasjer fra trykksatt utstyr.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket, banemembran el.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• 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 gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad som følge av generell slitasje på innredning og utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det var ikke behov for umiddelbare utbedringer ved befaring.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk, tilluft under døren.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er utført hulltaking i stuen ved tidligere salg. Ny fuktmåling til bunnsvill viste ingen unormale forhold.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad som følge av generell slitasje etter mange års bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkkenet fremstår fungerende. Ny eier må evt. vurdere behovet for oppgraderinger.



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren gir noe overtrykk til badet under bruk da denne er tilkoblet samme rør som baderomsviften.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må gjøres utbedringer slik at matos blir ledet direkte ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i benkeskap.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Kun inspisert inne i boligen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon ved spalteventiler i vinduer og avtrekk fra kjøkken og bad. Det kunne med fordel vært bedre ventilering med veggventiler men det må avklares med sameiet.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra 2023 montert i stuen.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

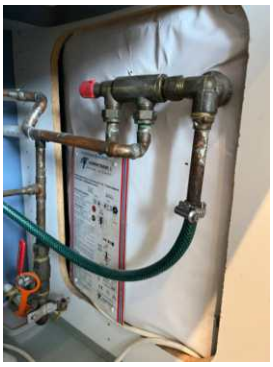
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i benkeskap.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

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.
   1999

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier har utført noe oppgraderinger 2024-26 i egen regi.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremlagt samsvarserklæringer for div. arbeider datert 21.01.2020, 13.07.2021 og 17.12.2024.

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?
   Ja Kontrollert 18.06.2019. Det er ikke registert aktive påbud.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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?
    Nei

Generell kommentar

Takstmann er ikke fagutdannet på el.anlegg og har kun gitt det en enkel visuell kontroll med hensyn til åpenbare sikkerhetsmessige avvik under befaring.



Tilstandsrapport



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

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst mtp. radonholdig grunn(ref.NGU). Boligen er oppført før det var krav til tiltak mot radon i teknisk forskrift. Det er ikke lagt radonsperre eller andre kompenserende tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det bør gjennomføres radonmåling og evt. tiltak.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

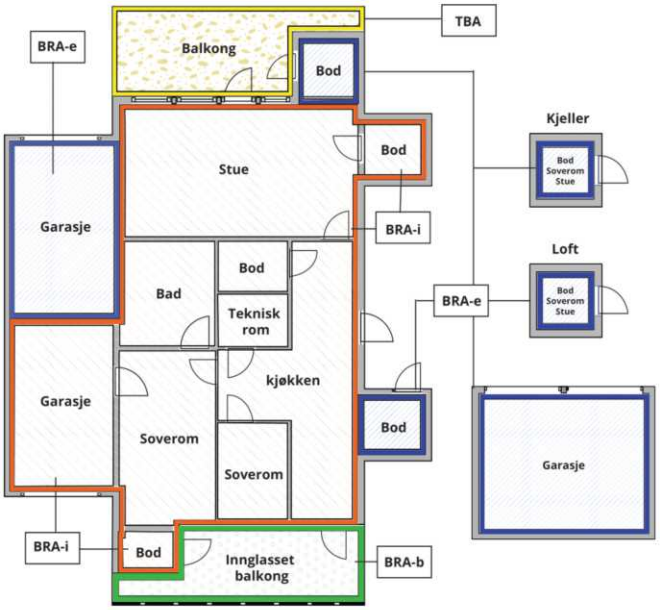
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	76			76	32
Loftetasje	40			40	
Kjeller		6		6	
Garasje		17		17	
SUM	**116**	**23**			**32**
SUM BRA	**139**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje	Entré, kjøkken, soverom, bad, stue m/trapp		
Loftetasje	Innredet rom, innredet rom 2, innredet rom 3		
Kjeller		Bod	
Garasje		Garasje	

Kommentar

Garasjeplass i rekke ca. 17 m2 og bod i kjeller ca. 6 m2 er medtatt som BRA-e.
Sydvendt veranda ca. 24 m2 og inngangsparti ca. 8 m2 er angitt som TBA.
Det er oppgitt areal etter arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, piper, påforede vegger og innhugg ved dører/vinduer som går til gulv som er medtatt i arealberegningen.
Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i loftetasjen fremgår ikke av de godkjente tegninger. Planløsning i 2.etasje er ikke kontrollert da tegning ikke foreligger. Anbefaler nærmere undersøkelser.
Det foreligger ferdigattest for garasje datert 11.06.2018 og bolig datert 22.07.1999.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ifølge eier: Nye spotter utført av Grytnes 2022. Varmepumpe installert 2023. Diverse oppgraderinger på el.anlegget 2024-26 av eier som er elektriker.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverommene i loftetasjen er ikke godkjent ihht. byggemeldte tegninger. Loftetasjen krever søknad om bruksendring dersom den skal benyttes som oppholdsrom. Søknad må behandles av kommunen og takstmann kan ikke gi garanti for at søknad vil bli godkjent.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	24	2		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kongeveien 97 D

Hjemmelshaver

Skaane Christian August, Aarkvisla Margrethe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Holtandalen sør er et etablert og familievennlig område med kort vei til barnehager, skoler og kollektivtransport. Området har gode solforhold og nærhet til flotte turmuligheter året rundt, inkludert lysløype. Borre golfbane ligger like ved, og på fem minutter med bil når du både badestrender, småbåthavn og Horten sentrum med kjøpesentre, kafeer, restauranter og kino.

Adkomstvei

Fra Horten sentrum kjører man Storgaten sydover mot Tveiten. Ved gamle 8-8 tar man opp Johan Solliesgate til høyre. Følg denne rett frem i den første rundkjøringen. I neste rundkjøring tar man Holtanveien til venstre og inn første vei til høyre som er Kongeveien. Her tar man inn til venstre med en gang. Eiendommen ligger da i det første bygget på venstre hånd. Denne leiligheten ligger i 2. etasje mot syd/øst og har adkomst via utvendig trapp.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

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.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Etasjeskille/gulv mot grunnen er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk.
Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141260062

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christian August Skaane	Margrethe Aarkvisla

Gateadresse
Kongeveien 97D

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 1

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: 141260062

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

Beskrivelse: Fukt-merker i felles kjeller.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt-merker i kneloft. Varslet sameiets styre. Planlegges utarbeiding. Sameiet er ansvarlig for utarbeiding og kostnad. Ikke bekreftet utettheter, men noe fukt påvist i tak i garasje. Planlegges utarbeiding. Sameiet er ansvarlig for utarbeiding og kostnad.

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

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Eier er utdannet elektriker og har oppgradert deler av anlegget i sitt eie 2024-2026. Grytnes elektriske AS skiftet spotter i 2022. De installerte også varmepumpe med egen kurs i 2023.

Arbeid utført av: Eier 24-26, Grytnes 22-23

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert elbil-lader på utvendig husveg ved egen designert parkering, inn til enhetens sikringsskap.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tettet ved lufting til avløp tak

Arbeid utført av: HBS - Horten bygg service

Document reference: 141260062

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Loft ble omgjort til oppholdsrom i tidligere eiers eie. Satt inn takvinduer i 2018. Sameiet var ansvarlig, utført av faglært.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse: Utvendig trapp er planlagt utskiftet i 2026. Sameiet er ansvarlig for utbedring og kostnad.

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

Beskrivelse: Utskiftninger av vinduer i et av sameiets bygninger.

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

Beskrivelse: Maur i et av de andre byggene i sameiet. Håndtert av skadedyrfirma.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141260062

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: 141260062

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian August Skaane	82554a1d7d3436befd017 31919562a32ed058c07	07.04.2026 17:40:20 UTC	Signer authenticated by One time code

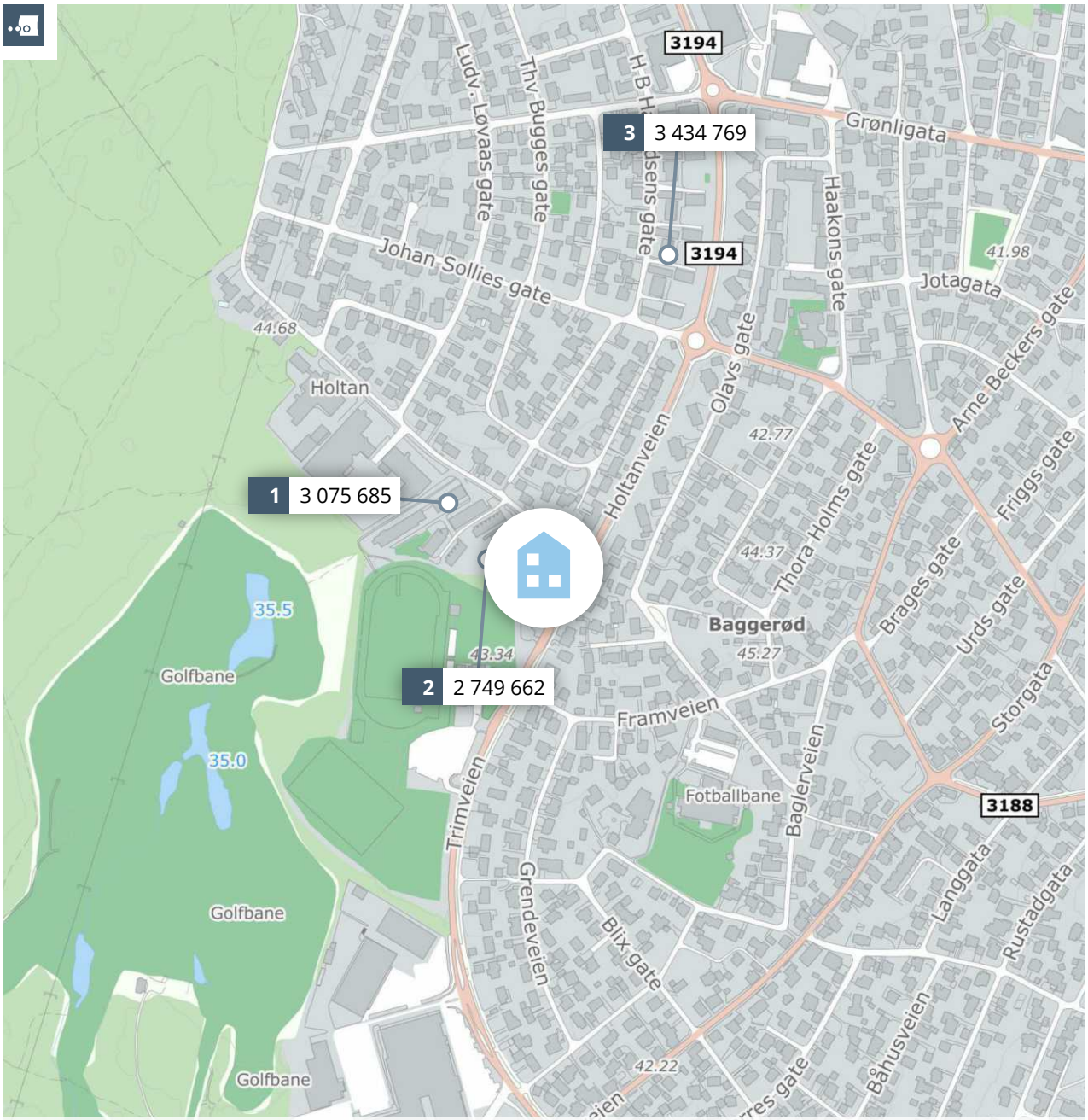
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margrethe Aarkvisla	b25d524a18238d739a662 d6880d8a54a38450483	07.04.2026 17:37:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141260062

→ 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 97 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 08.04.2026

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: Sigurd Sørdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kongeveien 97 D, 3188 HORTEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1999

GNR 24 BNR 2 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Holtan syd

Verdivurdert til

2 800 000

300 000	3 100 000	25 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	124 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1999

Fellesutgifter	6 300
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kongeveien 81 E 80 m² 2008 1. etg 3 sov	04.09.2023	1 560 000	**1 560 000**	1 515 685	3 075 685	**38 446**
2 Kongeveien 93 A 76 m² 1999 1. etg 2 sov	23.06.2025	2 450 000	**2 500 000**	249 662	2 749 662	**36 180**
3 H B Haraldsens gate 20 A 127 m² 1960 1. etg - sov	13.11.2024	3 100 000	**3 050 000**	384 769	3 434 769	**27 045**

En stor og trivelig selveierleilighet over to plan i firemannsbolig med inngang fra 2. etg. Leiligheten har blitt litt oppgradert med malte flater, nytt sikringsskap, el-billader og alle lys er nye. Følger med garasje og en parkering rett på utsiden.

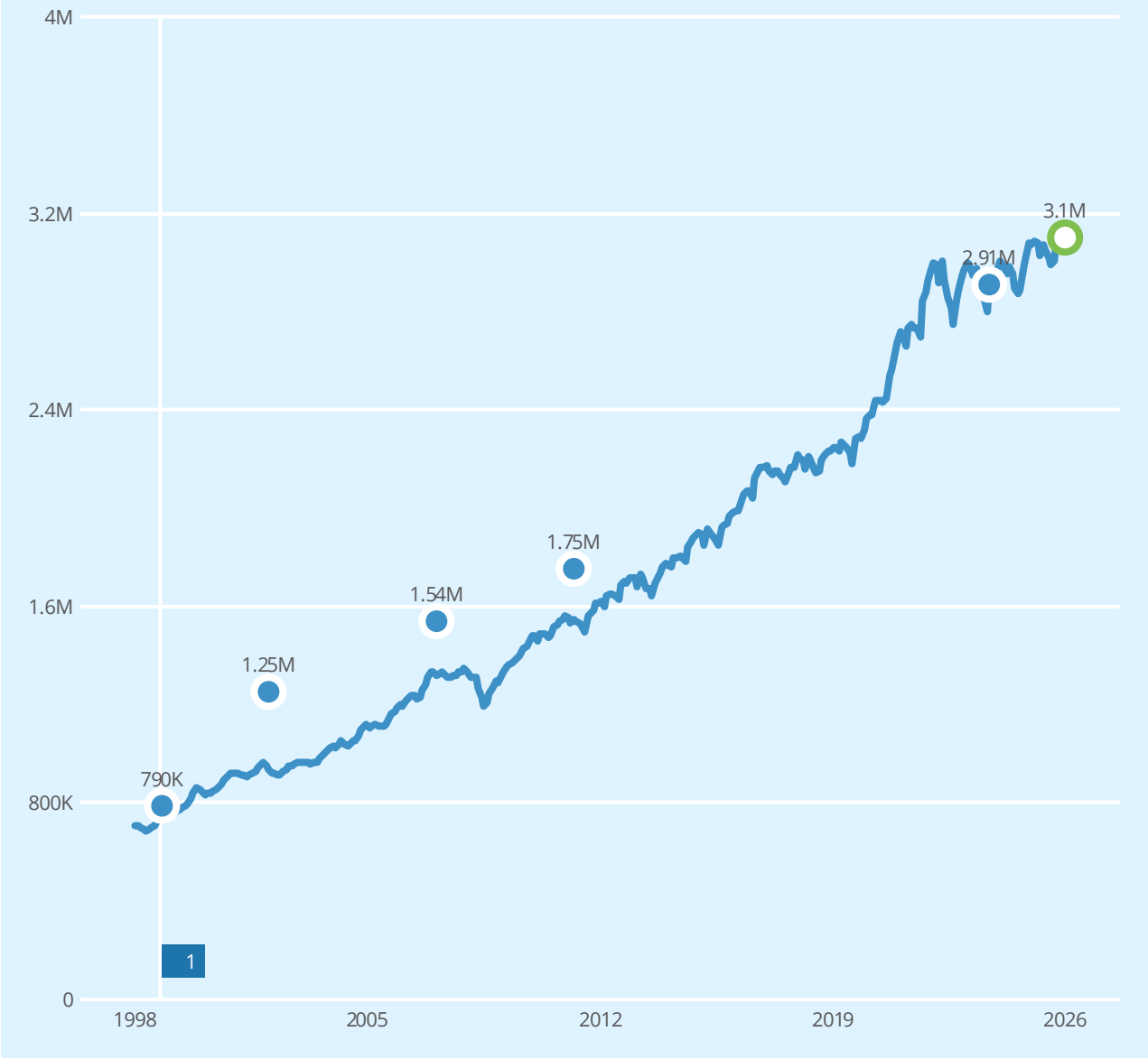
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi 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 eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.01.2024	15.01.2024	01.03.2024	2 750 000	2 600 000	307 624	2 907 624
27.06.2011	02.08.2011	28.09.2011	1 750 000	1 750 000	0	1 750 000
23.07.2007		23.07.2007	-	1 540 000	-	1 540 000
11.07.2002		11.07.2002	-	1 250 000	-	1 250 000
14.05.1999		14.05.1999	-	790 000	-	790 000

Leiligheter til salgs i 3188 HORTEN nå

4
leiligheter til salgs

3.5M
3.4M
3 253 000 Prisantydning i snitt
3.2M
3.1M
3.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
121
dager

Leiligheter solgt i 3188 HORTEN siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

2 895 000 Prisantydning i snitt
2 873 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

44 357 HORTEN kommune i snitt siste 6 mnd
38 598 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
25 000 Kongeveien 97 D Totalpris 3 100 000

enova

Energiattest



Adresse	
Kongeveien 97D, 3188 HORTEN	
Dato for energimerking **07.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278252**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8132658**
Gårdsnummer **24**	Bruksnummer **2**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1999**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **113,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig 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
142,25 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
138,04 kWh/m²	**15 598 kWh**



Kongeveien 97D, 3188 HORTEN

Detaljering

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

Kongeveien 97D, 3188 HORTEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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.

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

Boligopplysninger:

Kongeveien Sameie		Vår ref.:	633/8	Fødselsdato eier:	28.08.2001
Kongeveien 97 D		Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	07.02.2001
3188 HORTEN		Eiere:	Christian August Skaane, Margrethe Aarkvisla		
Organisasjonsnr:	987 630 108	Seksjonsnr:	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 553

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	696
	Felleskostnader likt	1 848
	Felleskostnader brøk	1 980
	Renter felleslån	2 029

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	289 788	Gjeld siste årsoppg.:	291 956
Klient ajourf. lån:	3 435 554	Klient gj. s. årsoppg.:	3 461 263

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94817192526, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.04.2026: 8.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 65

Saldo per 07.04.2026: 3 435 554

Andel av saldo: 289 788

Første termin/første avdrag: 30.09.2017 (siste termin 30.06.2042)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Monica Eilertsen Røren
Adresse:	Kongeveien 93 B
Postnr/-sted:	3188 HORTEN
Telefon:	Mob.: 91893735
E-post:	Kongeveien@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	291 956	Andre inntekter:	760
Annen formue:	19 672	Utgifter:	25 967		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1999		
Gårds/bruksnr:	24/2 - seksjon:8		
Bygningstype:	4-mannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4842.5

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP911049

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.04.1999	Første innflytting:	20.04.1999
Etasje:	2 + loft	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe

Boligopplysninger:

Kongeveien Sameie	Vår ref.:	633/8	Fødselsdato eier:	28.08.2001
Kongeveien 97 D	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	07.02.2001
3188 HORTEN	Eiere:	Christian August Skaane, Margrethe Aarkvisla		

Organisasjonsnr: 987 630 108

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Fast garasjeplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	6
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	6
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Henvendelse til styret gjøres på epost:
Kongeveien@ mittusbl.no

Sameiets parkerings-/garasjeplasser:
Sameiet/seksjonseierne disponerer ca 26 parkeringsplasser. Av disse ligger
13 som garasjeplasser tildelt seksjoner
13 parkeringsplasser på fellesareal

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.

V E D T E K T E R

for

Kongeveien sameie

(org. nr. 987 630 108)

I medhold av lov om eierseksjoner 01.01.2018.
Sist endret på ekstraordinært sameiermøte 28.November 2018

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Kongeveien sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.02.1999, reseksjonert 18.06.2002

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 13 boligseksjoner på eiendommen gnr. 24, bnr. 2 i Horten kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Det er ikke seksjonerte tilleggsdeler.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Korttidsutleie/AirBnB. Det tillates ikke korttidsutleie for mer enn totalt 60 dager pr kalenderår. All korttidsutleie skal informeres til styret.

(7) Eventuell fremleie av seksjon må meldes til styret for registrering og slik at styret vet hvem som disponerer seksjonen.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer ca 26 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 13 som garasjeplasser tildelt seksjoner
- 13 parkeringsplasser på fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.

Styret kan tildele garasjeplasser til alle seksjonseiere.
Den enkelte garasjeleier kan ikke overlate bruken av garasjeplassen til andre enn seksjonseiere uten styrets godkjenning.

4-3 Vedlikeholdsansvar
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasjeplassene.

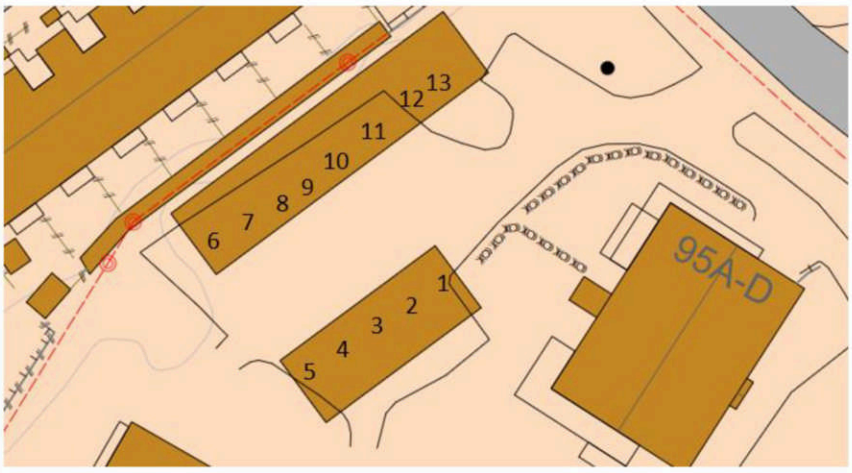
4-4 Kostnadsfordeling
Felleskostnader for garasjeplasser fordeles likt på alle seksjonseiere, og skal dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjene, herunder:

- snørydding/feiing
- reparasjon av garasjeport

Kostnadene fordeles på garasjeleierne med like stor del per plass.
Kostnader for strøm i garasjene fordeles pr garasje, via egen måler. Styret foretar avlesning ca 2 ganger i året og dette faktureres den enkelte seksjonseier.
Det er IKKE anledning til å lade elbil på eksisterende kurser i garasjeanlegget.

Garasjeplasser er fordelt som følger:

Seksjon 1 – Garasje 1
Seksjon 2 – Garasje 2
Seksjon 3 – Garasje 3
Seksjon 4 – Garasje 4
Seksjon 5 – Garasje 13
Seksjon 6 – Garasje 11
Seksjon 7 – Garasje 12
Seksjon 8 – Garasje 10
Seksjon 9 – Garasje 6
Seksjon 10 – Garasje 5
Seksjon 11 – Garasje 7
Seksjon 12 – Garasje 8
Seksjon 13 – Garasje 9



4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.
Eventuelle kostnader til opparbeidelse av slike plasser skal dekkes av den enkelte sameier som krever plassen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Vedlikeholdsfond
Årsmøte vedtar med alminnelig flertall, avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, regnes ut fra seksjonsbrøken og innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, mens fellesutgifter som felles strøm, snømåking, honorarer, TV/bredbånd mv, der sameierne har lik nytte, deles likt. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og minst 1 varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Lederen og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner i sameiets navn.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

ORDENSREGLER

FOR KONGEVEIEN SAMEIE

Sist vedtatt på årsmøte 29.04.2020

1. Faste parkeringsplasser for hver sameier skal benyttes iht vedtektene. Gjesteparkering på anviste plasser.

2. Risting av matter/tepper fra balkonger i 2. etasje er ikke tillatt.

3. Det skal være generell nattero kl. 23:00 hverdager og i helger. Arrangementer utover kl. 23:00 i helgene skal varsles og godkjennes av de beboerne som blir berørt.

4. Bruk av alkohol og rusmidler på og ved fellesarealer til sjenanse for andre sameiere skal ikke forekomme. Det bor barn i sameiet, og det skal tas hensyn til dette.

5. Avføring fra husdyr og søppel skal fjernes omgående fra fellesarealer slik at dette ikke er til sjenanse eller til hinder for benyttelse av disse arealene.

6. Det gjelder båndtvang for alle hunder på fellesarealer. Hunder skal ikke festes i langline på fellesarealer. Evt avtale om slike fester skal godkjennes av styret.

7. Alle husstander har ansvar for å sortere sin søppel slik at containere ikke blir overfylte før de tømmes, og/eller at sameiet risikerer tilleggsregning fra renovasjonsfirmaet grunnet feilsortering.

8. All bruk av åpen varme på terrasser og balkonger, herunder engangsgrill og kullgrill med tennvæske er forbudt på grunn av brannfare.

9. All bruk av kjemikaler, maling, lakk o.l. er forbudt i fellesrom og kjeller da lukten trenger opp i boligene.

10. Den enkelte sameier er pålagt å holde sin del av kjeller ryddig og ren, og ikke plassere ting i felles gang til hinder for andre.

11. Fellesbod er KUN for sesongartikler(eks. sykkel, hagemøbler, vinter/sommerdekk), ikke for generell oppbevaring. Artikler oppbevart i fellesareal SKAL merkes med navn.

12. Det er avsatt **1 bod pr boenhet** for 93 og 97 i kjeller på nr 97. Evt avtaler om flere boder skal godkjennes skriftlig av styret, og kan gis for inntil 2 års tidsrom.

13. Tomgangskjøring skal unngås på sameiets eiendom.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Kongeveien Sameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Kongeveien Sameie

Tidspunkt: Torsdag 03.07.2025 kl. 17:00

Sted: Terrassen til Tone, 97 C

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 Flytting av bad internt - innmeldt sak fra Tone Kihle

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Flytting av bad internt - innmeldt sak fra Tone Kihle

Jeg ønsker utføre endringer i leilighet 97c og søker derfor styret om et samtykke hvor dette godkjennes.

- Endringene er søknadspliktig etter pbl §20-3 med krav om ansvarlig foretak fordi det gjøres inngrep i brannskillet i kjeller, jobben utføres av autorisert selskap etter brannforskrifter.
- Bruksendring av bod ved at denne gjøres om til bad.
- Endring på bærevegg, jobben gjøres ihht gjeldende regler av autorisert selskap.

Samtykke fra styret må vedlegges søknaden til Horten kommune.

Jeg har dialog med Horten kommune angående omdisponering og ombygging, og det er et autorisert firma som søker kommunen på mine vegne.

Endringer: Bod
Bod skal gjøres om til bad og avløp til toalett må kobles til rør i gulv i kjeller inn i bod 93c.
Jeg har fått samtykke av Møyland (eier av bod) 05.06.2025 for utføring av arbeidet.

Gammel bad Vegg mellom stue og dagens bad ønskes åpnet. Dette er en bærevegg, det vil da bli lagt en bærende konstruksjon i taket og alt blir gjort i hht byggeforskrifter.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner bruksendring av bod om til bad med forbehold om at jobben utføres på forsvalig måte av autorisert selskap

Årsmøtet godkjenner endring på bærevegg med forbehold om at jobben utføres på forsvalig måte av autorisert selskap

Tone Kihle
Kongeveien 97c
3188 Horten
e-post: tonekihle@gmail.com
Mobil: 412 34 622

Horten 06.06.2025

Kongeveien Sameie
v/Styreleder Monica Eilertsen Røren

SØKNAD OM SAMTYKKE TIL BRUKSENDRING AV ROM OG BÆREVEGG

Jeg ønsker utføre endringer i leilighet 97c og søker derfor styret om et samtykke hvor dette godkjennes.

- Endringene er søknadspliktig etter pbl §20-3 med krav om ansvarlig foretak fordi det gjøres inngrep i brannskillet i kjeller, jobben utføres av autorisert selskap etter brannforskrifter.
- Bruksendring av bod ved at denne gjøres om til bad.
- Endring på bærevegg, jobben gjøres ihht gjeldende regler av autorisert selskap.

Samtykke fra styret må vedlegges søknaden til Horten kommune.

Jeg har dialog med Horten kommune angående omdisponering og ombygging, og det er et autorisert firma som søker kommunen på mine vegne.

Endringer:

Bod

Bod skal gjøres om til bad og avløp til toalett må kobles til rør i gulv i kjeller inn i bod 93c.

Jeg har fått samtykke av Møyland (eier av bod) 05.06.2025 for utføring av arbeidet.

Gammel bad

Vegg mellom stue og dagens bad ønskes åpnet. Dette er en bærevegg, det vil da bli lagt en bærende konstruksjon i taket og alt blir gjort i hht byggeforskrifter.

Håper på rask og positiv tilbakemelding fra styret.

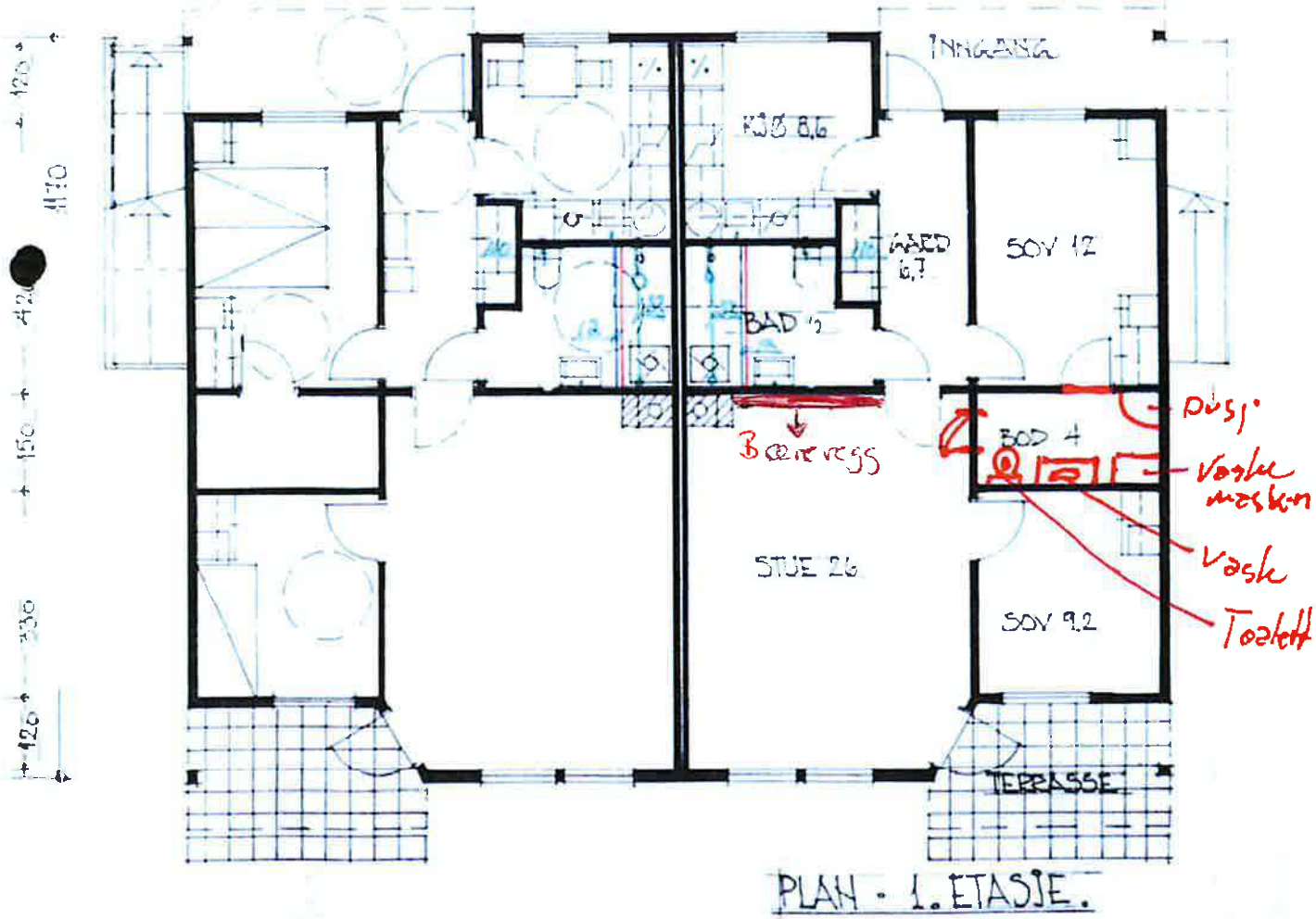
Mvh

Tone Kihle

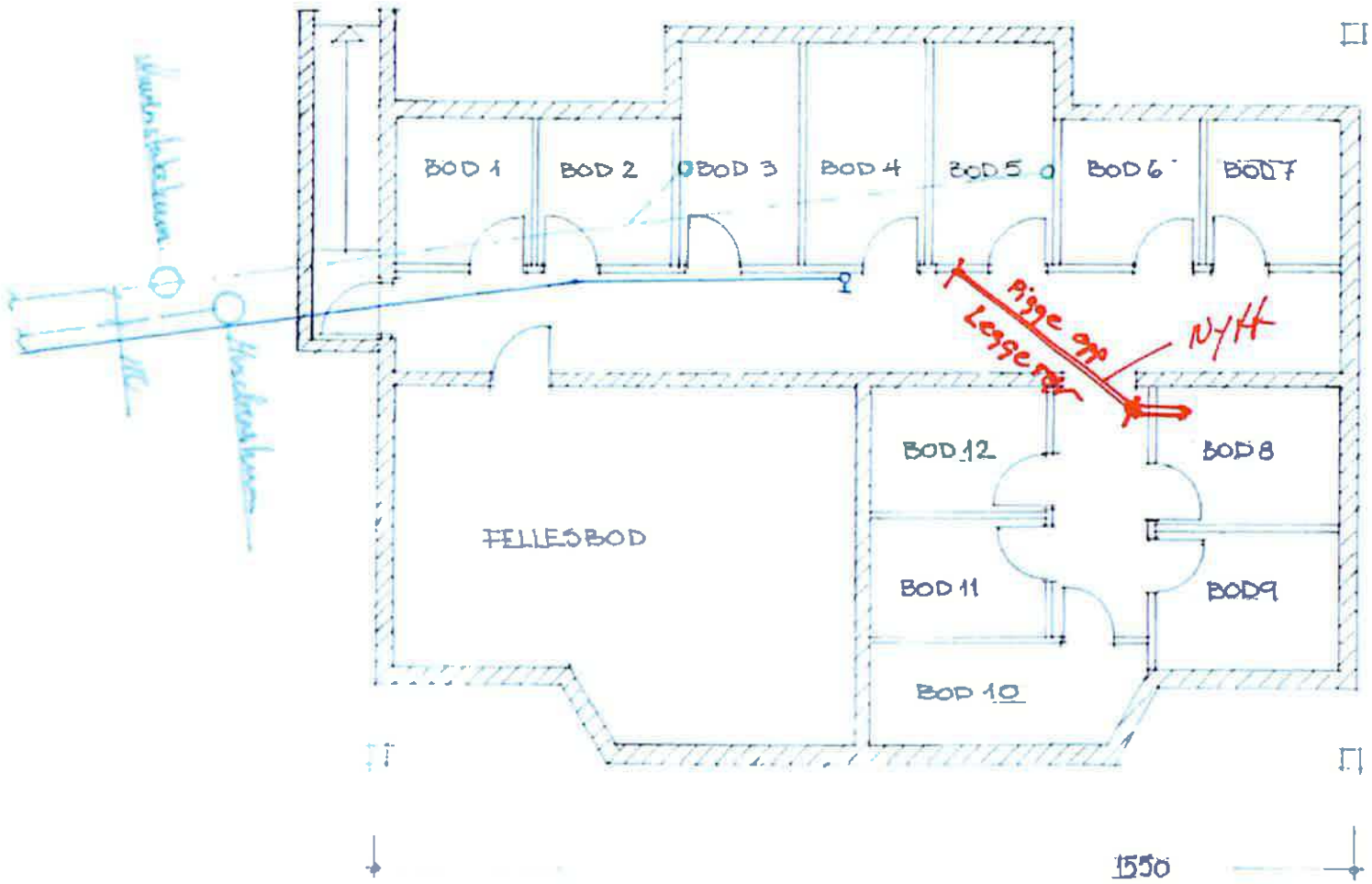
1 vedlegg



FASADE - NORDØST



PLAN - 1. ETASJE.



BORRETTSLAGET
15 APR. 1998
TEKNISK ETAT

Turid Magnor Hansen

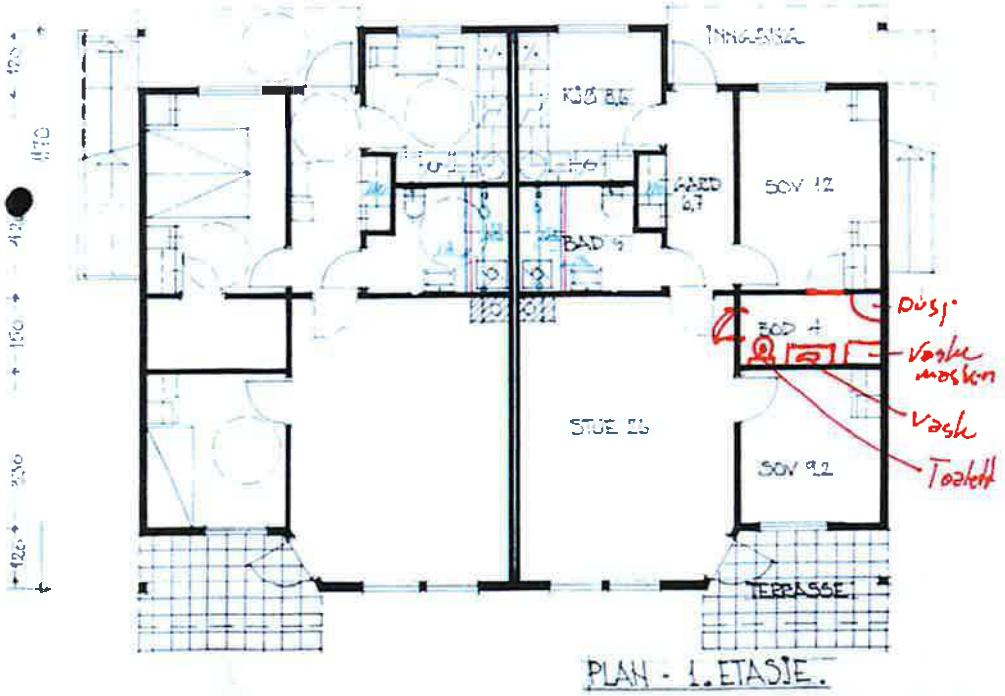
KONGEVEIEN 83.

KJELLER BYGG B • BODER. PLAN. M. 1:100.

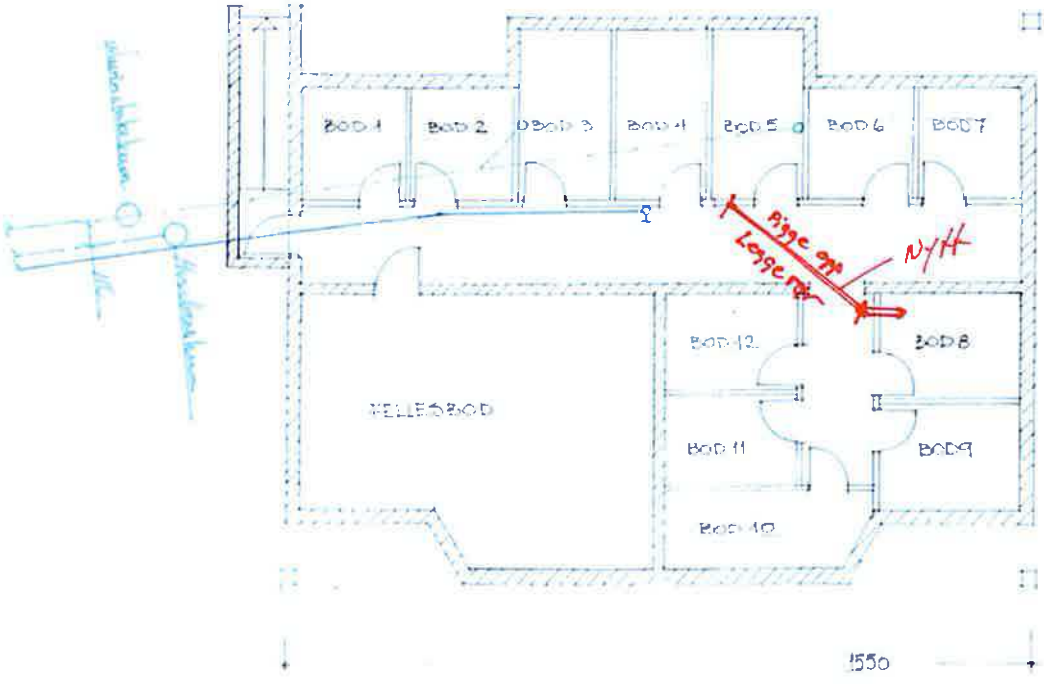
TØNSBERG 6.11.1997. CLAUS SVANSTRØM. SIVILARKITEKT MNAL. TLF. 33324021. KORR: 19.3.98.



FASADE - NORDØST



PLAN - 1. ETASJE



BORRE...
15 APR. 1998
TEKNISK ETAT

Turid Hagnor Hansen

KONGEVEIEN 83. KJELLER. DYKK. B. + BODER. PLAN. M. 1:100.

TØNSBERG 6.11.1997. CLAUS SVANSTRØM, SIVILARKITEKT MNAL. TLF. 33324021. KORR: 19.3.98.

Fra: **Mads Mello** <mmgunder@gmail.com>
Dato: fre. 27. juni 2025 kl. 15:50
Emne: Re: Bod
Til: Tone Kihle <tonekihle@gmail.com>

Hei. Jeg bekrefter herved at det er greit å koble seg på avløpsrøret som går gjennom boden min med følgende forutsetninger (bare for å ha det skriftlig):

- Mengden gulvplass skal ikke være redusert etter utført arbeid
- Innhold i bod og bod i seg selv skal ikke skades som følge av relatert arbeid
- Eventuelle brudd på disse forutsetningene skal utbedres og dekkes av utbygger, eller personen for hvilket utbygger utfører arbeidet

FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

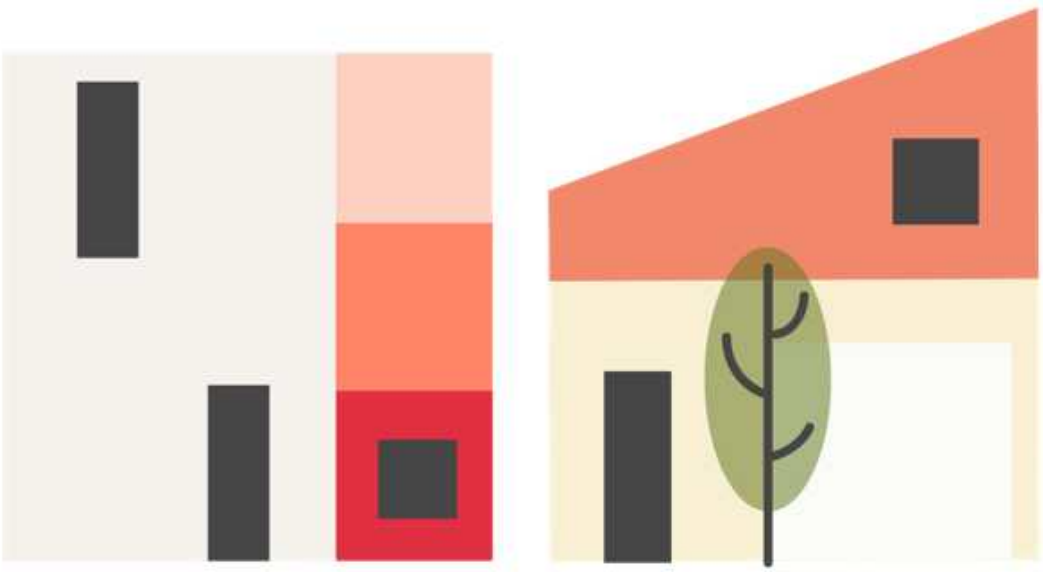
Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte den (dd.mm.åå) _____

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).



INNKALLING 2026

Kongeveien Sameie

Torsdag 12.03.2026 kl. 17:30

Pizza Nini

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Kongeveien Sameie

Møtet finner sted torsdag 12.03.2026 kl. 17:30 - Pizza Nini

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Kongeveien Sameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025 og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 21000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Monica Eilertsen Røren, Valgt fra 22.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Christian August Skaane, Valgt fra 22.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Surjit Singh Gill, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Margrethe Aarkvisla, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Mads Mello, Valgt fra 22.05.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**107 072**	**203 133**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	189 531	-19 505
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-89 850	-76 556
B. Endring arbeidskapital	**99 681**	**-96 061**
C. Arbeidskapital	**206 753**	**107 072**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	239 926	135 554
Kortsiktiggjeld	-33 174	-28 482
C Arbeidskapital	**206 753**	**107 072**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Kongeveien Sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	926 164	832 640	904 000	935 879
Sum leieinntekt		**926 164**	**832 640**	**904 000**	**935 879**
Sum inntekt		**926 164**	**832 640**	**904 000**	**935 879**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	2 538	2 538	3 000	2 961
Styrehonorar	2	18 000	18 000	18 000	21 000
Driftskostnad					
Energikostnad		16 798	20 541	29 000	29 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	23 406	51 375	50 000	50 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	7 226	6 892	8 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	6 261	0	5 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	6	114 108	156 000	70 000	115 000
Revisjonshonorar		5 655	5 018	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		48 090	46 285	49 000	51 000
Andre honorar	7	750	47 250	3 000	0
TV/bredbånd		84 084	79 972	84 000	90 000
Forsikringer		102 455	84 808	103 000	113 000
Andre kostnader	8	7 443	5 962	12 000	14 000
Sum kostnad		**436 814**	**524 640**	**440 000**	**504 961**
Driftsresultat		**489 350**	**308 000**	**464 000**	**430 918**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 039	5 716	0	0
Rentekostnad		307 858	333 220	314 000	296 242
Netto finansposter		**299 819**	**327 504**	**314 000**	**296 242**
Årsresultat		**189 531**	**-19 505**	**150 000**	**134 676**
Overført sameiekapital		189 531	-19 505	0	0
SUM OVERFØRINGER		**189 531**	**-19 505**	**0**	**0**

Balanse 2025 Kongeveien Sameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		4 979	20 757
Forskuddsbetalte kostnader		32 945	25 616
Innestående konsernkonto og bank		202 002	89 181
Sum omløpsmidler		**239 926**	**135 554**
SUM EIENDELER		**239 926**	**135 554**

Balanse 2025 Kongeveien Sameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 254 511	-3 444 042
Sum opptjent egenkapital		**-3 254 511**	**-3 444 042**
Sum egenkapital	**9**	**-3 254 511**	**-3 444 042**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	3 461 264	3 551 114
Sum langsiktig gjeld		**3 461 264**	**3 551 114**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 789	25 616
Påløpne renter		1 593	1 727
Annen kortsiktig gjeld		1 792	1 139
Sum kortsiktig gjeld		**33 174**	**28 482**
Sum gjeld		**3 494 438**	**3 579 596**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**239 926**	**135 554**

Sted:_____ Dato:_____

Monica Eilertsen Røren
Styreleder

Surjit Singh Gill
Styremedlem

Margrethe Aarkvisla
Styremedlem

Christian August Skaane
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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,-. 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.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

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

Sameiet består av 13 seksjoner.
Eiendommene er oppført på g.nr 24, b.nr 2 i Horten kommune, Eiertomt på 4 842,5
Sameiets eindommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	500 076	419 401
3617 Strøm garsjeanlegg	0	2 000
3618 Leietillegg strøm	27 420	3 409
3650 Innkrevde felleskostn. renter	306 695	326 120
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	91 973	81 710
Sum	**926 164**	**832 640**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	2 538	2 538
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	18 000	18 000
Sum	**20 538**	**20 538**

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6391 Snømåking/strøing/feiing	23 406	51 375
Sum	**23 406**	**51 375**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	7 226	6 892
Sum	**7 226**	**6 892**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6552 Driftsmateriell	6 261	0
Sum	**6 261**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	0	4 256
6603 Vedlikehold elektro	99 903	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 863	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	866	2 686
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	8 598	0
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	878	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	139 058
Sum	**114 108**	**156 000**

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	750	0
6730 Teknisk honorar	0	47 250
Sum	**750**	**47 250**

6730 - Tilstandsrapport på bygg levert av Horten Bygg Service AS

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7719 Møter, div. styret	3 419	3 929
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 642	0
7770 Betalingskostnader	1 134	958
7773 Omkostninger innkreving	1 247	1 075
Sum	**7 443**	**5 962**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 444 042	189 531	-3 254 511
Sum opptjent egenkapital	**-3 444 042**	**189 531**	**-3 254 511**
Sum egenkapital	**-3 444 042**	**189 531**	**-3 254 511**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**94817192526**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	8.40 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2042
Opprinnelig lånebeløp:	4 240 000
Lånesaldo 01.01:	3 551 114
Avdrag i perioden:	89 850
Lånesaldo 31.12:	**3 461 264**
Saldo 5 år frem i tid:	2 854 914

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817192526	1	293 163	293 163
	3	291 957	875 871
	1	288 338	288 338
	1	287 131	287 131
	1	263 003	263 003
	4	244 907	979 628
	1	240 081	240 081
	1	234 049	234 049

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Kongeveien Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kongeveien Sameie

Styreleder	Monica Eilertsen Røren (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Christian August Skaane (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Margrethe Aarkvisla (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Surjit Singh Gill (sign.)	12.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Kongeveien Sameiet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kongeveien Sameiet som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: ARAJ-VLIMY-ZFS59-E0E8J-JUS8P-K5IY9

© 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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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 Dokumentnøkkel: ARAIJ-VLIMY-ZFS59-E0E8J-JUS8P-K5IY9

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-02 16:08:25 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ARAIJ-VLIMY-ZFS59-E0E8J-JUS8P-K5IY9

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Kongeveien Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Monica Eilertsen Røren
Styremedlem, Christian August Skaane
Styremedlem, Surjit Singh Gill
Styremedlem, Margrethe Aarkvisla
Varamedlem, Mads Mello

Styret i Kongeveien Sameie består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Kongeveien Sameie 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. Kongeveien Sameie ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 987630108

Kongeveien Sameie består av 13 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Kongeveien Sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP911049. 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 bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Kongeveien Sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets Arbeid

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Sameiet startet januar 2025 med 16 000kr på konto, avsluttet 2025 med 192 000kr på konto. Styret har fokusert på å få organisert det forefallende vedlikeholdet.

Vedlikehold og prosjekter gjennomført:

(Etter juni 2025)

- Montering av infrastruktur til elbillading. 10% tilskudd av USBLs bomiljøfond
- Ventiler 95E

- Elsjekk av fellesområder
- Lekeplass /fellesområder. 50% tilskudd av USBLs bomiljøfond
- Trapp 97A
- Oppmerking parkeringsplasser

Årsmeldingen er godkjent av 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 Torsdag 12.03.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kongeveien Sameie torsdag 12.03.2026 kl. 17:30 - Pizza Nini.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Nikolai Preus v/Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Nikolai Preus v/Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Monica Eilertsen Røren

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: 7

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt:7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025 og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 21 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Monica Eilertsen Røren for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Mads Mello for 2 år.

Valgt ble: Surjit Sing Gill for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Thomas Lohne for 1 år.

Protokoll for Kongeveien Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Nikolai Preus (sign.)	13.03.2026
Sekretær	Nikolai Preus (sign.)	13.03.2026
Protokollvitne	Nikolai Preus (sign.)	13.03.2026
Protokollvitne	Monica Eilertsen Røren (sign.)	13.03.2026

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Kongeveien Sameie torsdag 03.07.2025 kl. 17:00 - Terrassen til Tone, 97 C.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Nikolai Preus

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Nikolai Preus

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sorjit Gill

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: 7
Antall fremlagte fullmakter: -
Totalt: 7

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Flytting av bad internt - innmeldt sak fra Tone Kihle

Jeg ønsker utføre endringer i leilighet 97c og søker derfor styret om et samtykke hvor dette godkjennes.

- Endringene er søknadspliktig etter pbl §20-3 med krav om ansvarlig foretak fordi det gjøres inngrep i brannskillet i kjeller, jobben utføres av autorisert selskap etter brannforskrifter.
- Bruksendring av bod ved at denne gjøres om til bad.
- Endring på bærevegg, jobben gjøres ihht gjeldende regler av autorisert selskap.

Samtykke fra styret må vedlegges søknaden til Horten kommune.

Jeg har dialog med Horten kommune angående omdisponering og ombygging, og det er et autorisert firma som søker kommunen på mine vegne.

Endringer: Bod
Bod skal gjøres om til bad og avløp til toalett må kobles til rør i gulv i kjeller inn i bod 93c.
Jeg har fått samtykke av Møyland (eier av bod) 05.06.2025 for utføring av arbeidet.

Gammel bad Vegg mellom stue og dagens bad ønskes åpnet. Dette er en bærevegg, det vil da bli lagt en bærende konstruksjon i taket og alt blir gjort i hht byggeforskrifter.

Vedtak:
Årsmøtet godkjenner bruksendring av bod om til bad med forbehold om at jobben utføres på forsvalig måte av autorisert selskap

Årsmøtet godkjenner endring på bærevegg med forbehold om at jobben utføres på forsvalig måte av autorisert selskap

Forslaget ble vedtatt/~~ikke vedtatt~~

Antall stemmer for: 7

Antall stemmer mot: –

Antall blanke stemme: –

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kongeveien Sameie tirsdag 22.04.2025 kl. 17:30 - Pizzanini, Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Nikolai Preus

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Nikolai Preus

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mads Mello

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: 6

Antall fremlagte fullmakter:

Totalt: 6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent ✓

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
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 ✓

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 19000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Monica Eilertsen Røren er på valg og er innstilt for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Monica Eilertsen Røren for 4 år.

5.2 Valg av 1 medlem til styret

Robin Melås er på valg, Christian Skaane er innstilt for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Christian Skaane for 2 år

5.3 Valg av 1 varamedlem til styret

Victoria Røsland er på valg

Vedtak:
Valgt ble: MADS MELLO for 1 år.



Møteleder



Protokollvitne

Kongeveien 97D

Nabolaget Holtan - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Granly skole (1-7 kl.) 454 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Nordskogen skole (1-7 kl.) 298 elever, 24 klasser	18 min 1.6 km
Sentrum skole (1-7 kl.) 331 elever, 21 klasser	17 min 1.6 km
Lillås skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	24 min 1.9 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 389 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	6 min 2.4 km
Wang Toppidrett Tønsberg	19 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Olavsgate Linje 71	5 min 0.5 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	8 min 6.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	29 min
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

BARNEHAGER

Trimveien barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km
Espira Baggerødbanen barnehage (0-... 160 barn	6 min 0.5 km
Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 68 barn	6 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Horten Handelspark	7 min
Coop Extra Holtandalen	8 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Sjøsiden Kjøpesenter	6 min
Boots Apotek Horten Handelspark	7 min
Horten Vinmonopol	6 min

SPORT

Borre idrettsplass	5 min
Baggerødbanen Søndre Fotball Gras	7 min
MOVA Horten	9 min
MOVA Horten sentrum	15 min

«Stille og rolig nabolag.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

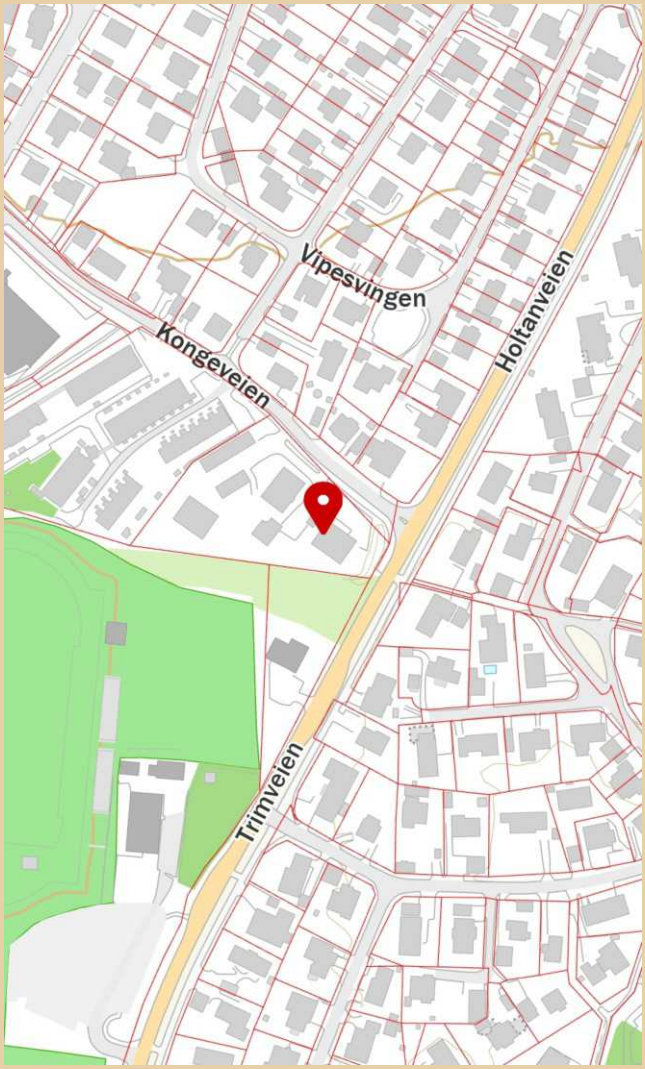
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Trafikk
Lite trafikk 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding 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 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:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

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

Felleskostnader

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

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
16. FEB. 1999
HORTEN SORENSKRIVERE MBETE
DAGBOKNR: 659

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	Borre	24	2		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
16 10 44 [redacted]	Kjell Bjørnstad	1/1

Doknr: 659 Tinglyst: 16.02.1999 Emb. 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	67		13				25				37				49			
2	B	82		14				26				38				50			
3	B	120		15				27				39				51			
4	B	169	B	16				28				40				52			
5	B	76		17				29				41				53			
6	B	76		18				30				42				54			
7	B	110		19				31				43				55			
8	B	110		20				32				44				56			
9	B	76		21				33				45				57			
10	B	76		22				34				46				58			
11	B	110		23				35				47				59			
12	B	110		24				36				48				60			

Sum tellere: 1.182 = nevner: 1.182

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

RETT KOPI BEKRE TES
Vestfold Eiendomsmegling A/S
Nedre Langgt. 33, boks 161, 3101 Tønsberg

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Tønsberg, den 21/9 98	Kjell Bjørnsdal	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

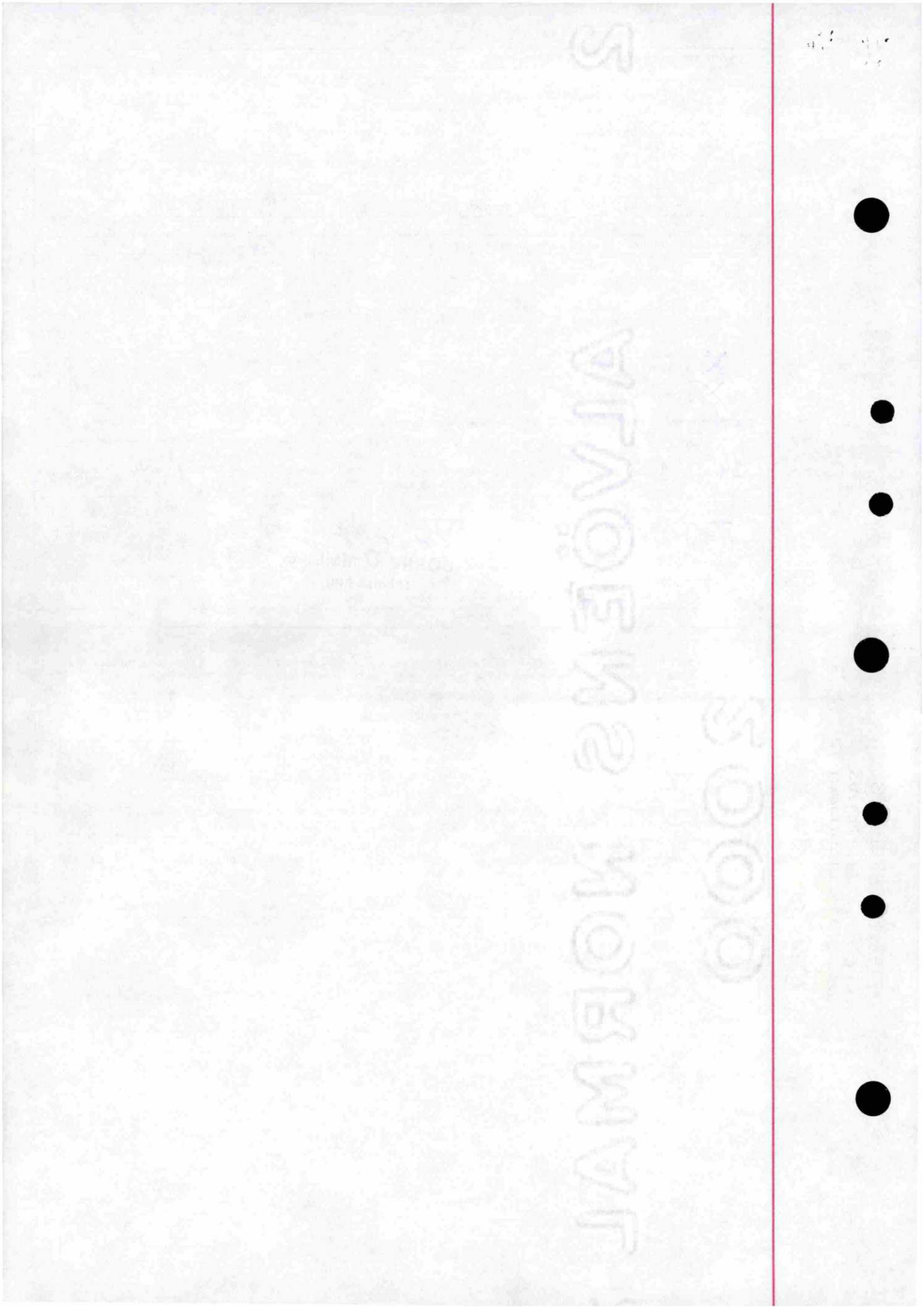
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
24	2			kommune

Dato	Stempel og underskrift
5.1.99	BORRE KOMMUNE Teknisk etat

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

RETT KOPI BEKREFTES
Vestfold Eiendomsmegling A/S
Nedre Langgt. 33, boks 161, 3101 Tønsberg

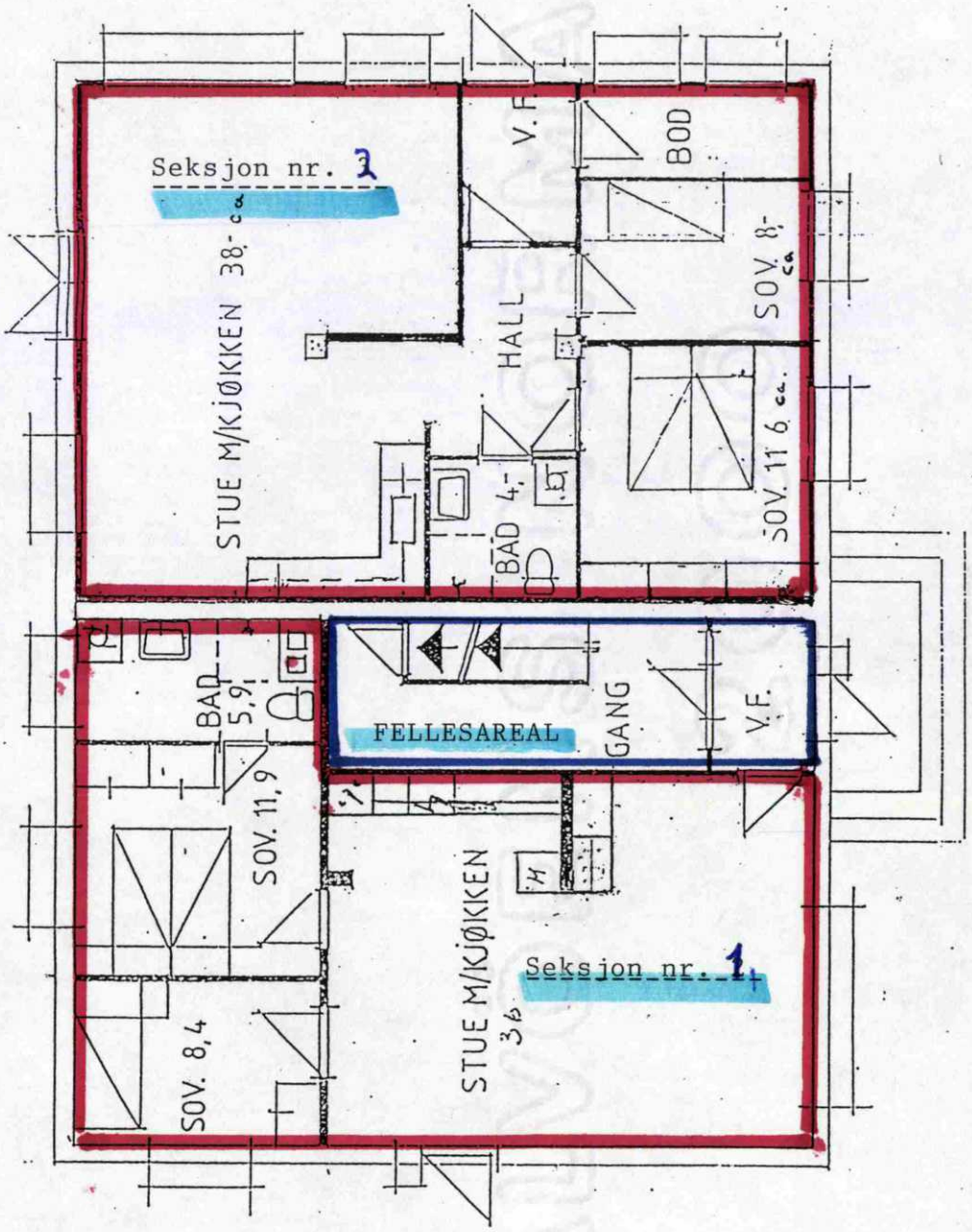


Kongeveien 83, gnr. 24, bnr. 2 i Borre.
Etasjeplan for 1. etasje.

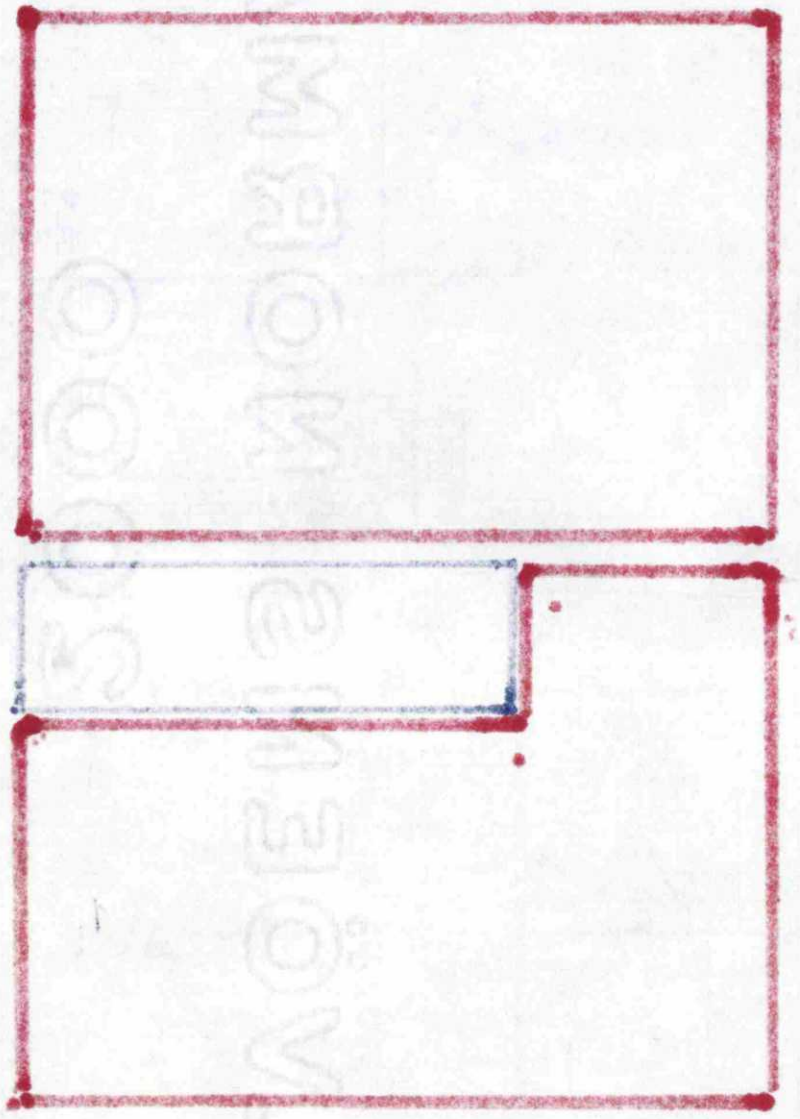
Kjell Bjørnstad

Kjell Bjørnstad

BYGG A



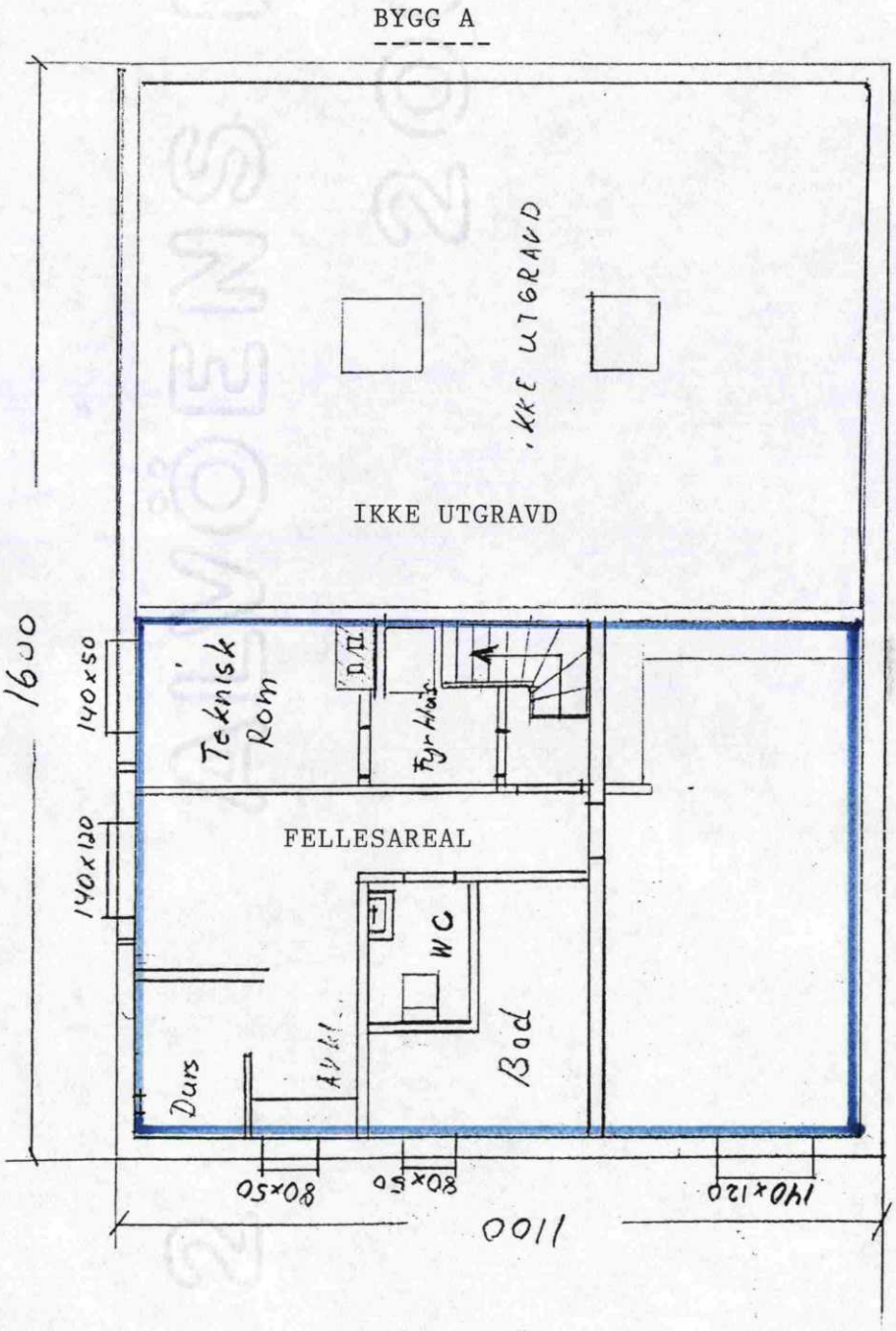
Dette gjenpart bekreftes
BJØRN KRISTIANSEN
Statsaut. eiendomsmegler



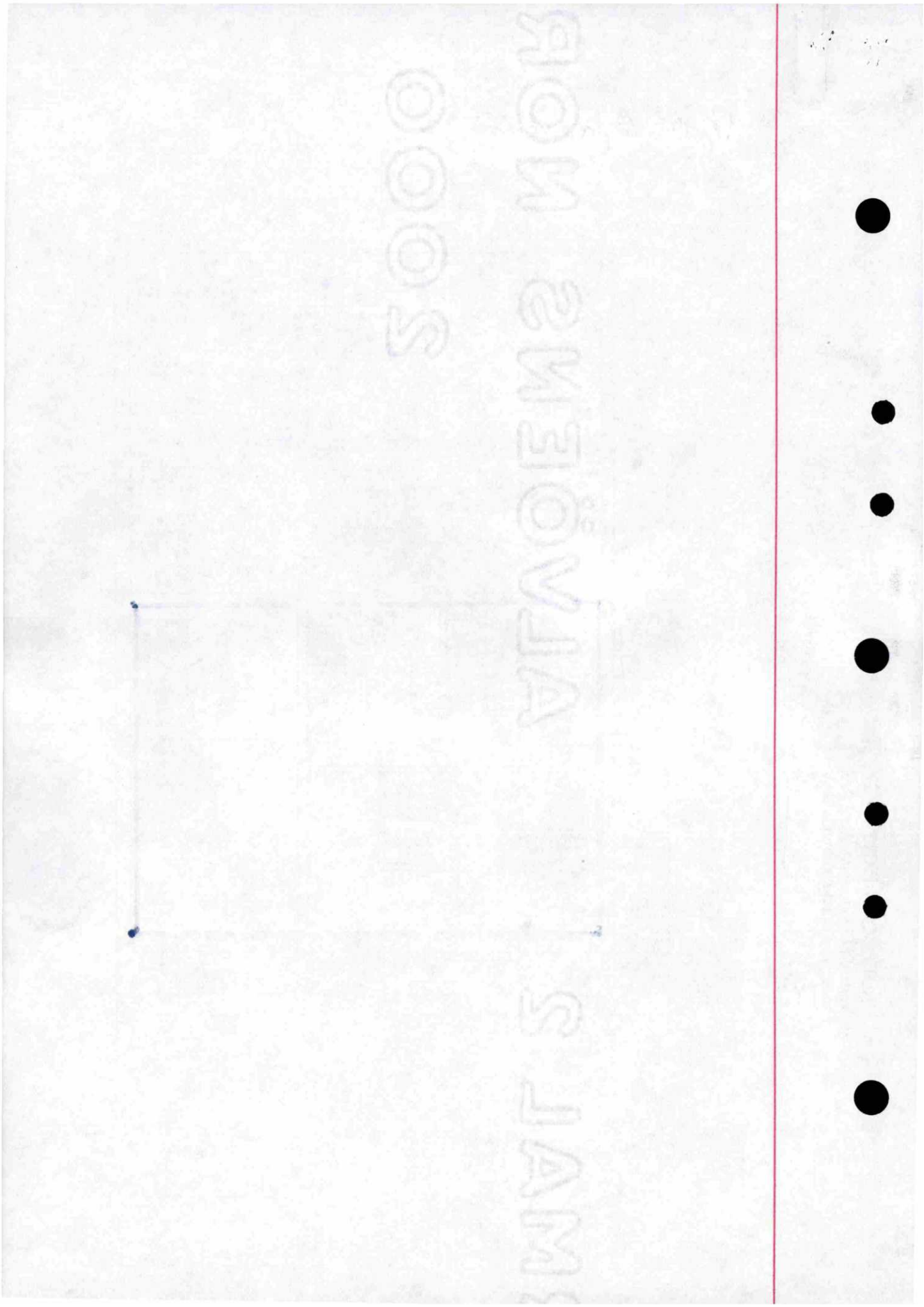
Kongeveien 83, gnr. 24, bnr. 2 i Borre
Etasjeplan for kjeller.

Kjell Bjørnstad

Kjell Bjørnstad.



RETT KOPI BEKREFTES
Vestfold Eiendomsmegling A/S
Nedre Langgt. 33, boks 161, 3101 Tønsberg

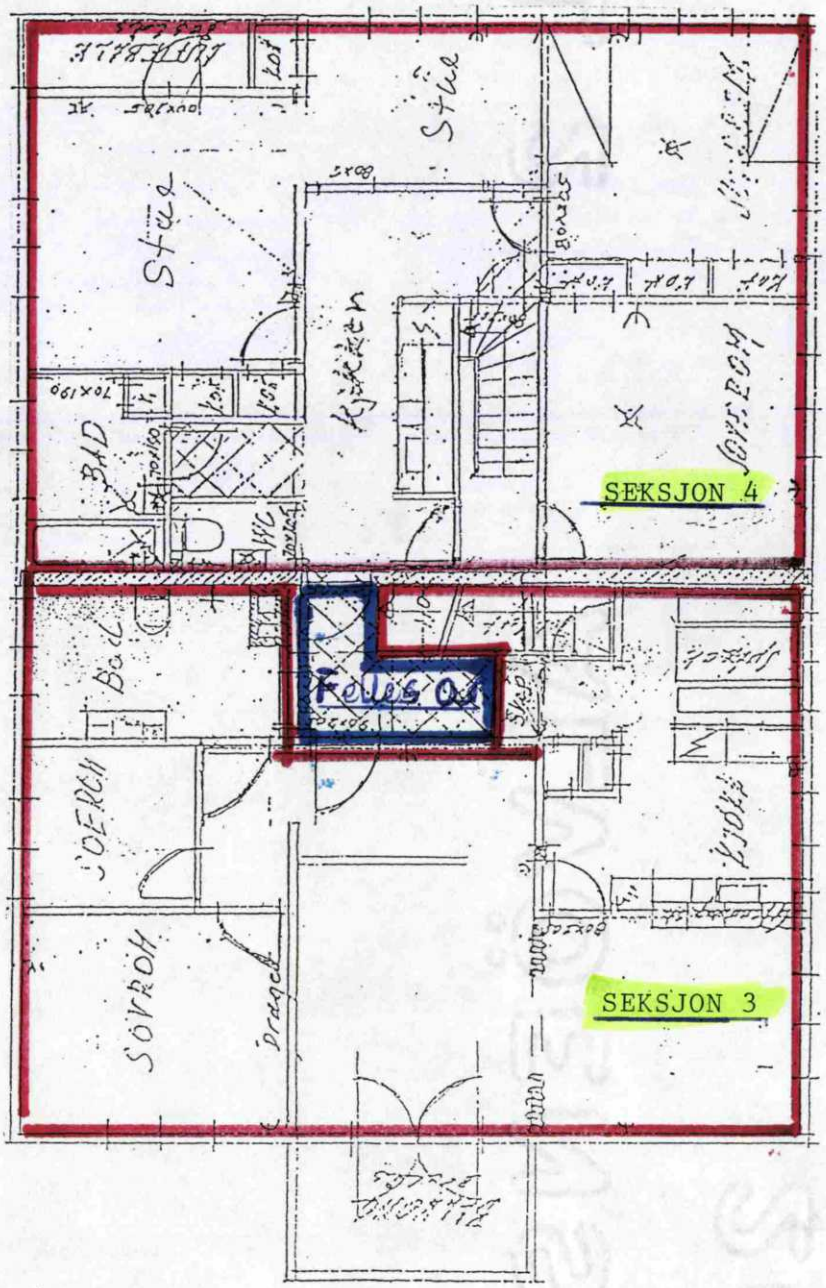

MÅLESTOKK
1:2 000 000

Kongeveien 83, gnr. 24, bnr. 2 i Borre
Situasjonsplan 2. etasje.

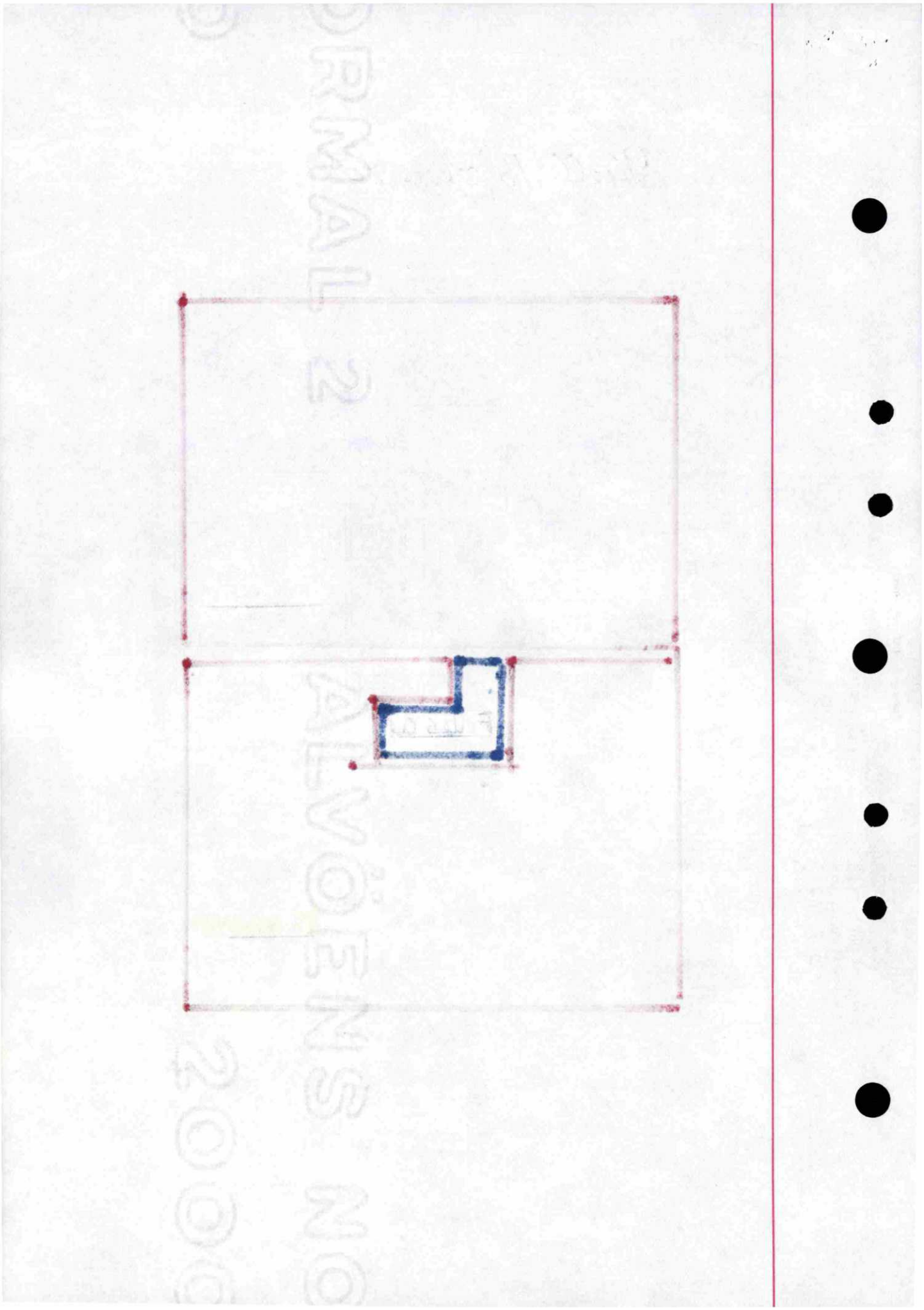
Kjell Bjørnstad

Kjell Bjørnstad

BYGG A



RETTSKOPI BEKRAFTES
Vestfold Eiendomsmegling A/S
Nedre Langgt. 33, boks 161, 3101 Tønsberg

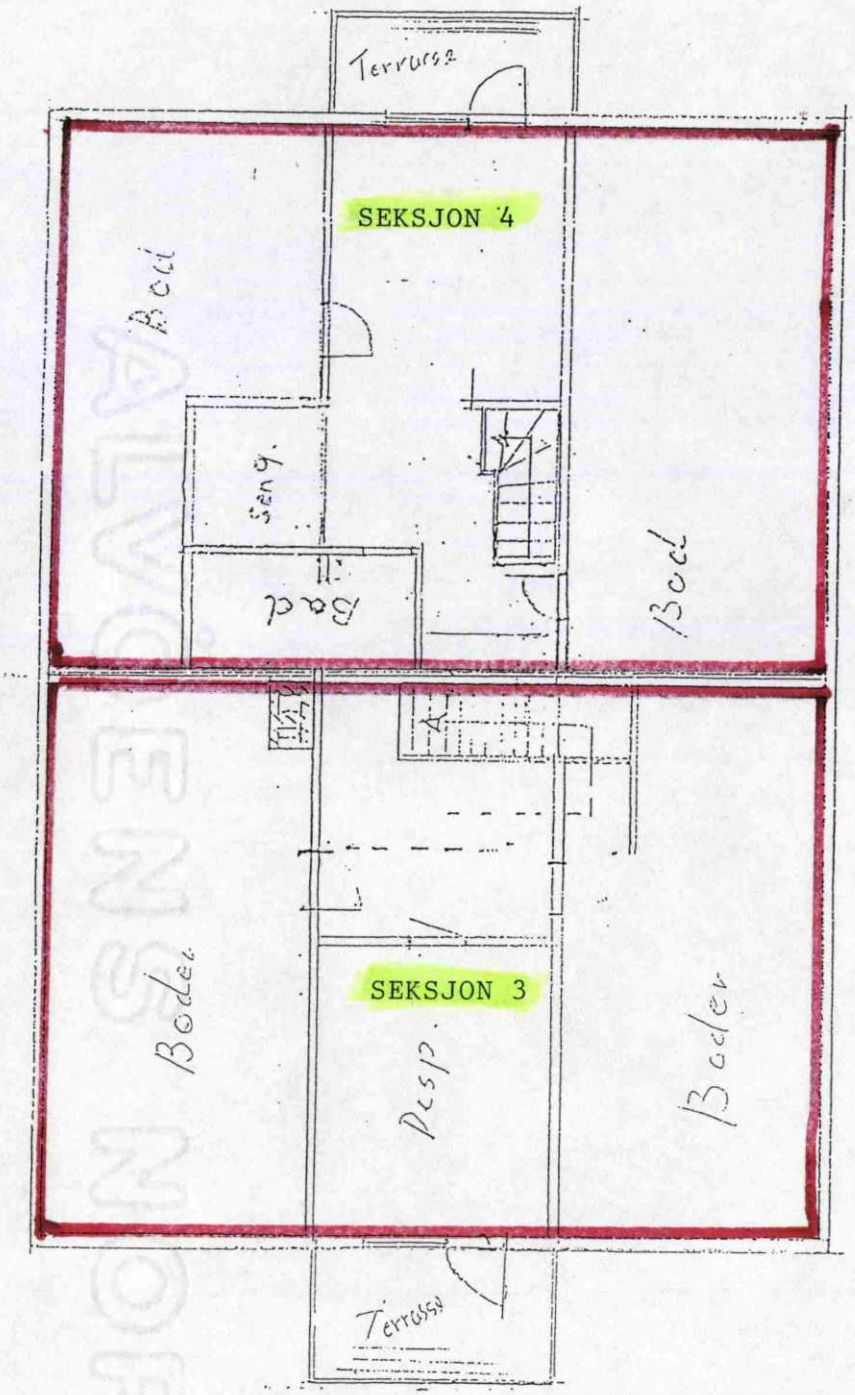


Kongeveien 83, gnr. 24, bnr. 2, Gorre
Situasjonsplan loftsetasje.

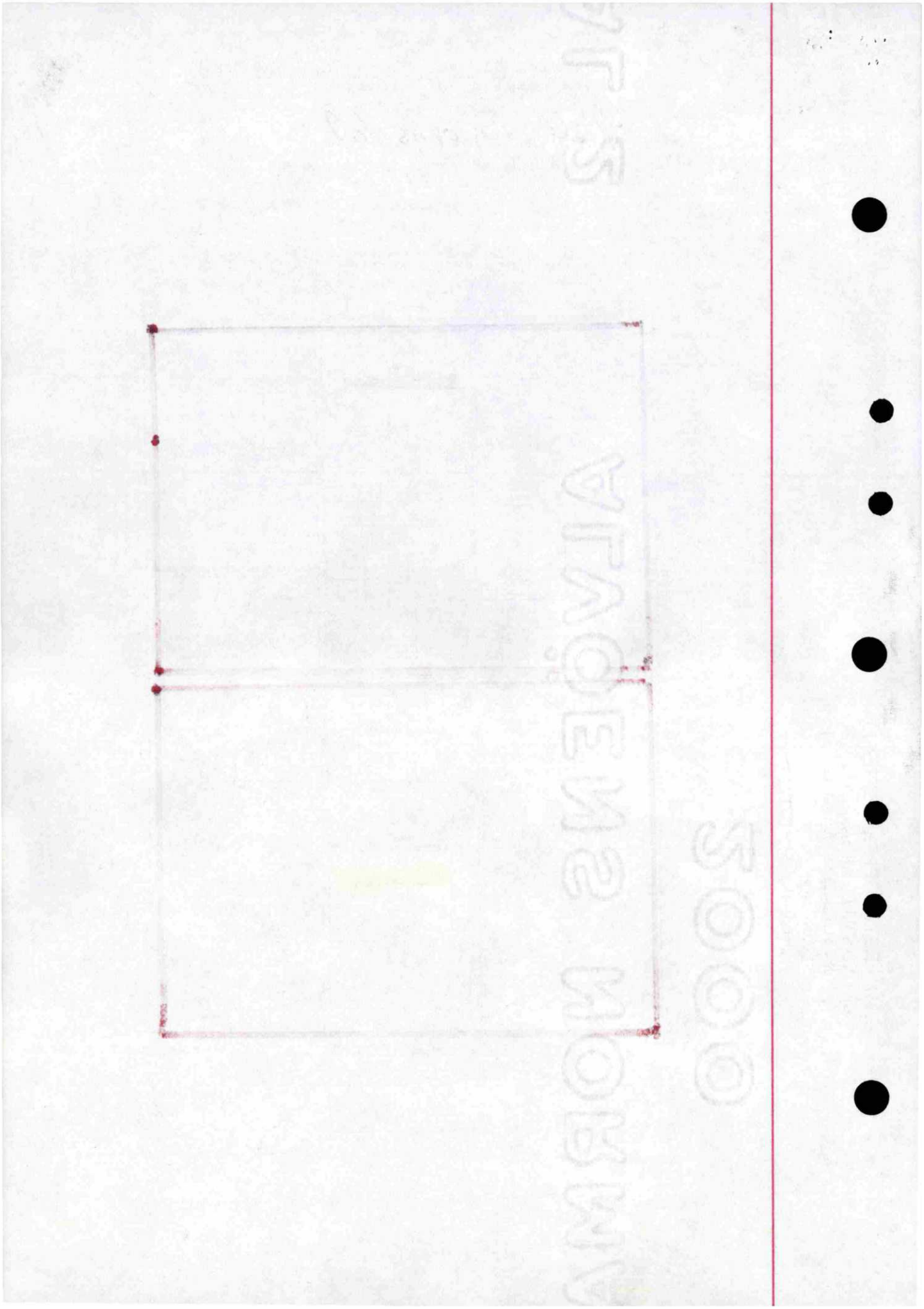
Kjell Bjørnstad

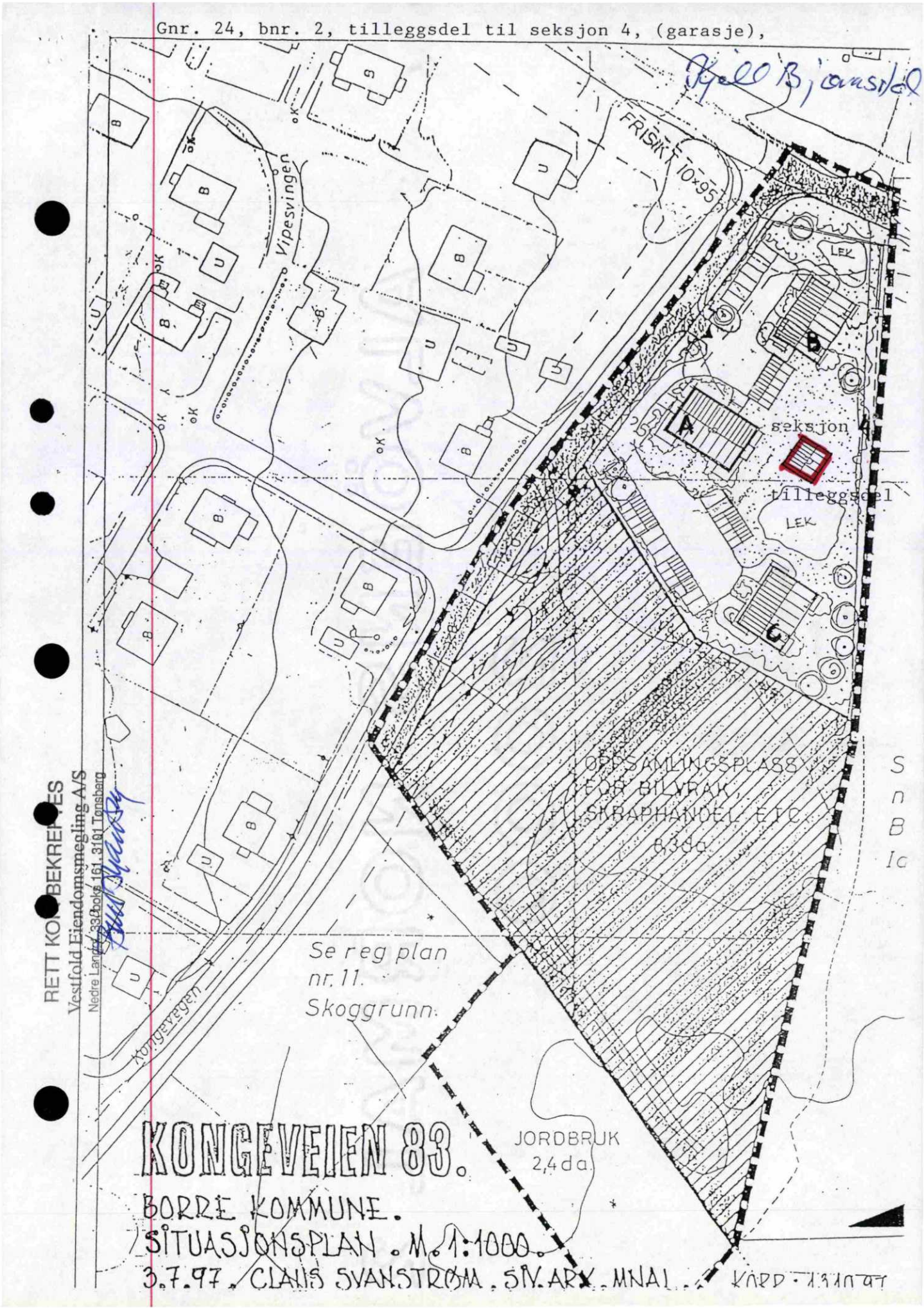
Kjell Bjørnstad

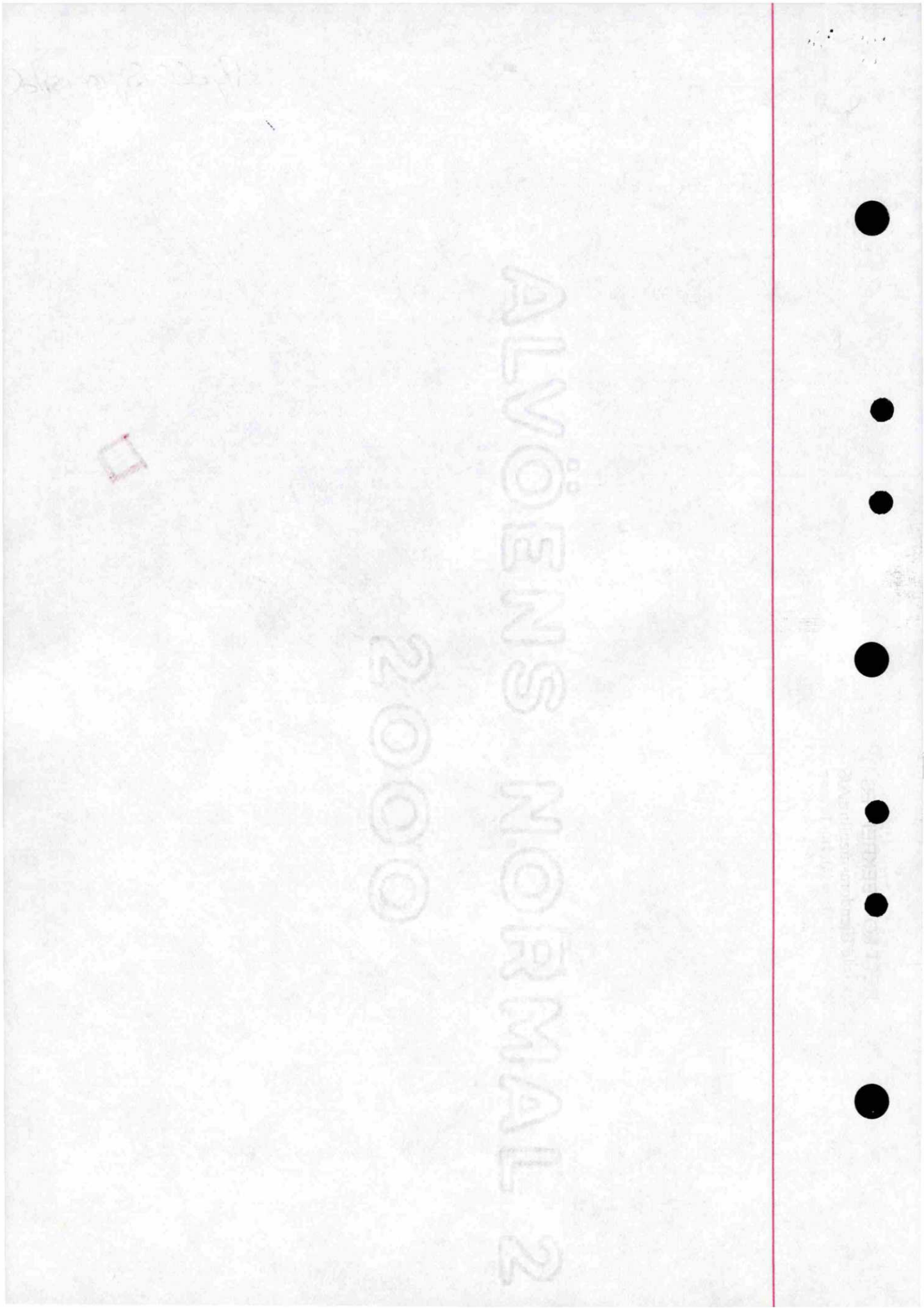
BYGG A



RETTSKOPI BEKREFTES
Vestfold Eiendomsmegling A/S
Nedre Langgt. 33, boks 161, 3101 Tønsberg




Gnr. 24, bnr. 2, tilleggsdel til seksjon 4, (garasje),
FRISIKT 10×95
Vipesvingen
LEK
seksjon 4
tilleggsdel
LEK
OPPSAMLINGSPLASS
FOR BILVRAK
SKRAPHANDEL E.I.C.
8300
Se reg plan
nr. 11.
Skoggrunn.
Kongeveien
JORDBRUK
2,4 da.
KONGEVEIEN 83.
BORRE KOMMUNE.
SITUASJONSPLAN. M. 1:1000.
3.7.97. CLAUS SVANSTRØM. SIV.ARK. MNAL.
RETT KOPI BEKREFTES
Vestfold Eiendomsmegling A/S
Nedre Langgt. 33 Boks 161, 3101 Tønsberg

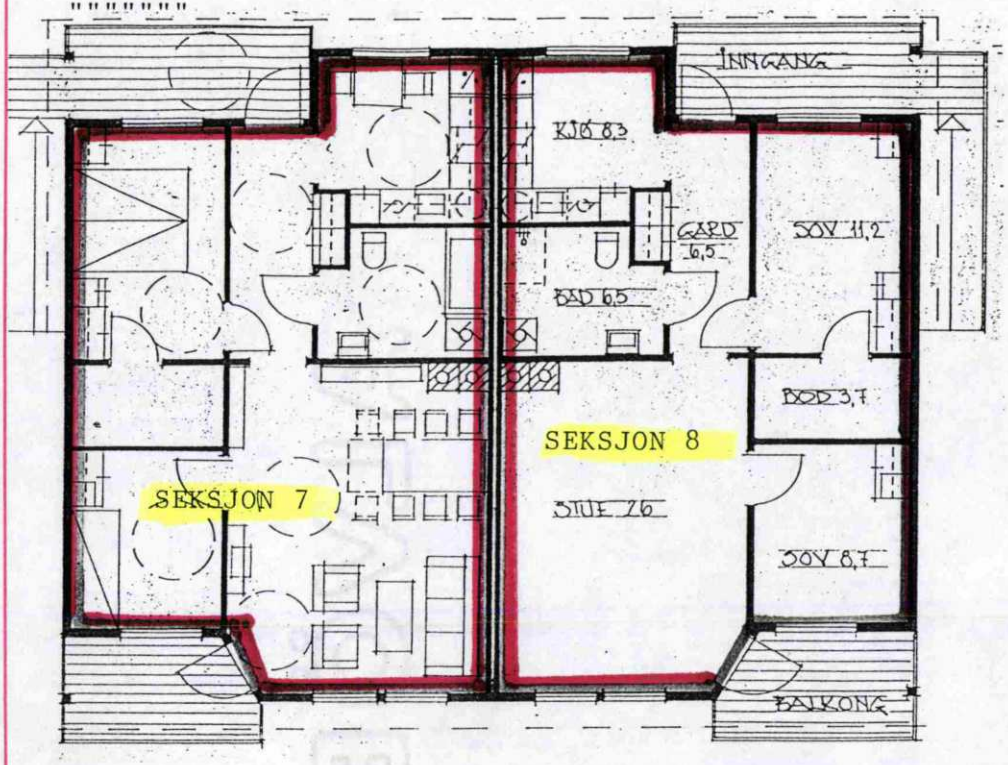

ALVØ: ENSNORMAL 2
2000

Kongeveien 83, gnr. 24, bnr. 2 i Borre
Etasjeplan 1. og 2. etasje.

Kjell Bjørnsdal

BYGG B

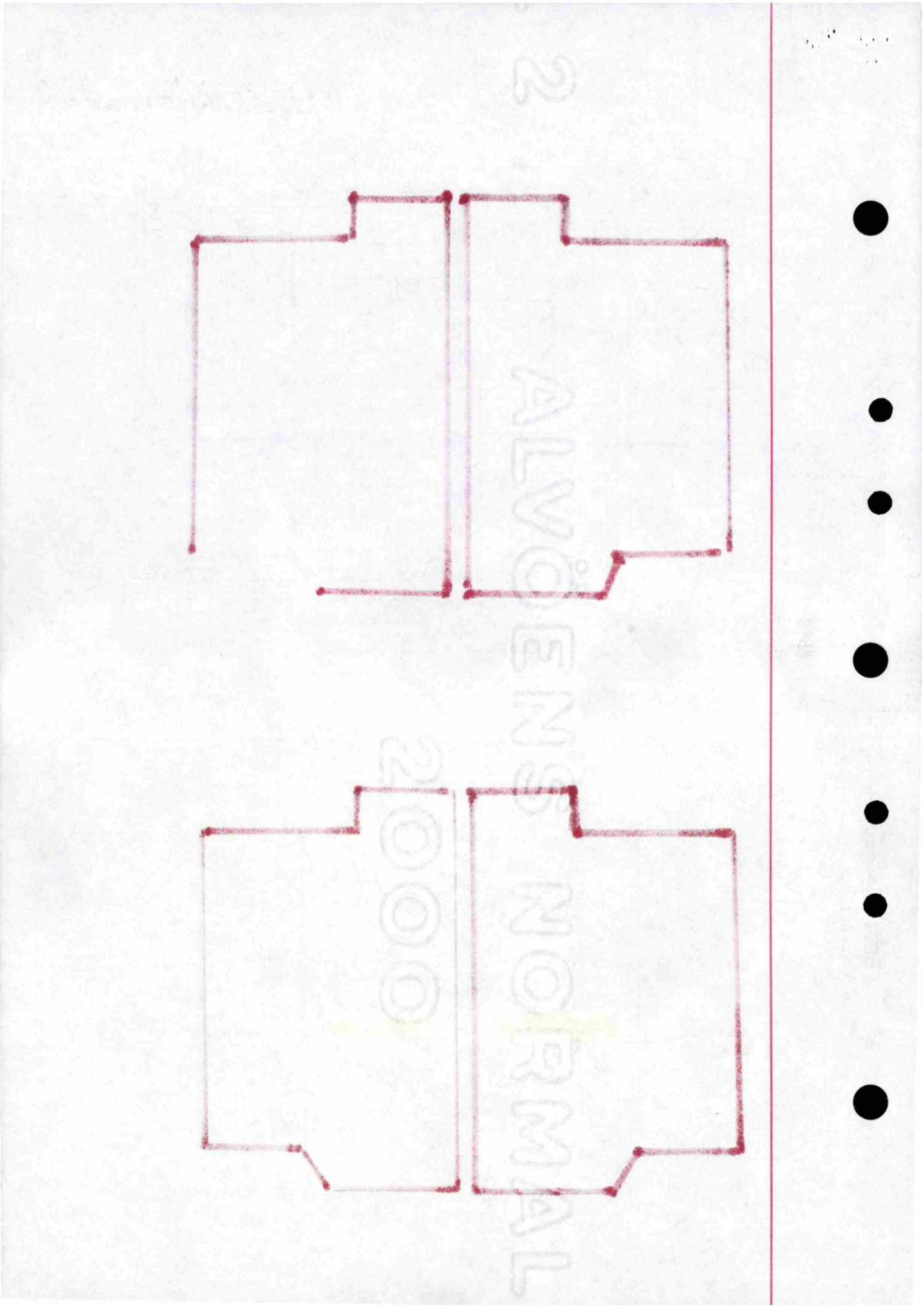
2. ETG.



1. ETG.



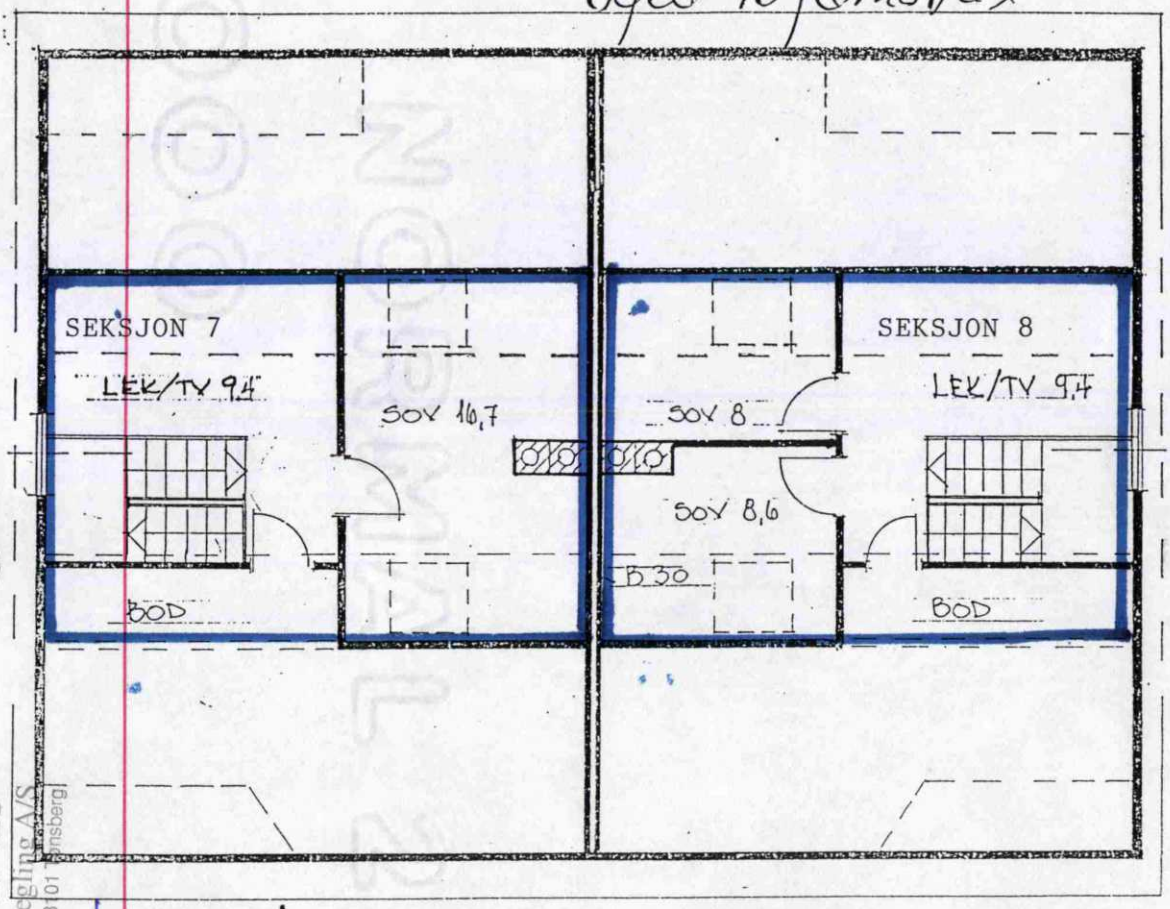
RETTSKOPI BEKREFTES
Vestfold Eiendomsmegling A/S
Nedre Langgt. 33, boks 161, 3101 Tønsberg


ALVØEN NORMAL
2000

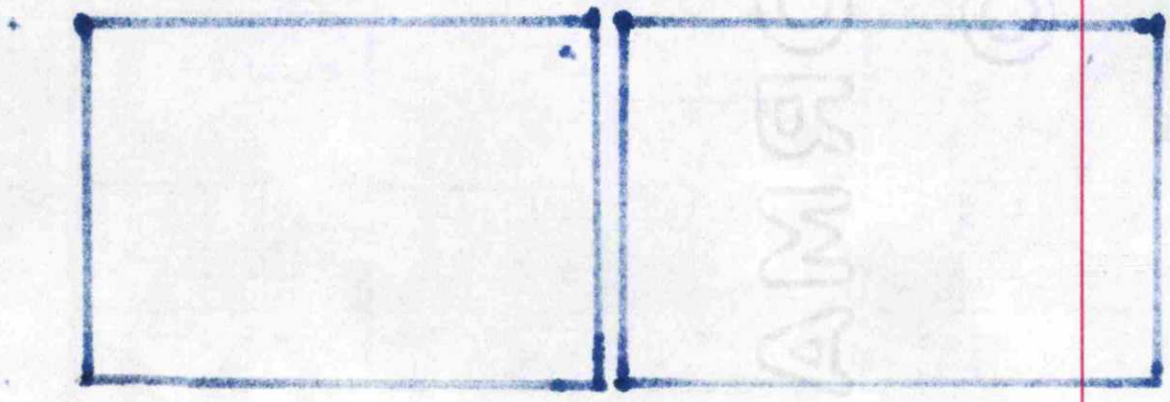
Bygg B, Kongeveien 83, gnr. 24, bnr. 2 i Borre.

LOFTSETG.

Kjell Bjørnstad



RETT KOPI BEKREFTES
Vestfold Eiendomsmegling A/S
Nedre Langgt. 33, boks 161, 3101 Tønsberg

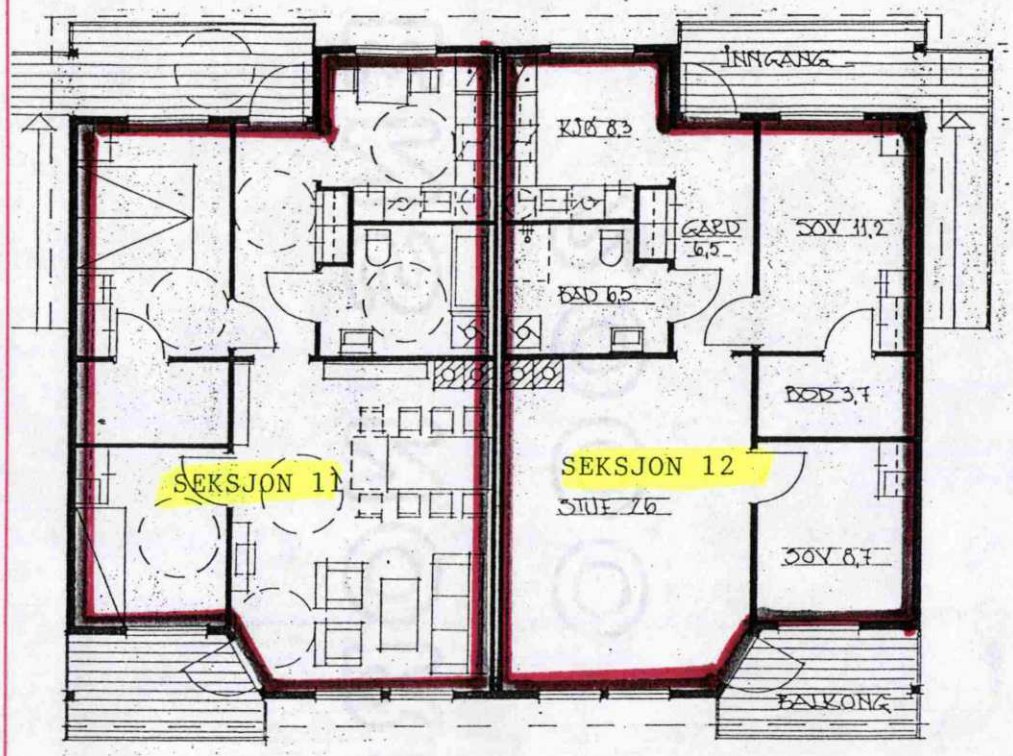


Kongeveien 83, gnr. 24, bnr. 2 i Borre.
Etasjeplan 1. og 2. etasje.

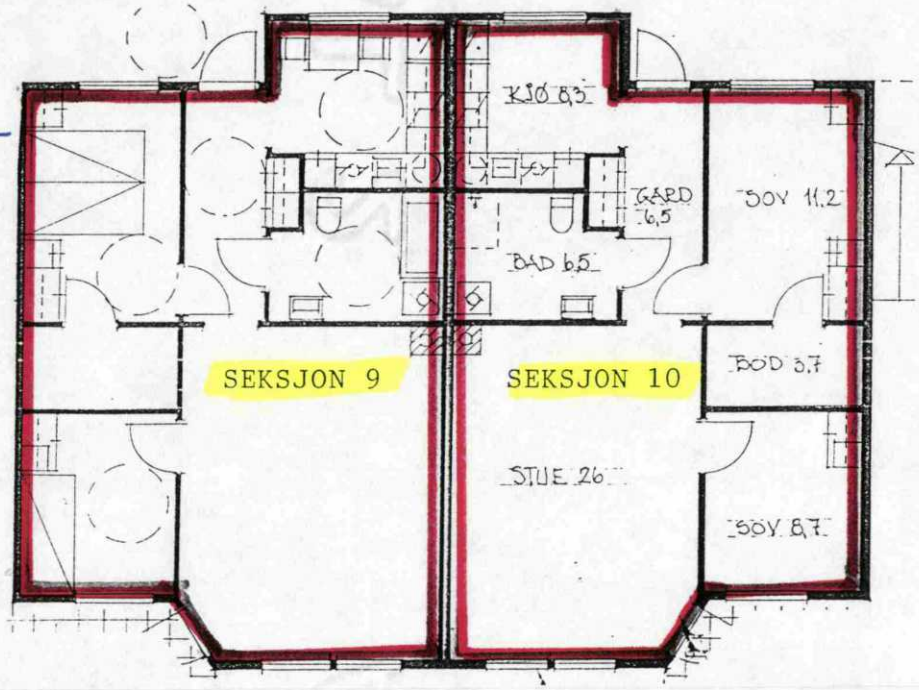
BYGG C.

Kjell Bjørnstad

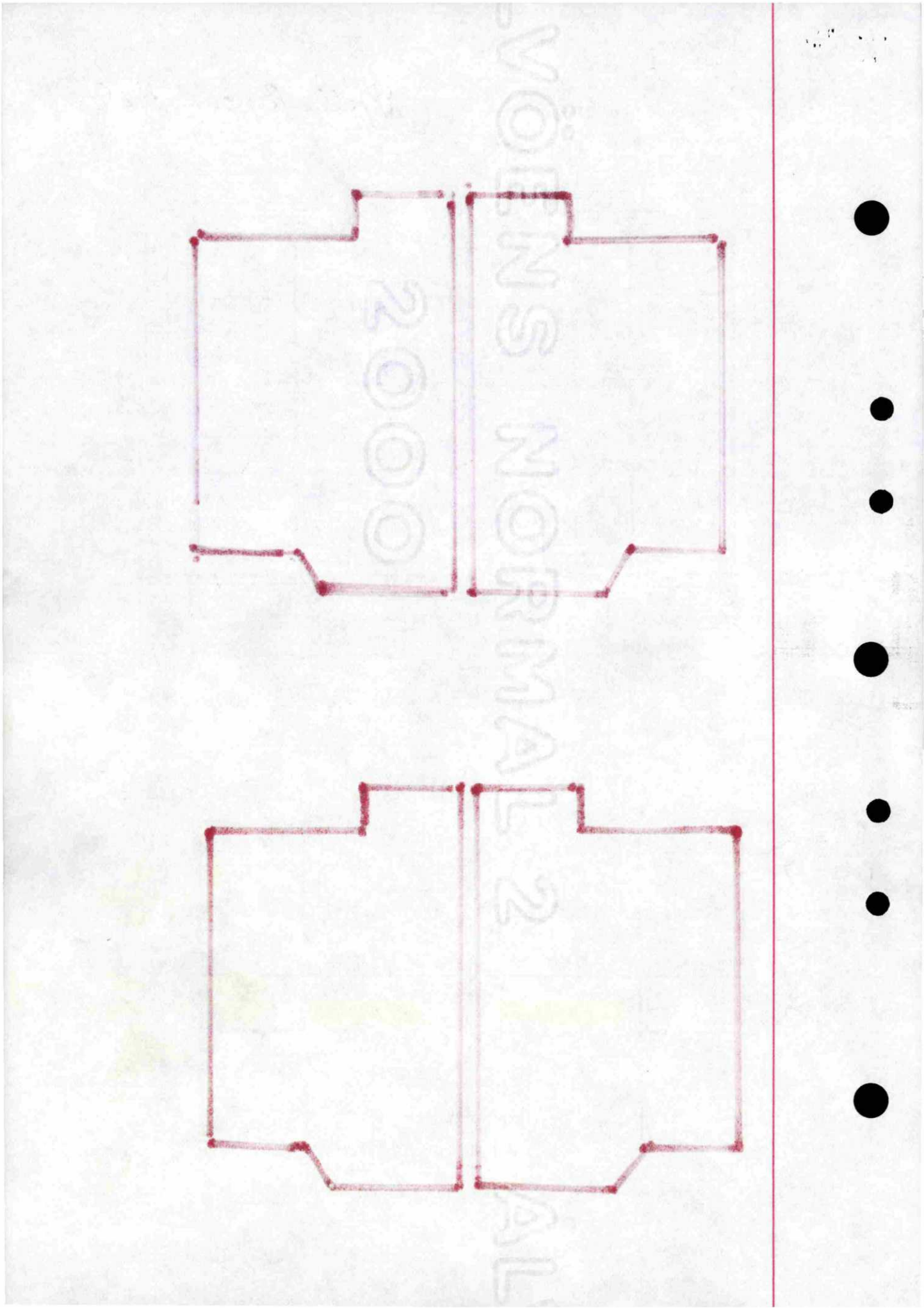
2.ETG.



1. ETG.



RETT KOPI BEKREFTES
Vestfold Eiendomsmegling A/S
Nedre Langgt. 32, boks 161, 3101 Tønsberg

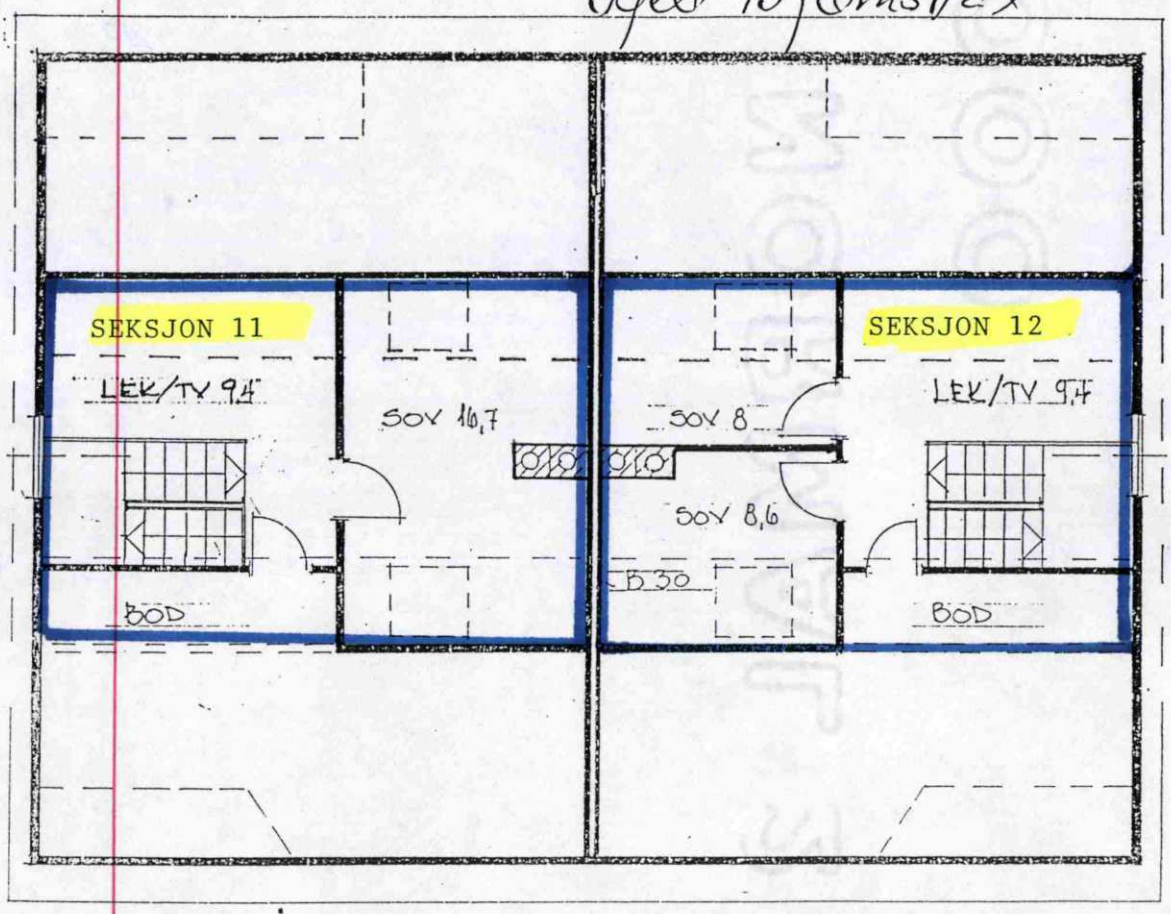

ORIGINALT
2000

BYGG C

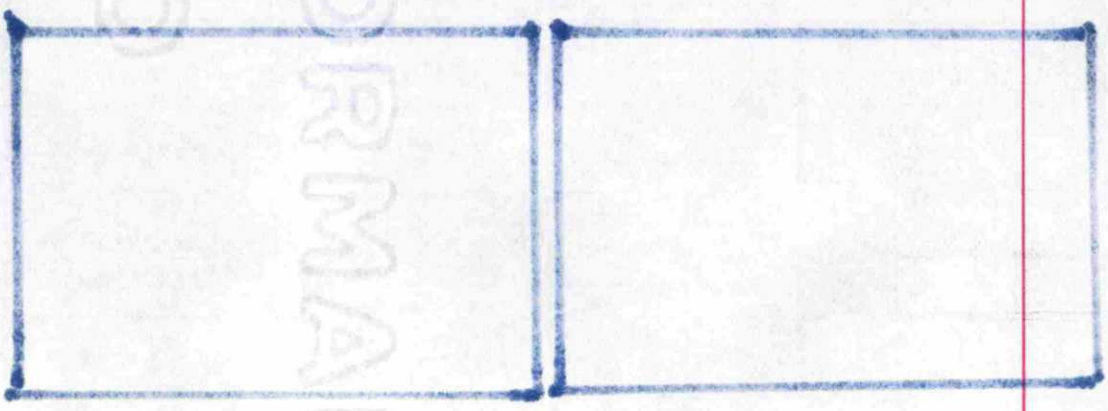
Kongeveien 83, gnr. 24, bnr. 2 i Borre

LOFTSETG.

Kjell Bjørnsdal

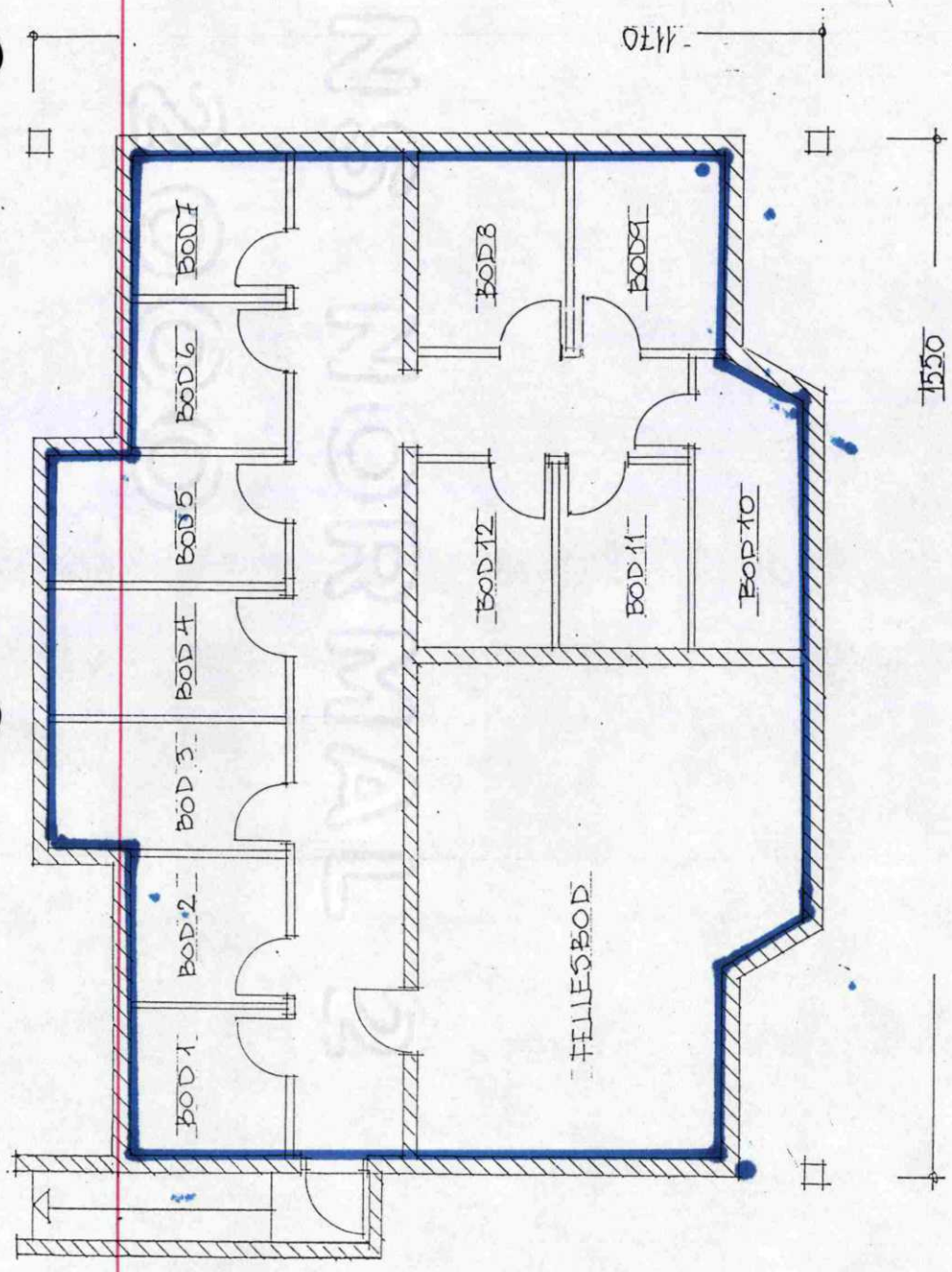


RETT KOPI BEKREFTES
Vestfold Eiendomsmegling A/S
Nedre Langgt. 33, boks 161, 3101 Tønsberg



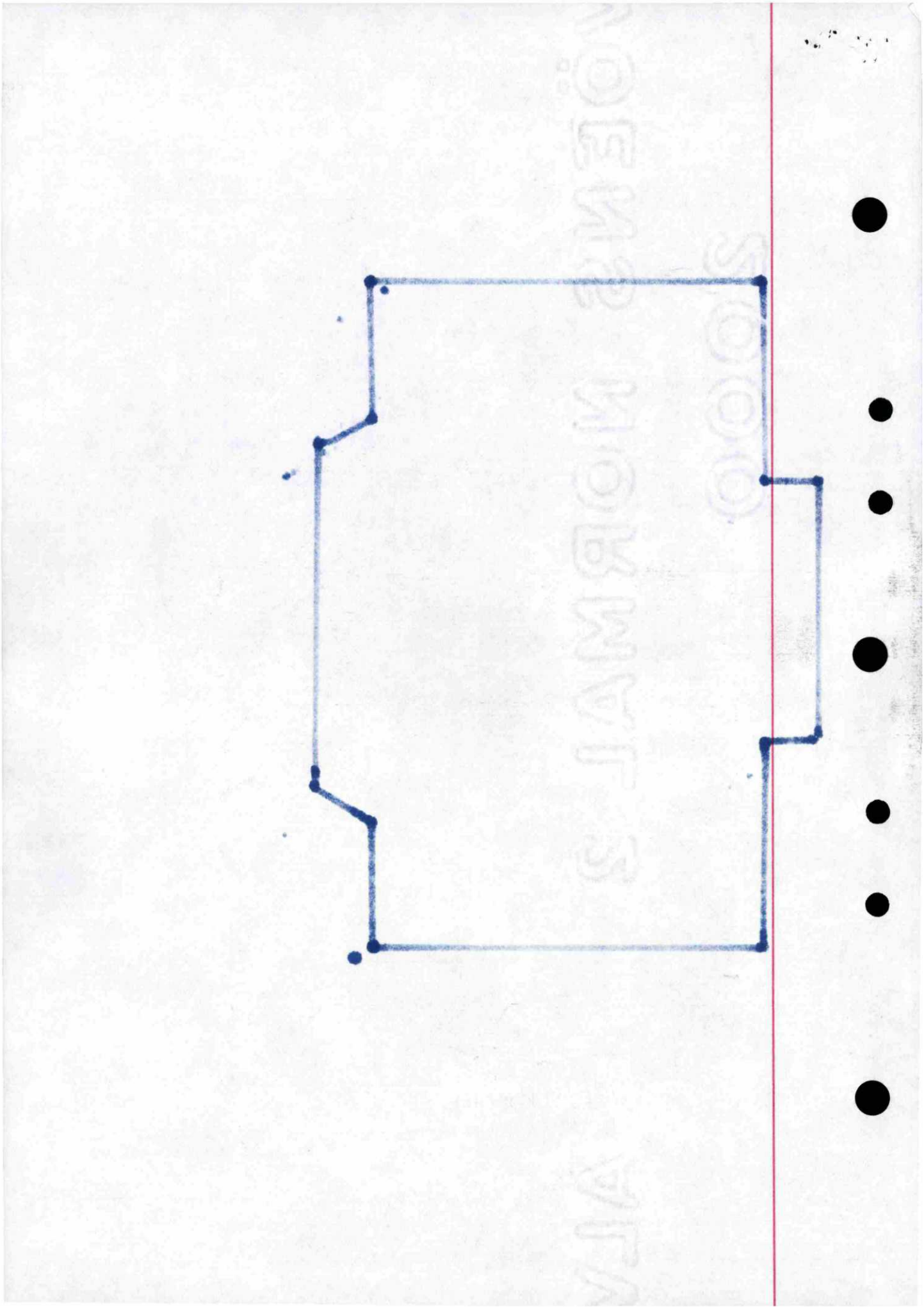
Kjell Bjørnsdal

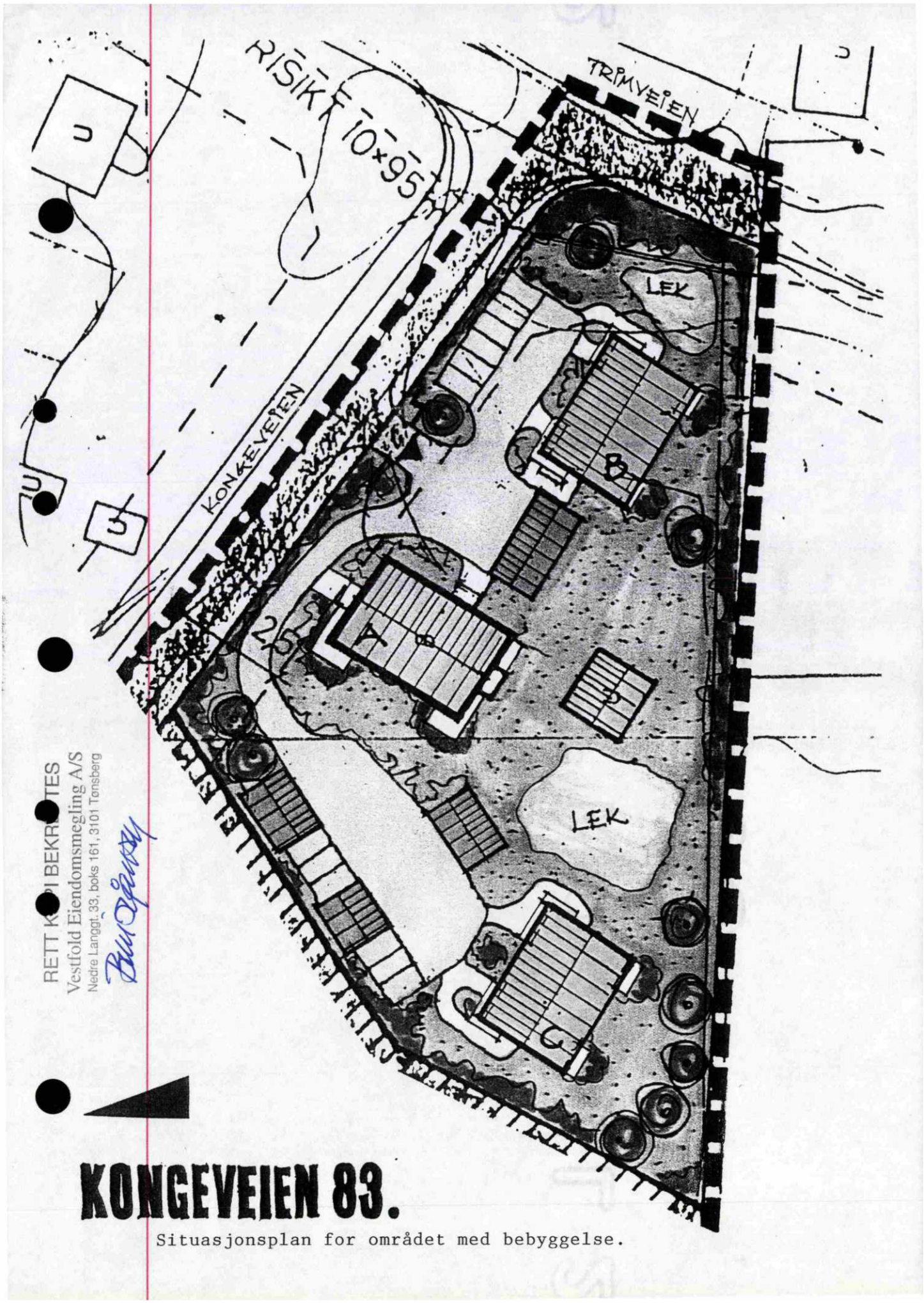
Kongeveien 83, bygg B, gnr. 24, bnr. 2 i Borre.
Kjellerplan. Fellesareal



KONGEVEIEN 83. KJELLER BYGG B. BODER. PLAN. M. 1:100.
TØNSBERG 6.11.1997. CLAUS SVANSTRØM. SIVILARKITEKT MNAL. TLF. 33324021. KORR: 19.3.98.

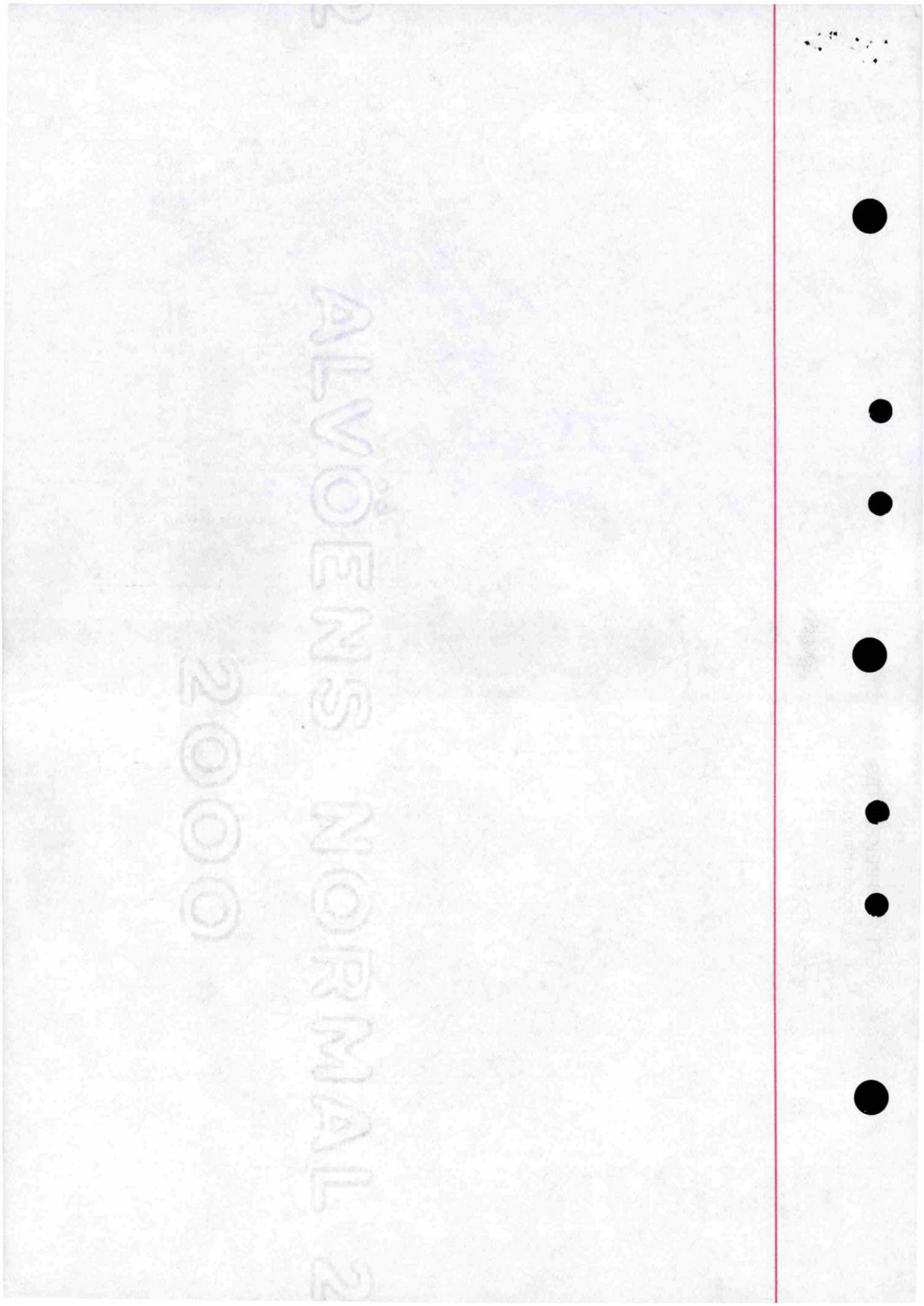
RETT KOPI BEKREFTES
Vestfold Eiendomsmegling A/S
Nedre Langgt. 33, boks 161, 3101 Tønsberg



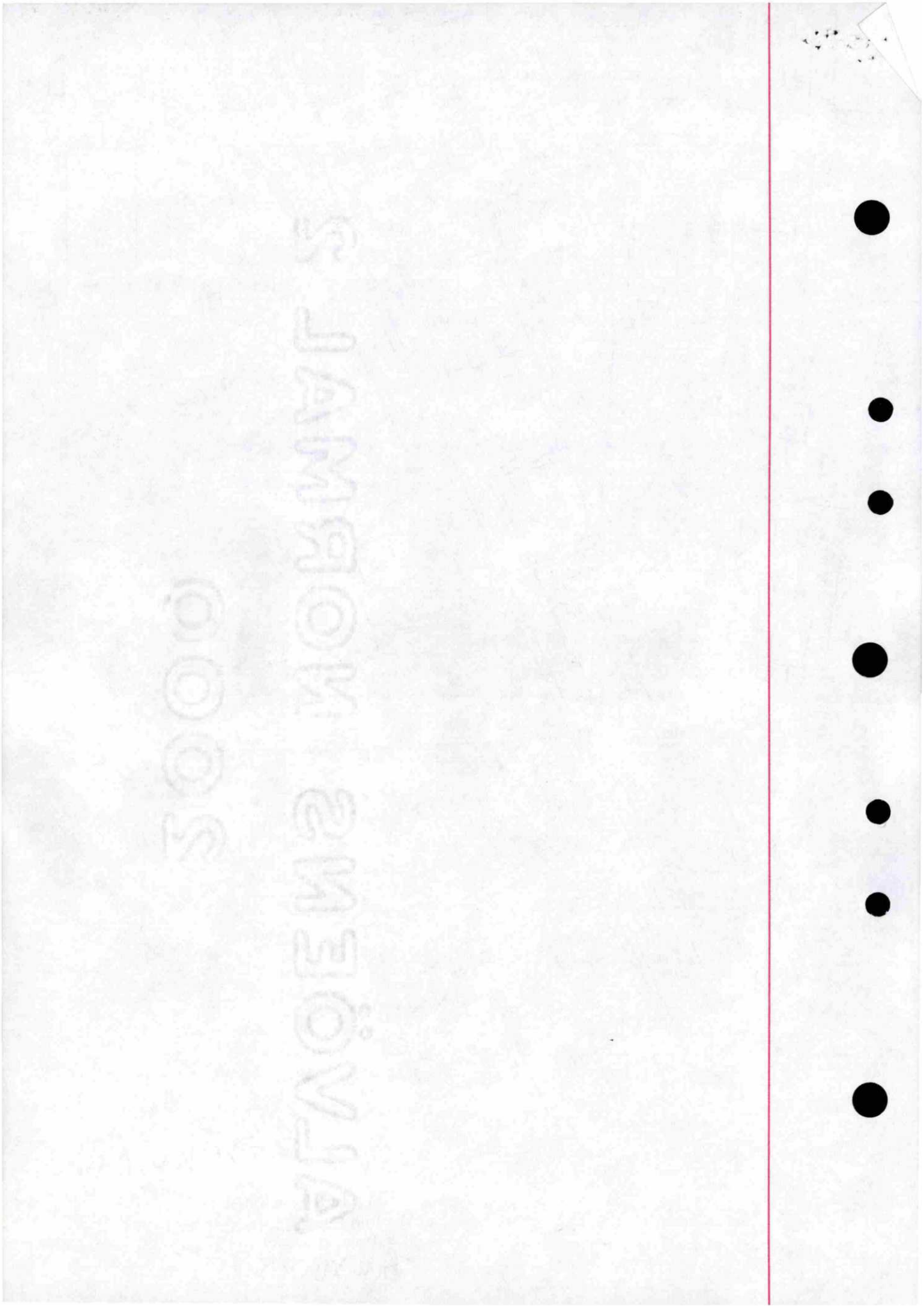


KONGEVEIEN 83.

Situasjonsplan for området med bebyggelse.


ARVOENS NORMAL 2000


FRAMVEIEN
HOLTAVEIEN
Kongevegen
Pumpest.
SITUASJONSPLAN
RETT KOPI BEKREFTES
Vestfold Eiendomsmegling A/S
Nedre Langgt. 33, boks 161, 3101 Tønsberg


SOGN OG FJORDANE

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**24**	**2**	**0**	**8**	Kongeveien 97D, 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)	4842.55m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	738.77m^2
Rød sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	286.92m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 00326	Kongeveien 81, Gbnr. 22/13 (12.2.2007)		
	3901 B0030	Borre Idrettspark (11.10.1978)		
	3901 B0039	Industri Skoggrunn 2 (26.3.1980)	Boliger	4430.96m^2
	3901 B0039	Industri Skoggrunn 2 (26.3.1980)	Kjørevei	108.21m^2

RELATERTE PLANER

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

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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 07.04.2026 12:12

Eiendom 3901-24/2/0/8

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	16.02.1999	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	24	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	2	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	8	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kongeveien 97D	3188 Horten	Holtan Syd	Borre	Borre

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.01.2020	Omnummerering	3901-24/2	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-24/2	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	8132658			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	20.04.1999	Areal, bolig (bruk/brutto)	531/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	29.06.1999	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	531/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	200/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	115	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	115	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	152/0	0/0	152/0
H02	Hovedetasje	2	152/0	0/0	152/0
H03	Hovedetasje	0	78/0	0/0	78/0
U01	Underetasje	0	149/0	0/0	149/0

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

Dato: 08.04.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	24	Bruksnr.	2	Festenr.	0	Seksjonsnr.	8
Adresse	Kongeveien 97D						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

Det har vært forbudt å bruke fossil olje for oppvarming av bygninger siden 2020. Tanker som ikke lenger er i bruk, skal fjernes/saneres. Mer info på kommunens nettsider.

Det er tankeier som er ansvarlig for eventuelle forurensing, som kan medføre store kostnader.

Grunnforurensing

Det gjøres oppmerksom på at opplysninger om forurenset grunn på eiendommen er å finne på miljødirektoratets database grunnforurensing

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.03.2026
Restanse:	Kr ,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1 468,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	415,-

Tilleggsopplysninger:

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.

Saksnummer	2024/2584
Dokumentdato	06.03.2024
Kontrolldato	06.03.2024
Saksbehandler	Kristian Jul Pedersen
Gnr/bnr.	24/2/0/8
Adresse	Kongeveien 97D
Leilighet	H0201

MARGRETHE AARKVISLA
Kongeveien 97D
3188 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Kongeveien 97D, 3188 HORTEN den 06.03.2024

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: CHRISTIAN AUGUST SKAANE
For brannvesenet: Kristian Jul Pedersen

Formål
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Spørsmål rettes til Kristian Jul Pedersen på **feier@vibr.no** eller **98 26 30 32**.

Med vennlig hilsen

Kristian Jul Pedersen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-24/2/0/8 Andel 0
Adresse
Kongeveien 97D
3188 Horten

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 06.03.24 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	06.03.24	X	

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres

15. BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? [X] Ja [ ] Nei

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse: [ ] 1 [ ] 2 [ ] 3 [X] 4 [ ] Ikke krav

16. Brann-vern / BF 87 Del 3

	Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt?	- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- branncelleinndeling	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
- arealgrenser/brannvegger	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
- rømningsveier	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
- brannalarm/røykvarsler	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
- slukningsredskap	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
- brannventilasjon/sprinkler	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	

17. BF 87 Kap. 41

	Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt?	- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- rom	[X] Ja	[X] Ja [ ] Nei	
- 23:2, 41 og 43:2 tilgjengelighet for funksjonshemmede	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	1 ETG.
- 42 grunn og fundamenter	[X] Ja	[X] Ja [ ] Nei	
- 43 bygningsdeler	[X] Ja	[X] Ja [ ] Nei	
- 44 trapp og rampe	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
- 45 heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
- 46 sanitæranlegg	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
- 47 ventilasjonsanlegg	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
- 48 elektriske installasjoner og antenner	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
- 49 røykkanal og varmeanlegg	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
- 51 bæreevne og sikkerhet	[X] Ja	[X] Ja [ ] Nei	
- 52 lydforhold	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
- 53 varmeisolasjon og tetthet	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
- 54 tilluftsrom	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	

D-092/98 BNr: 8132658

R 97 036239
T 97 046 34

MOTTATT
12 NOV. 1997 (24/2)
BORRE TEKN.ETAT

[X] **Søknad om byggetillatelse**
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven
[ ] - driftsbygning i landbruket, § 81
[ ] - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
[ ] - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Til bygningsrådet: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)
BORRE.

Stempel

[ ] **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til Arbeidstilsynet: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Blankettene er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14.1

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/ byggested
Gnr. 24/220 | Brnr. 216 | Festenr. + 21/147 | Seksjonsnr.
Adresse: KONGEVEIEN 83 B.

Arbeidets art
[X] Nybygg [ ] Endring [ ] Annet — beskriv
[ ] Påbygg/tilbygg [ ] Rehab. [ ] Masseuttak/fylling

Byggets art
[X] Bolig [ ] Bygg med arbeidsplasser [ ] Annet — beskriv
[ ] Garasje [ ] Fritidsbolig [ ] Driftsbygning

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) / AML
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)
[ ] Plan- og bygningslov [ ] Byggeforskr. [ ] Vedtekter
[X] Plan [ ] Forskrifter til AML
Dispensasjonen gjelder: U/GRAD.

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3 / BF 87 kap. 14
[X] Gjenpart av nabovarsel
[X] Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn
[X] Fasadetegninger [X] Etasjeplan m. romfunksjon
[X] Snitt [ ] Konstruksjonstegninger
[ ] Statiske beregninger
[ ] Rapport om grunnundersøkelser
[ ] Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg:

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324
[ ] Situasjonsplan
[ ] Etasjeplan m. romfunksjon
[ ] Snitt
[ ] Fasader
[ ] Dokumentasjon klima
[ ] Dokumentasjon støy
[ ] Uttalelse fra AMU/verneombud
Andre vedlegg:

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	Søker/melder
Navn: BYGGPARTNER A/S V/JAN SMIDSRØD.	Navn: SIVILARKITEKT MNAL CLAUS SVANSTRØM
Adresse: BRISKEVEIEN 15.	Adresse: Østre vei 36 - 3150 Tolvsrød
Postnr: 3240 Poststed: ANDEBU Tlf: 33441729	Postnr: Tlf. 33 32 40 21
[ ] Enkeltperson [ ] Offentlig virksomhet [X] Selskap/lag/sameie	Tlf:
Dato: Underskrift:	Dato: Underskrift: Claus Svanstrøm

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område	[X] Ja [ ] Nei	Tillatt grad av utnytting	0,14 • SØKNAD DISP.
2. Oppmålt tomt	[ ] Ja [ ] Nei	Tomteareal	~ 4750 - ANDEL.
3. Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense: se sit. plan	Vegmidte:	Annen bygning:
	Avstanden er målsatt på situasjonsplan	[ ] Ja	[X] Nei	
	Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta?	[ ] Ja	[X] Nei	
4. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel			Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold? [ ] Ja [ ] Nei
	[ ] Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei
	[X] Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei
	[ ] Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	[ ] Ja	[ ] Nei
5. Bygge-grunn	[ ] Fjell [ ] Sand [ ] Annet ... beskriv			
	[X] Grus [ ] Leire [ ] Rasfare?			
6. Fundament	[X] Grunnmur [ ] Peler [ ] Annet ... beskriv			
	[ ] Bankett/såle			
7. Vann-forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknyttet: [X] - offentlig vannverk [ ] - privat vannverk [ ] - annen privat vannforsyning, innlagt vann			beskriv
	[ ] - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann			
8. Avløp pbl §§ 66, 67	[X] Offentlig avløpsanlegg [ ] Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? [X] Ja [ ] Nei		
		Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei		
9. Drenering BF 87 kap. 42	[ ] Selvdrenering [ ] Kultgrøft [X] Rør	Drensvann føres til: [X] Avløpssystem [ ] Terreng		
10. Overvann	Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng			
11. Miljø pbl § 68	Trafikkstøyproblemer? [X] Ja (b) [X] Nei (c)	Flystøyproblemer? [ ] Ja [X] Nei	Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter	
12. Heis/Rulletrapp pbl § 106a BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha heis/rulletrapp? [ ] Ja [X] Nei	Dersom ja, kreves egen søknad		

13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer		2	
Antall bruksenheter (NS 3940)		4	4
Bruksareal (NS 3940)	m2	304,4 m2	304,4 m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	200,0 m2	200,0 m2

14. Byggematerialer

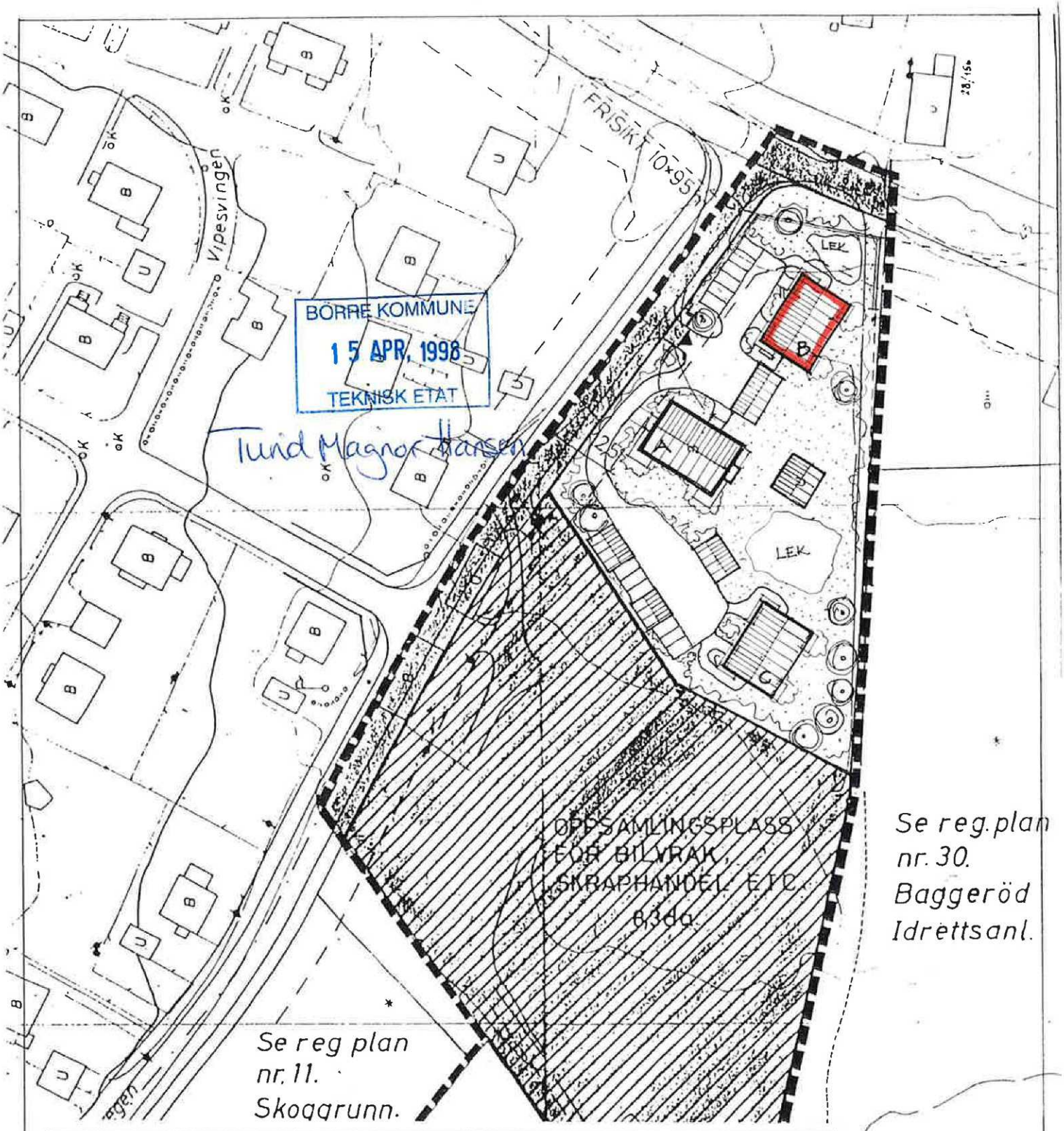
Oppvarming	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen) – vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	Materialer i bærekonstruksjon – horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks. 3 kryss)	Oppvarming (maks. 1 kryss)
				[0] Ved [1] Oljefyr-anlegg
				[2] Oljefyr ildsted [(3)] El
	[(1)] Tre [2] Lett-betong	[(1)] Tre [2] Lett-betong	[(1)] Tre [2] Lett-betong	[4] Oljefyr-ant./el. [5] Oljefyr-ant./ved
	[3] Betong [4] Metall	[3] Betong [4] Metall	[3] Betong [4] Metall	[6] Oljefyr ildst./el. [7] Oljefyr ildst./ved
	[5] Tegl [9] Annet	[9] Annet	[5] Tegl [9] Annet	[8] El./ved [9] Annet

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Gulv på grunn / Gulv over kryperom BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	STØPT PLATE - NETTARMERT
Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53	25 LECA.
Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	15 CM BINDINGSVERK M/ISOLASJON.
Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	TRE M/2 LAG ENERGIGLASS.
Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52	(lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller) TRE. LYDSKILLEVEGG MELLOM LEILIGHETENE. B30 KVAL.
Etasje-skille BF 87 kap. 30:41, 52	(lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller) 1/2 ETG: TREBJELKELAG. LYDHIMLING. KJ/1 ETG: ELEMENTDEKKE (MIN A60).
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	A-TAKSTOL 30°. 20 CM ISOLASJON HIMLING 2ETG.
	Takets, lofteis ventilasjon m.v
	Taktekking: [X] Takstein [ ] Takpapp [ ] Naturskifer [ ] Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.



BORRE KOMMUNE
15 APR. 1998
TEKNISK ETAT

Turid Magnor Hansen

SITUASJONSKART

Gnr. 24 Bnr. 2

Byggherre: BYGG PARTNER

Byggeplassens adresse: KONGEVN 83B

Arbeidets art: NYBYGG

Byggets art: BOLIG

Oversendt dato: 21/11 97

Returneres til: SA

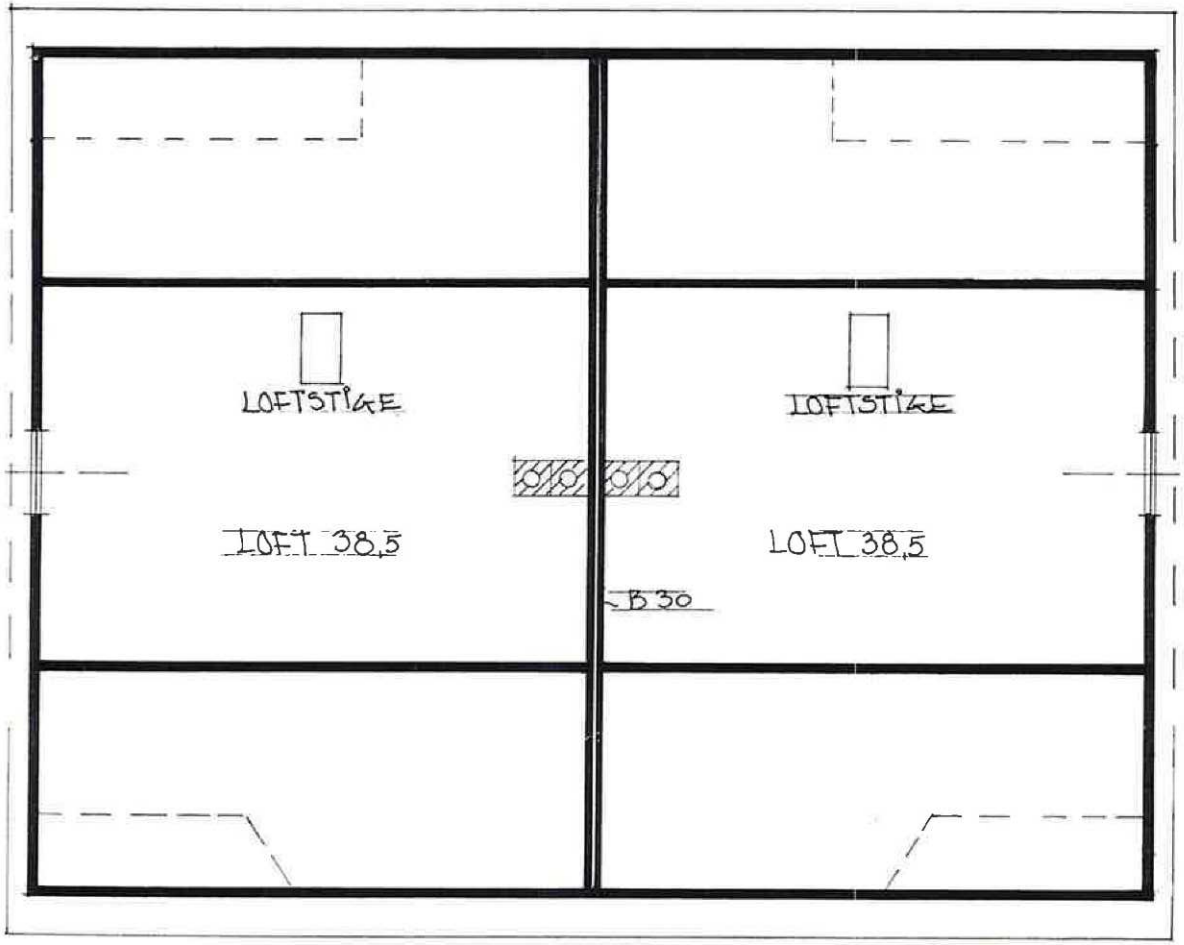
BORRE ENERGIVERK v/Spangelo
☒ Ingen merknader
☐ Merknader (se bak)
Dato: 26/11-97 Sign.: J.S.

PLANAVDELINGEN, Teknisk etat v/Nedler
☒ Ingen merknader
☐ Merknader (se bak)
Dato: 1/12 97 Sign.:

REGULERINGSAVDELINGEN
☐ Ingen merknader
☒ Merknader (se bak) eget brk + vedlegg
Dato: 02/12-97 Sign.:

MOTTATT
12 NOV. 1997
BORRE TEKN.ETAT

.10.97.



BORRE KOMMUNE
15 APR. 1998
TEKNISK ETAT
Turid Magnor Hansen

MOTTATT
2 3 MARS 1998
BORRE TEKNISK ETAT

KONGEVEIEN 83. LOFT BYGG B OG C. PLAN. M. 1:100.

TØNSBERG 19.3.1998. CLAUS SVANSTRØM. SIVILARKITEKT MNAL. TLF. 33324021.

A

BORRE KOMMUNE
Seksjon for plan og kommuneutvikling

Vår saksbehandler	Vår dato	Vår referanse
Steinar Andressen, tlf 33 08 5037	14.11.00	L42 /2000007112-3 GBNR/24/2
	Deres dato	Deres referanse
	25.10.00	

Grete Lill Karlsen

Kongeveien 87d
3188 HORTEN

KONGEVEIEN 87D, 24/2 - UTBYGG VERANDA

Det vises til søknad av 25.10.00.

Det er fattet følgende vedtak i saken: delegasjonsvedtak 459/00

VEDTAK:

Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven § 86 a godkjennes på følgende vilkår:
- Verandaen gis en materialbruk og utforming som øvrige verandaer på bygningen.

Behandlingsgebyr: kr. 640,-

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jfr pbl § 15.

Tiltakshaver har selv ansvaret for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

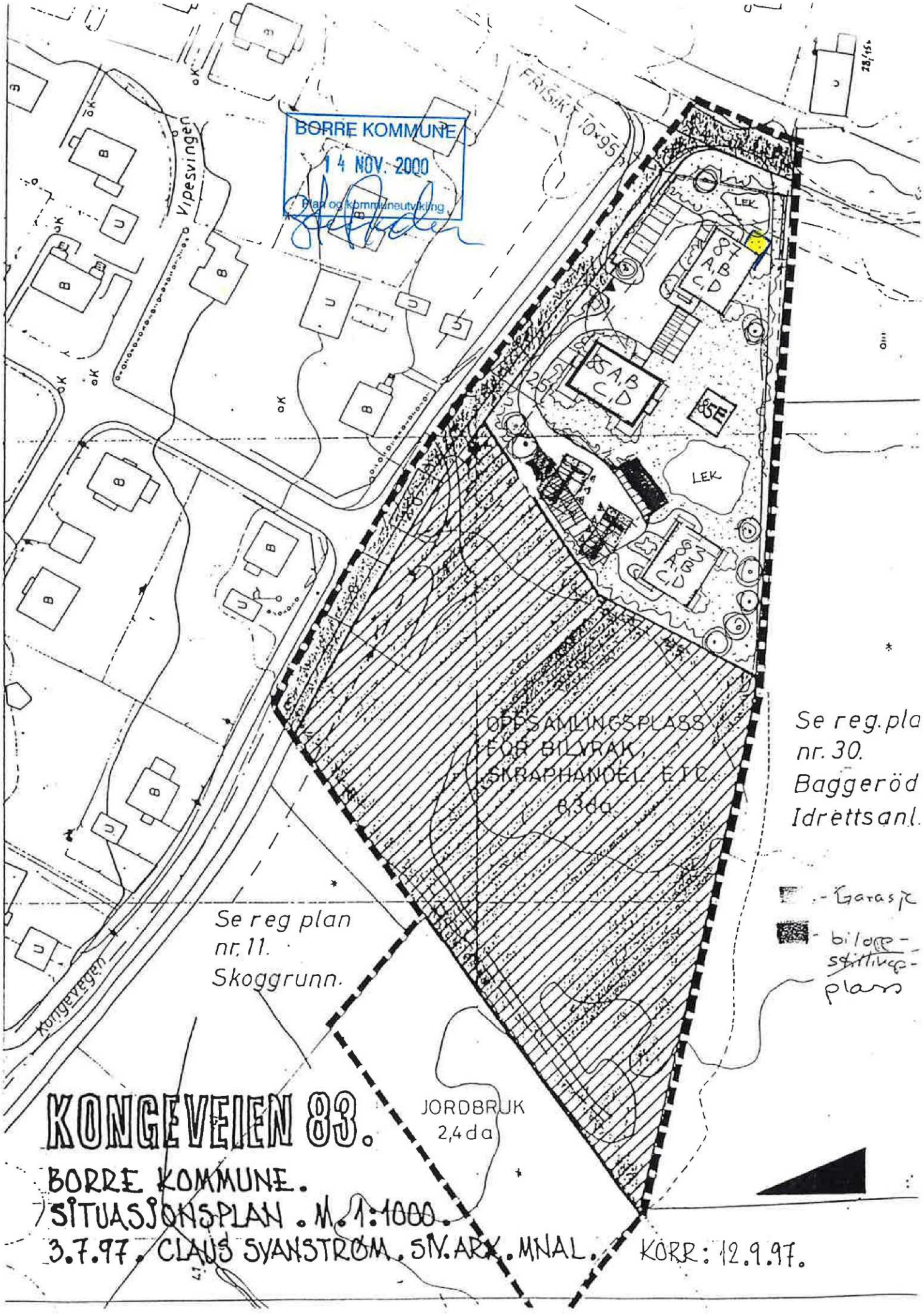
Regning på behandlingsgebyr blir sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Steinar Andressen
Avdelingsingeniør

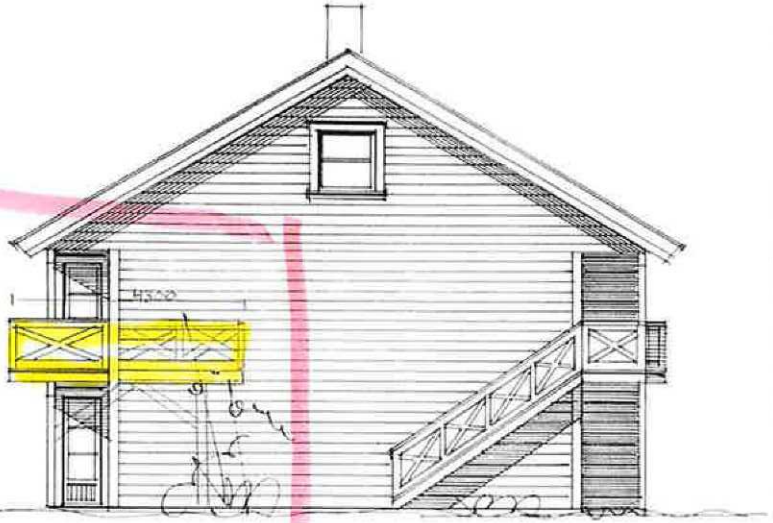
Vedlegg: godkjente dokumenter

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bankkonto
Borre kommune	Apotekergata 12	33 08 51 00	1594.30.31220
Seksjon for plan og kommuneutvikling			
Postboks 10	E-Postadresse	Telefaks	
3191 HORTEN	postmottak@borre.kommune.no	33 08 53 14	

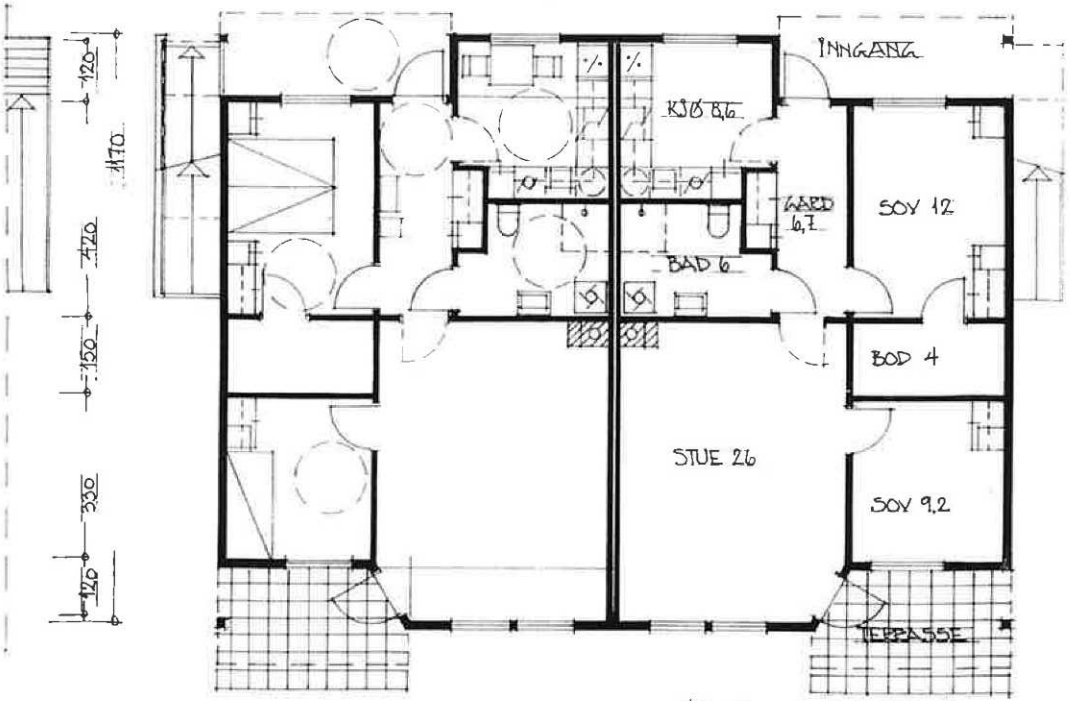

BORRE KOMMUNE
14 NOV. 2000
Plan og kommuneutvikling
Vipesvingen
FRISK F 10-95
LEK
85 A,B C,D
85 A,B C,D
85E
LEK
83 A,B C,D
OPPSAMLINGSPLASS FOR BILVRAK SKRAPHANDEL E.I.C. 8300
Se reg.pla nr. 30. Baggerød Idrettsanl.
- Garasje
- bilop-stillings-plass
Se reg plan nr. 11. Skoggrunn.
Kongevegen
JORDBRUK 2,4 da
KONGEVEIEN 83.
BORRE KOMMUNE.
SITUASJONSPLAN. M. 1:1000.
3.7.97. CLAUS SVANSTRØM. SIV.ARK. MNAL.
KORR: 12.9.97.



FASADE - NORDØST



FASADE - SYDØST.



PLAN - 1. ETASJE.



FASADE - NORDVEST

BORRE KOMMUNE
15 APR. 1998
TEKNISK

Turid Magrot Hansen

BORRE KOMMUNE
14 NOV. 2009
Plan og kommuneutvikling

MOTTATT
27 OKT. 2009
SENTRALT ARKIV

Dagbok nr. 503 54 25/3
Horten sorenskriverembede

Hjl. kr 20,-

Skjöte.

Jeg Erik Schytte Blix skjöter og overdrar med nærværende til

Gunnar Lindhjem, f. 29/9.1914

min eiendom SKOVHOLDT II gnr. 21 bnr. 147 i Borre for en kjöpesum stor kr. 1.656.- ettusensekshundreogfemtiseks - som er avgjort på omforenet måte. Eier av hovedbruket gnr. 21 bnr. 2 skal til enhver tid ha adkomst til hovedvei(gate) over den fraskilte parsell. Jeg fraller denne hefteise bort når adkomst som nevnt følger av strökets regulering.

Horten, den 23. mars 1954.

Erik Schytte Blix

Det attesteres at Erik Schytte Blix har undertegnet dette skjöte i mitt nærvær, samt at han er over 21 år.

D.u.s.

J.Fr. Undall

overrettssakfører.

Gjenpartens rigtighet bekræftes
Horten sorenskriverembede 27/3 1954
J.-I.

Doknr: 3321 Tinglyst: 27.06.1997 Emb. 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
27 JUNI 1997
HORTEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 3321

ERKLÆRING

Eier av gnr. 132 ,bnr. 8 , gir eier av gnr. 24 ,bnr. 2 , rett til å føre vannledning, overvannsledning og spillvannsledning over gnr. 132 ,bnr. 8 , samnt tillatelse til å foreta nødvendige reparasjoner, vidlikehold og fornyelser samme sted, når dette er påkrevd.

Ved fremføring og senere vedlikehold eller fornyelser av ledningene forplikter eierne seg til å sette eiendommen i samme stand som før arbeidene tok til. Eventuelle tvilsspørsmål kan avgjøres etter skjønn.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på eiendommen gnr. 132 , bnr. 8 , og kan ikke avlyses uten samtykke av Borre kommune.

Borre , den 25.6.97

Harald Aarum
Eier av gnr. 132 ,bnr. 8 .

Bjørnsdal Bygg
Tyell Bjørnsdal.
Eier av gnr. 24 1/2 .

A

BORRE KOMMUNE

KOPI

Trio Eiendom AS
Bjellandveien 16

3173 VEAR

L42
99 021582
97 04634

Deres ref.: Vr ref.: SA

KONGEVEIEN 83 OG 87, 24/2 - NYBYGG 4-MANNSBOLIGER, FERDIGATTEST

Besiktigelse av arbeidet er foretatt i medhold av plan- og bygningslovens § 99.

På bakgrunn av besiktigelse gis det herved ferdigattest på bygningene Kongeveien 83 og Kongeveien 87.
Ferdigattesten gjelder hele bygningene.

Med vennlig hilsen
Teknisk etat , 22.07.99

Steinar Andressen
avdelingsingeniør

Kopi: Borre kommune v/komm. avgifter.

KONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

Postboks 10
3191 HORTEN

Telefon 33 04 41 11
Telefax 33 04 90 82

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
99 019320 97 04634

A

ARBEIDSSTED: KONGEVEIEN 87A, 87C og 87D 24/2
BYGGHERRE:
ANSVARSHAVENDE:

Sak nr.: Bygn.type: 07 Arb.art:NYBYGG

Besiktigelse av arbeidet er foretatt i medhold av plan- og bygningslovens § 99. Det gis det herved midlertidig brukstillatelse for følgende del av bygget:leilighet A,C og D.

Håndløper mangler på utvendige trapper.

Mangler avtrekk vaskerom 87C

Trapp til kjeller mangler rekkverk

Husnunmmerskilt av godkjent type må monteres.

Arbeidet må være utført innen 29.09.99

Borre kommune, 29.06.99

Steinar Andressen
saksbehandler

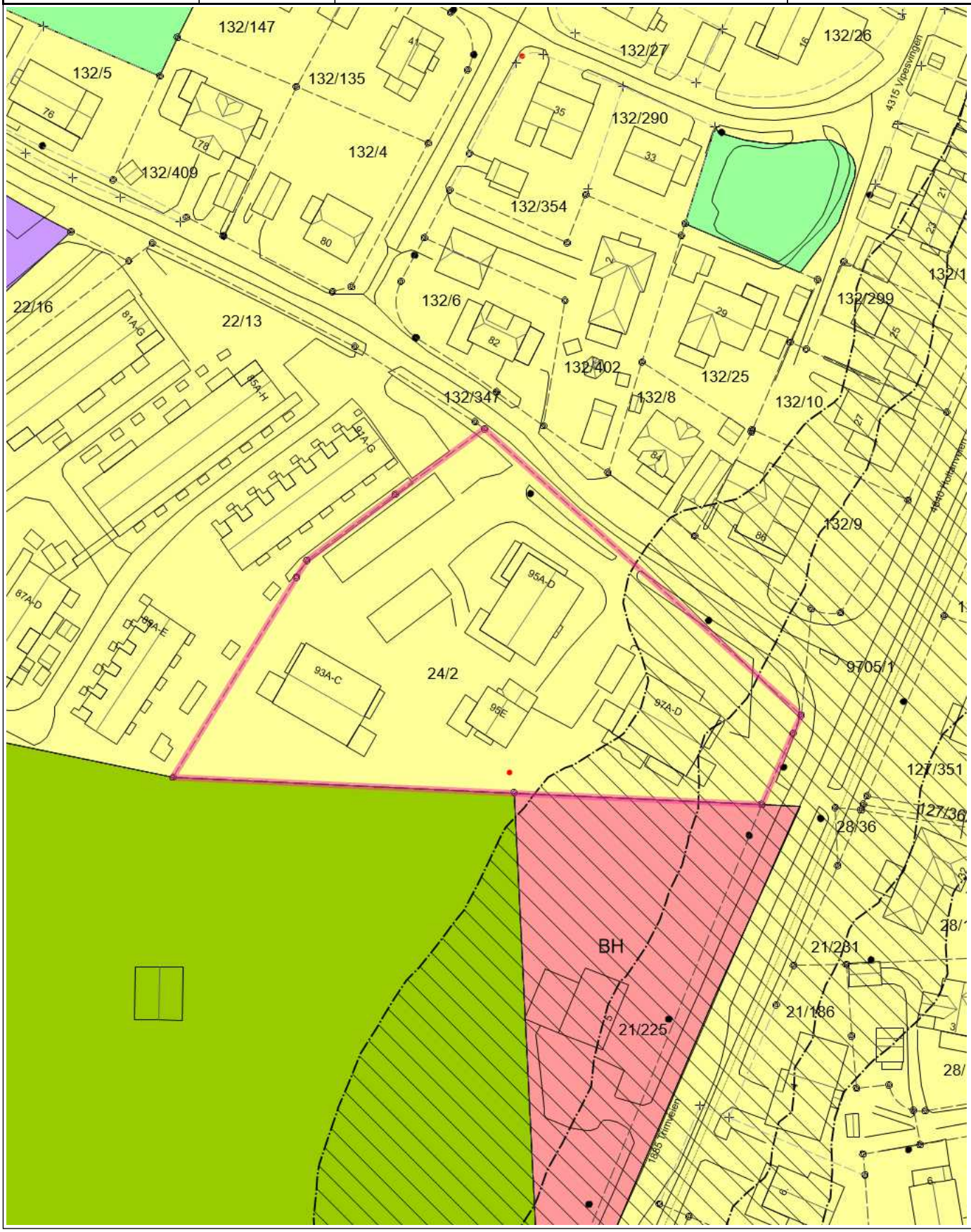
Sendes til:
byggherre.X., ansvarshavende.X., komm.avg..X., vannverkskontrollør..., feier.X.

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 2	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Kongeveien 97D 3188 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Samleveg - På bakken - Nåværende


Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for støysoner


Rød sone iht T-1442


Gul sone iht T-1442


Boligbebyggelse - Nåværende


Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende


Næringsvirksomhet - Nåværende


Idrettsanlegg - Nåværende


Friområde - Nåværende


KpOmråde igangsatt


KpOmråde gjeldende


Forsenkningskurve

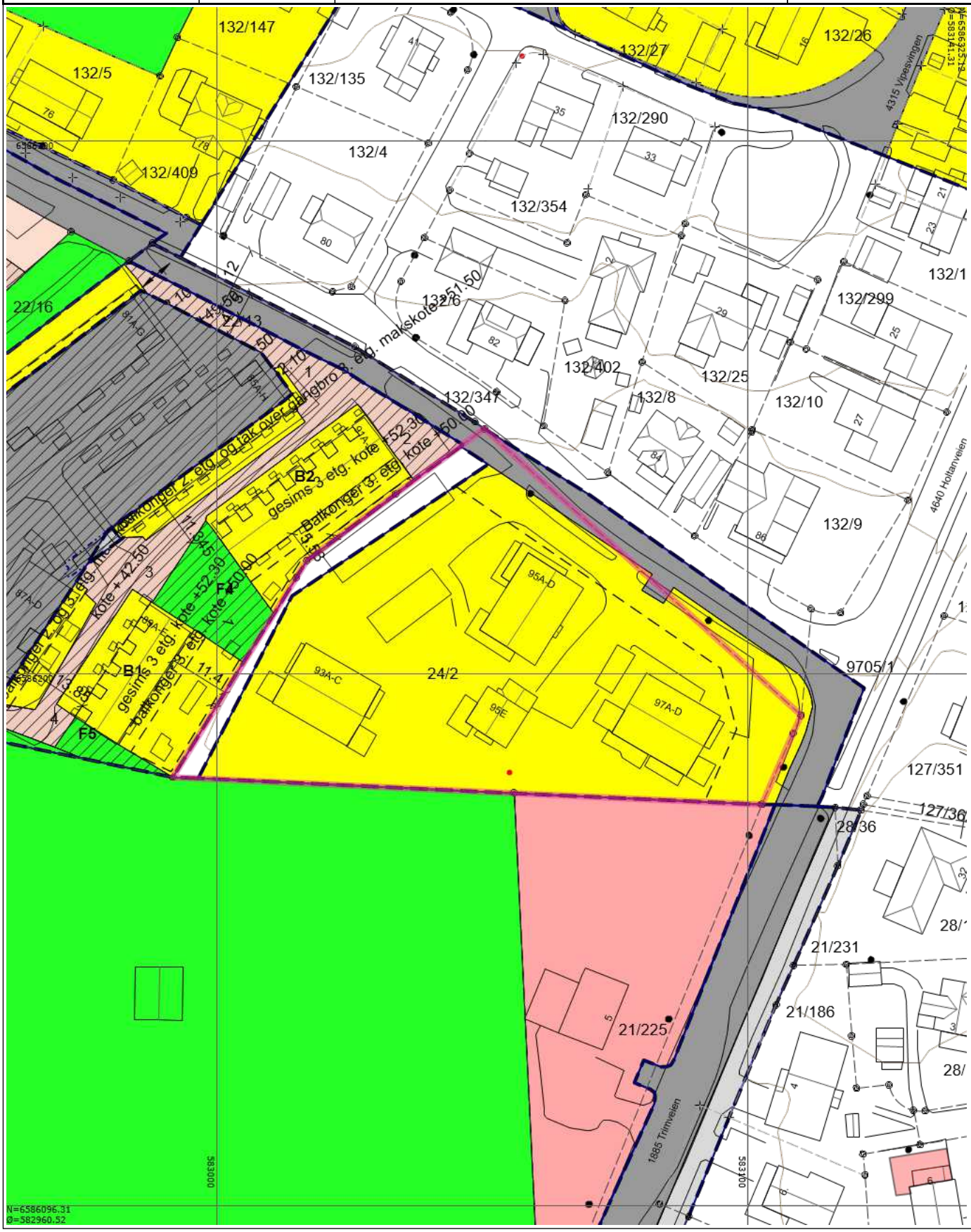

Høydekurve

Horten kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 2	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Kongeveien 97D 3188 HORTEN			
Annen info:	Borre Idrettspark			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

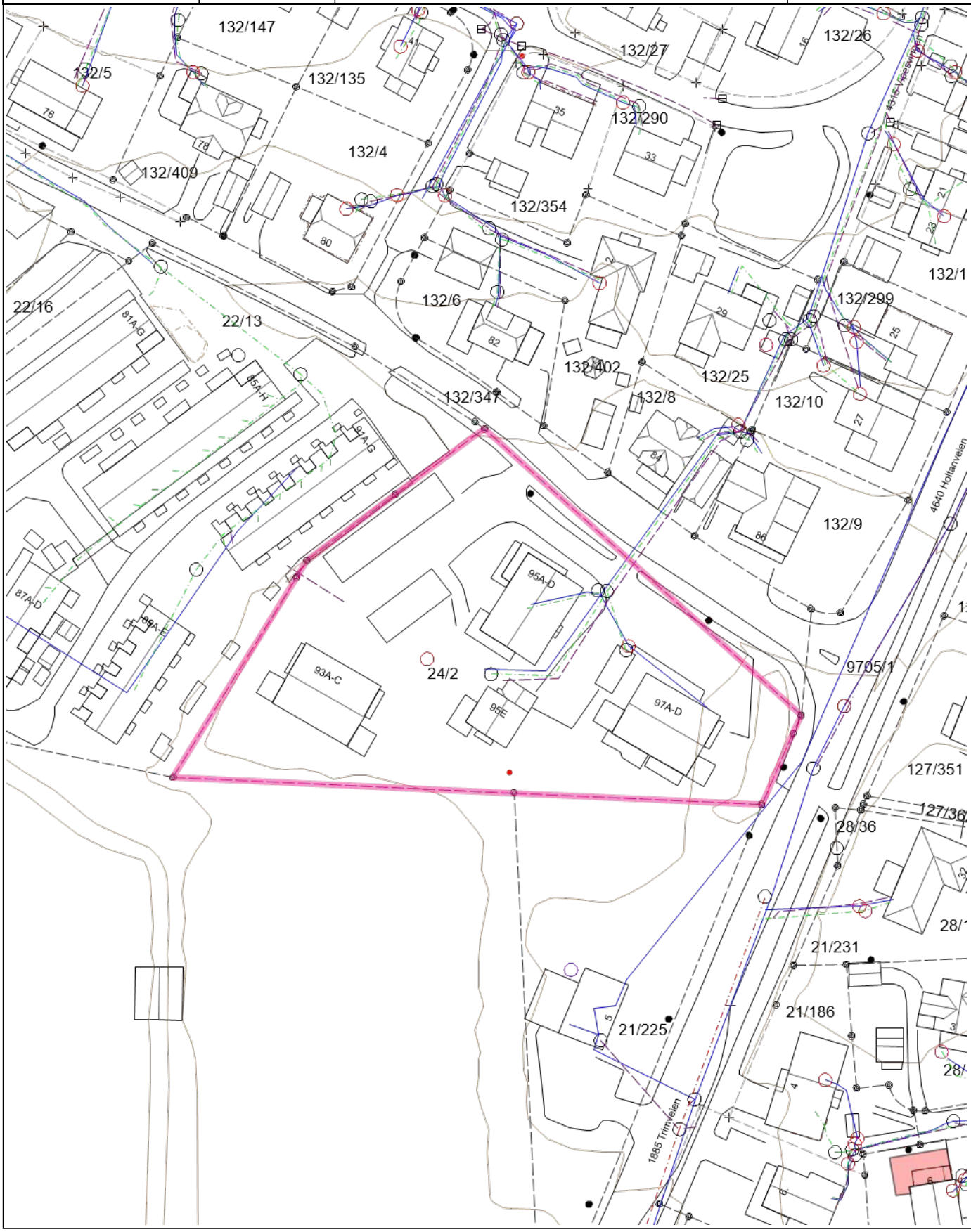
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde vedtatt under bakkenivå (vann/sjø)
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt over bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant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

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 2	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Kongeveien 97D 3188 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

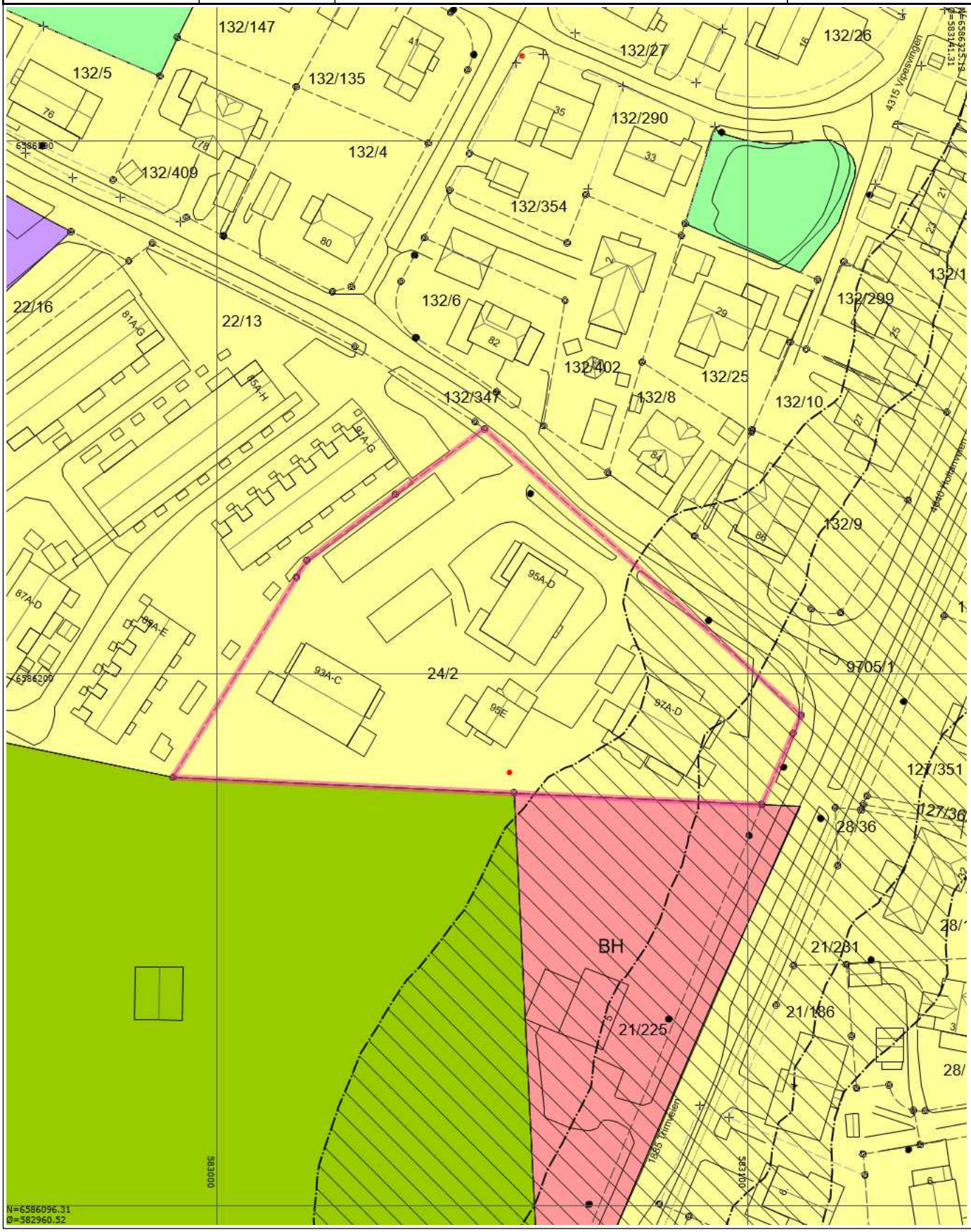
- Brannventil
- Kran
- Slamavskiller
- Tank
- Kum - annen eier
- Sluk
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 2	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Kongeveien 97D 3188 HORTEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Skatteetaten

Dato
22.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 24 Bnr 2 Fnr 0 Snr 8

Eiendommens adresse:

Kongeveien 97D, 3188 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 889 669
Som sekundærbolig:	kr 3 558 674

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Notater