PRIVATMEGLEREN
HORTEN

BEKKEGATA 21B

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bekkegata 21B, 3181 Horten
Gnr. 129, Bnr. 146, andelsnr. 33 i VALEURGATEN BORETTSLAG, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260048

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Jan Harald Wivestad

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 488 90 979

E-post: jan.harald.wivestad@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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet
Bekkegata 21 B
3181 Horten



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Tommy Strange
Dato: 20/03/2026

Aschehougs gate 8
Horten 3183
92654319
post@immensum.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:129, Bnr: 146
Hjemmelshaver:	Astrid Aarum
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	33
Byggeår:	ca. 1978
Tomt:	6873 m²
Kommune:	Horten

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Svein Aarum
Befaringsdato:	16.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Felles tomt opparbeidet med gressplen og busker. Asfaltert innkjøring og gjesteparkering.

OM BYGGEMETODEN:
Lavblokk i 4 etasjer pluss kjeller, tilhørende Valeurgaten Borettslag.
Oppført som rammekonstruksjon av betong, med utfyllende yttervegger av bindingsverk.
Fasader med liggende trekledning og fasadeplater.
Vinduer og balkongdører med 2-lags glass.
Flatt tak.
Felles overbygget inngangsparti med calling. Trapperom og heis.
Overbyggede balkonger i betongkonstruksjon. Innglasset balkong mot sør-vest.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
3-roms andelsleilighet i 2. etasje. Leiligheten fremstår i normalt god stand i forhold til alder.
Bad, kjøkken og toalettrom er oppgradert i 2009. Ny parkett i 2009 og malt vegger og himlinger i 2026.
Utvendige forhold og fellesdeler fremstår i normalt god stand ut ifra visuell betraktning.
For øvrig vises det til vurdering av aktuelle bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
Elektrisk. Gulvvarme på badet.

ROMHØYDER MÅLT PÅ TILFELDIG VALGT STED:
Entre´: 2,37 m. Bad: 2,28 m. Toalettrom: 2,38 m. Stue: 2,39 m. Kjøkken: 2,38 m. Sov. 1: 2,36 m. Sov. 2: 2,38 m. Bod: 2,37 m.

ETASJESKILLER:
Etasjeskiller kontrolleres ved hjelp av krysslaser for å avdekke evt. skjevheter. Det måles i to tilfeldig valgte rom.
Stue: Fra balkongdør og til åpning mot entre´ ble det målt ca. 5 mm. høydeforskjell.
Kjøkken: Fra enden av innredning ved kjøleskapet og til motstående vegg ble det målt ca. 8 mm. høydeforskjell.
Etasjeskilleren har nedbøyning på ca. 10 mm.
Lokale skjevheter kan forekomme. Målingene er kun ment for å belyse evt. skjevheter. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

PARKERING:
Asfaltert gjesteparkering.

GARASJE:
Mulighet for å leie plass i garasjeanlegg. Garasjen ligger i kjelleren, og har utkjøring via felles garasjeport med elektrisk portåpner.
Innvendig tilkomst via trapp og heis.

DOKUMENTKONTROLL:
Boligopplysninger fra kommunen.
Godkjente tegninger.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
GULV: 3-stavs parkett.
VEGGER: Malte overflater. Garderobeskap i entre´, hovedsoverom og bod.
TAK/HIMLING: Malt, slett overflate.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg for dødsbo.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser:
- Malt vegger og himlinger i 2026. Parkettgulv i 2009.
- Felles utvendige avfallsbeholdere i 2025.
- Ny taktekking i 2017.
- Termografering av yttervegger i 2015.
- Oppgradert brannvarslingssystem i 2014.
- Ny kjøkkeninnredning i 2009.
- Oppgradert bad og toalettrom i 2009.
- Balkongdører og vinduer fra 2006-2007.

FELLESKOSTNADER:
Kontakt megler.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. etasje	91	0	13	6
SUM BYGNING	91	0	13	6
SUM BRA	104			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
-	-	-	-	-
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entre´, bad, toalettrom, stue, kjøkken, bod, 2 soverom.

BRA-e:

-

MERKNADER OM AREAL:

Innglasset balkong på 13 m² er beregnet som BRA-b. Overbygget balkong på 6 m² er beregnet som TBA.
Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er ikke beregnet.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer romfunksjon. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

BAD:
Oppgradert 2009.
Fliser på gulv og vegger. Himling med malt, slett overflate.
Innredning med slett front og servant med 1-greps blandebatteri.
Dusjnisje med skyvedører og 1-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Gulvvarme.
Varmtvannsbereder og stoppekran.

TOALETTROM:
Oppgradert 2009.
Fliser på gulv og vegger. Malt, slett himling.
Innredning med slett front og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk.
Oppvarming med panelovn.

KJØKKEN:
Ikea-innredning fra 2009, med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri.
Nedfelt induksjonstopp.
Ventilator.
Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Værforhold: Regnvær, 1 * C.
Boligen er inspisert i dagslys. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet på.
Utvendige forhold, konstruksjonsmessige forhold og fellesdeler er ikke vurdert i denne rapporten.

ANDRE MERKNADER:

-

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Beth Aarum

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Tommy Strange

IMMENSUM AS ble stiftet i 2013 og er medlem i Byggmestrenes takseringsforbund, BMTF. Vår takstmann har lang og bred erfaring innen byggebransjen. Takstmann har bakgrunn som byggmester og har drevet i byggebransjen i over 40 år. Det gir deg som kunde trygghet for en objektiv og grundig takst. Autorisert innen tilstandsrapport, verditakst, skadetakst og reklamasjonstakst.

20/03/2026



Tommy Strange

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 BAD

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Overflater:
Vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje.

Ventilasjon:
Badet har mekanisk avtrekk og tilluft via dørterskel. Det er dårlig effekt på avtrekket, noe som er uheldig. Se punkt 6.3-Ventilasjon.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflater:
Gulvfliser fremstår med normal bruksslitasje. Det er bomlyd i 1 gulvflis i dusjnisjen.

Fallforhold:
Fall til sluk i dusjnisjen vurderes å være tilfredstillende. Imidlertid er sluket adskilt fra resten av rommet med dusjvegger/karm som er fuget tett mot gulvet. Gulv utenfor dusjnisjen har mindre fall en anbefalt i årstall for oppgradering av badet.
Høydeforskjell fra slukkant og til gulvoverflate i døråpning er ca. 7 mm.
Alle mål er registrert på tilfeldig valgt sted ved hjelp av krysslaser.

TG 2 gis som følge av ikke tilfredsstillende fallforhold.
Risiko: Sluk som er adskilt fra resten av badet medfører risiko for at evt. lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner ikke vil kunne nå sluket for avrenning. For dårlig fall og for liten oppkant i døråpning medfører risiko for vannansamlinger og fuktskader.
Konsekvens: Lekkasjevann som ikke ledes til sluk kan medføre skjulte skader. Lekkasjevann kan flomme ut i tilstøtende rom.
Anbefalt tiltak: Anbefaler å lage spalte under dusjdører for at lekkasjevann kan nå sluket. Etablere lekkasjesikring med oppkant i døråpning.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 2009

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran:
Selger opplyser at membranen er fra 2009. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Membranen vurderes derfor etter alder og forventet gjenstående levetid. Det finnes ingen dokumentasjon på membranløsningen.

Sluk:
Sluk av plast. Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett er korrekt montert under klemring i sluket.

Fuktmåling:
Det ble boret 73 mm hull fra tilstøtende kjøkken. Måling med pigg i bunnsvill viste ingen unormale fuktverdier. Det er imidlertid ingen garanti for at det ikke kan finnes forhøyede fuktverdier andre steder på badet. Pga. badets plassering mot yttervegg og tilstøtende rom med fliser på vegger er det ikke boret og kontrollert mot våtsone i dusjen.

TG 2 gis som følge av alder på membran og usikkerhet med hensyn til slukmansjett.
Risiko: Eldre membraner mister funksjon over tid. Manglende eller feil montert slukmansjett medfører risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.
Konsekvens: Redusert levetid på badet og behov for omfattende reparasjoner dersom lekkasje oppstår.
Anbefalte tiltak: Vær ekstra forsiktig med vannbruk, særlig utenfor dusjsone. Ytterligere undersøkelse av sluk og mansjett anbefales.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 KJØKKEN

Vanninstallasjonen er fra 2009

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning:
Fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.
Ventilator er ikke tilkoblet mekanisk avtrekk men ledes til oversiden av overskap hvor det er en avtrekksventil. Se punkt 6.3 -Ventilasjon.

Overflater:
Gulv, vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje. Det er en eldre fuktskjolde ved oppvaskmaskinen. Ingen unormale fuktverdier registrert ved bruk av fuktindikator på gulvoverflate langs innredningen.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Toalettrom:
Fremstår med normal bruksslitasje. Det er mekanisk avtrekk og tilluft via dørterskel.
Se også punkt 6.1- WC

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:
Vinduer med 2-lag glass og karmer av tre, fra produksjonsår 2006-2007.
Vinduene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket unormal slitasje, skader eller punkterte glass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Dører:
Hoveddør med slett overflate, fra ukjent årstall. I brann- og lydklassifisert utførelse EI30/35 dB.
Balkongdør med 2-lags glass og karm av tre, fra produksjonsår 2006-2007.
Profilerte innerdører med malt/lakkert overflate, fra 2009.

Merknader: Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Innglasset balkong mot sør-vest i 2016-2017. Fremstår i normalt god stand. Vinduer/skyvefelt er funksjonstestet etter stikkprøveprinsippet.
På generelt grunnlag anbefales det å smøre låsesystem regelmessig.
Erfaringer har vist at det kan være fuktinntrengning i innglassede balkonger, avhengig av monteringsdetaljer.
Selger opplyser at balkong mot nord-øst skal innglasses i 2026, i regi av borettslaget. Rekkverkshøyde på balkongen, slik den fremstår på befaringsdagen, oppfyller ikke dagens forskriftskrav på 100 cm.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1978/2009

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Røropplegg:
Vann- og avløpsrør i metall og plast. Den eldste delen av røropplegget stammer høyst sannsynlig fra byggeår. Vannrør av type rør-i-rør fra 2009 i forbindelse med oppgardering av bad, toalettrom og kjøkken.
Fordelerskap for rør-i-rørsystem og stoppekran er plassert på badet.

Toalett:
Vegghengt toalett mangler avrenningsspalte for at evt. lekkajsevann fra den innebygde sisternen kan synliggjøres og ledes til sluk. Sisternen er installert før det ble gitt spesifikk veiledning om fuktsikker montering i teknisk forskrift.

TG 2 gis som følge av alder og derav usikker fremtidig funksjon på vann- og avløpsrør.
Risiko: Eldre vann- og avløpsrør har økt risiko for lekkasjer. Evt. lekkasje fra innebygget sisterne kan utvikle seg over tid uten at det synliggjøres.
Konsekvens: Lekkasje i vann- og avløpsrør og innebygget siterne kan føre til skjulte skader og omfattende reparasjoner.
Anbefalt tiltak: Jevnlig ettersyn av synlige rør samt lytte etter susing i rør anbefales.

Merknader: Forventet levetid på vann- og avløpsrør i metall og plast er 50 år.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder fra ukjent produksjonsår. Volum/kapasitet er ukjent.

TG 2 gis som følge av ukjent alder på varmtvannsbereder.
Risiko: Etter 15–20 år øker risikoen for at tanken korroderer og begynner å lekke.
Konsekvens: Berederen kan svikte uten varsel, særlig i perioder med høyt vannforbruk.
Anbefalte tiltak: Sjekk jevnlig sikkerhetsventil, koblinger og tegn til korrosjon.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1978

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har i følge dokumentasjon fra borettslaget felles, mekanisk avtrekksventilasjon via sentral avtrekksvifte og lufte-/avtrekkssjakt ført til yttertak.
Kjøkkenventilator er ikke tilkoblet felles avtrekksanlegg, men avsluttes i overkant av overskap. Dette innebærer at matos ikke fjernes til friluft, men sirkuleres tilbake i rommet. Ifølge vedtak i borettslaget skal ikke ventilator tilkobles mekanisk avtrekk eller luftesjakt eller føres til yttervegg. Det skal benyttes omluft/kullfilter.
Det ble påvist tilnærmet ingen luftstrøm fra avtrekk på bad, noe som indikerer redusert eller manglende funksjon i avtrekkssystemet. Avtrekk er kontrollert ved bruk av papir.

TG 2 gis som følge av feil ved avtrekk på kjøkken og bad.
Risiko: Manglende avtrekk fra bad øker risikoen for høy relativ luftfuktighet, kondensering og mikrobiell vekst (mugg og svertesopp) på overflater og i tilstøtende konstruksjoner. Oppholdsrom og kjøkken kan få forhøyede lukt og fuktbelastninger på grunn av manglende avtrekksføring fra ventilator.
Konsekvens: Fuktbelastning over tid kan redusere levetid for overflater og konstruk-sjoner. Risiko for sekundærskader og økt behov for vedlikehold. Sirkulasjon av matos på kjøkken gir dårlig luktfjerning og redusert luftkvalitet.
Anbefalt tiltak: Funksjonskontroll av felles avtrekksvifte og sjakt utført av fagperson. Rengjøring av avtrekkskanaler og ventiler.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1978

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 50 A. I følge kursoversikt er hovedsikring på 63 A.
Overspenningsvern pluss 6 kurser for lys og oppvarming. Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer.
Det kan ikke garanteres at alle kabler og stikkontakter er tilfredsstillende festet.
Varmekabel er ikke funksjonstestet under befaringen.
Selger opplyser at deler av anlegget er oppgradert i 2009. Det finnes ingen samsvarserklæringer.
Det er ukjent når Det Lokale El-tilsyn sist kontrollerte og godkjente el-anlegget. Det bør foretas en utvidet kontroll av hele el-anlegget, utført av godkjent elektrofaglig person. Jf. NEK 405-2. Ved el-kontroll kan det bli påvist avvik som den bygningssakkyndige ikke har mulighet eller kompetanse til å oppdage.

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Planløsning:
Det er fremlagt godkjente plantegninger. Ingen vesentlige endringer påvist ved kontroll av dagens planløsning.

Ferdigattest:
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse, datert 26.06.1980

Annet:
Det er ikke fremlagt tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for utvendige forhold og fellesdeler.
Det er ikke laget destruktive åpninger, og følgelig er det ikke kontrollert om brann- og lydskillekonstruksjoner er tilfredsstillende.

Egenerklæring:
Salg for dødsbo. Egenerklæring er derfor ikke fylt ut.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 BAD Overflate gulv

TG 2 gis som følge av ikke tilfredsstillende fallforhold.
Risiko: Sluk som er adskilt fra resten av badet medfører risiko for at evt. lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner ikke vil kunne nå sluket for avrenning. For dårlig fall og for liten oppkant i døråpning medfører risiko for vannansamlinger og fuktskader.
Konsekvens: Lekkasjevann som ikke ledes til sluk kan medføre skjulte skader. Lekkasjevann kan flomme ut i tilstøtende rom.
Anbefalt tiltak: Anbefaler å lage spalte under dusjdører for at lekkasjevann kan nå sluket. Etablere lekkasjesikring med oppkant i døråpning.

1.1.3 BAD Membran, tettesjiktet og sluk

TG 2 gis som følge av alder på membran og usikkerhet med hensyn til slukmansjett.
Risiko: Eldre membraner mister funksjon over tid. Manglende eller feil montert slukmansjett medfører risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.
Konsekvens: Redusert levetid på badet og behov for omfattende reparasjoner dersom lekkasje oppstår.
Anbefalte tiltak: Vær ekstra forsiktig med vannbruk, særlig utenfor dusjsone. Ytterligere undersøkelse av sluk og mansjett anbefales.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG 2 gis som følge av alder og derav usikker fremtidig funksjon på vann- og avløpsrør.
Risiko: Eldre vann- og avløpsrør har økt risiko for lekkasjer. Evt. lekkasje fra innebygget sisterne kan utvikle seg over tid uten at det synliggjøres.
Konsekvens: Lekkasje i vann- og avløpsrør og innebygget siterne kan føre til skjulte skader og omfattende reparasjoner.
Anbefalt tiltak: Jevnlig ettersyn av synlige rør samt lytte etter susing i rør anbefales.

6.2 Varmtvannsbereder

TG 2 gis som følge av ukjent alder på varmtvannsbereder.
Risiko: Etter 15–20 år øker risikoen for at tanken korroderer og begynner å lekke.
Konsekvens: Berederen kan svikte uten varsel, særlig i perioder med høyt vannforbruk.
Anbefalte tiltak: Sjekk jevnlig sikkerhetsventil, koblinger og tegn til korrosjon.

6.3 Ventilasjon

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 gis som følge av feil ved avtrekk på kjøkken og bad.
Risiko: Manglende avtrekk fra bad øker risikoen for høy relativ luftfuktighet, kondensering og mikrobiell vekst (mugg og svertesopp) på overflater og i tilstøtende konstruksjoner. Oppholdsrom og kjøkken kan få forhøyede lukt og fuktbelastninger på grunn av manglende avtrekksføring fra ventilator.
Konsekvens: Fuktbelastning over tid kan redusere levetid for overflater og konstruk-sjoner. Risiko for sekundærskader og økt behov for vedlikehold. Sirkulasjon av matos på kjøkken gir dårlig luktfjerning og redusert luftkvalitet.
Anbefalt tiltak: Funksjonskontroll av felles avtrekksvifte og sjakt utført av fagperson. Rengjøring av avtrekkskanaler og ventiler.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141260048

Selger 1 navn
Svein Aarum

Gateadresse
Bekkegata 21B

Poststed	Postnr
HORTEN	3181

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Astrid Aarum

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Svein Aarum

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

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: 141260048

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Pusset opp hele leiligheten i 2009

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141260048

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141260048

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: 141260048

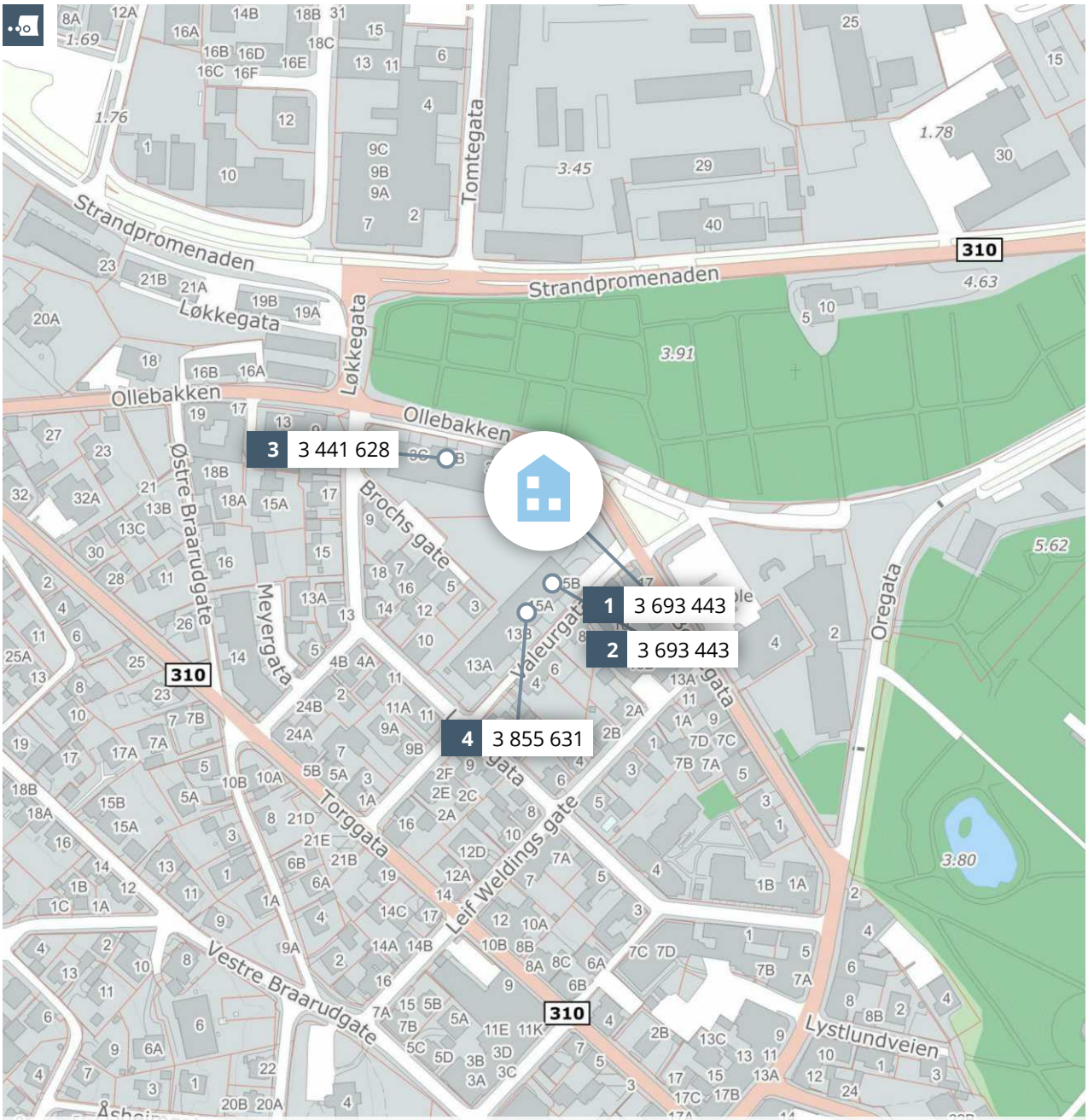
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Aarum	dbc69b14808848a9e55a3bd1c297259c02b92a75	26.03.2026 19:02:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141260048

- 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

BEKKEGATA 21 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 27.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bekkegata 21 B, 3181 HORTEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 129 BNR 146 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901
HORTEN GRUNNKRETS Ollebakken

Verdivurdert til
3 550 000

176 608	3 726 608	40 956
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	91 m²	- m²	13 m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	5 729
Formue	113 860
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bekkegata 21 A				08.11.2024	3 650 000	**3 500 000**	193 443	3 693 443	**41 038**
	90 m²	1978	3. etg	3 sov						
2	Valeurgata 15 B				28.10.2024	3 450 000	**3 500 000**	193 443	3 693 443	**41 038**
	90 m²	1979	2. etg	2 sov						
3	Ollebakken 3 B				17.10.2024	3 250 000	**3 300 000**	141 628	3 441 628	**37 409**
	92 m²	1979	4. etg	2 sov						
4	Valeurgata 15 A				31.05.2024	3 650 000	**3 650 000**	205 631	3 855 631	**36 720**
	105 m²	1978	4. etg	3 sov						

Oppusset, pen og trivelig andelsleilighet i 2. etasje (heis) i sentrum med god planløsning - gjennomgående leilighet med god størrelse på begge soverom, bad og sep. wc-rom. Kjekt også med to innglassede (den minste glasses inn av brl. nåi år) balkonger. Fin og rolig beliggenhet - bare noen minutters gange til både Indre havneby med den nye Strandpromenaden, Lystlunden, idylliske Karljohansvern og Horten sentrum. Så her kan man parkere bilen i parkeringskjelleren og gå til det meste.
Borettslaget virker godt vedlikeholdt og man bl.a. skiftet vinduer, inngangsdører, takbelegg mm. Innvendig er alle tak/vegger nymalt. Flere detaljer i egen tilstandsrapport som er laget i forbindelse med salget våren 2026.

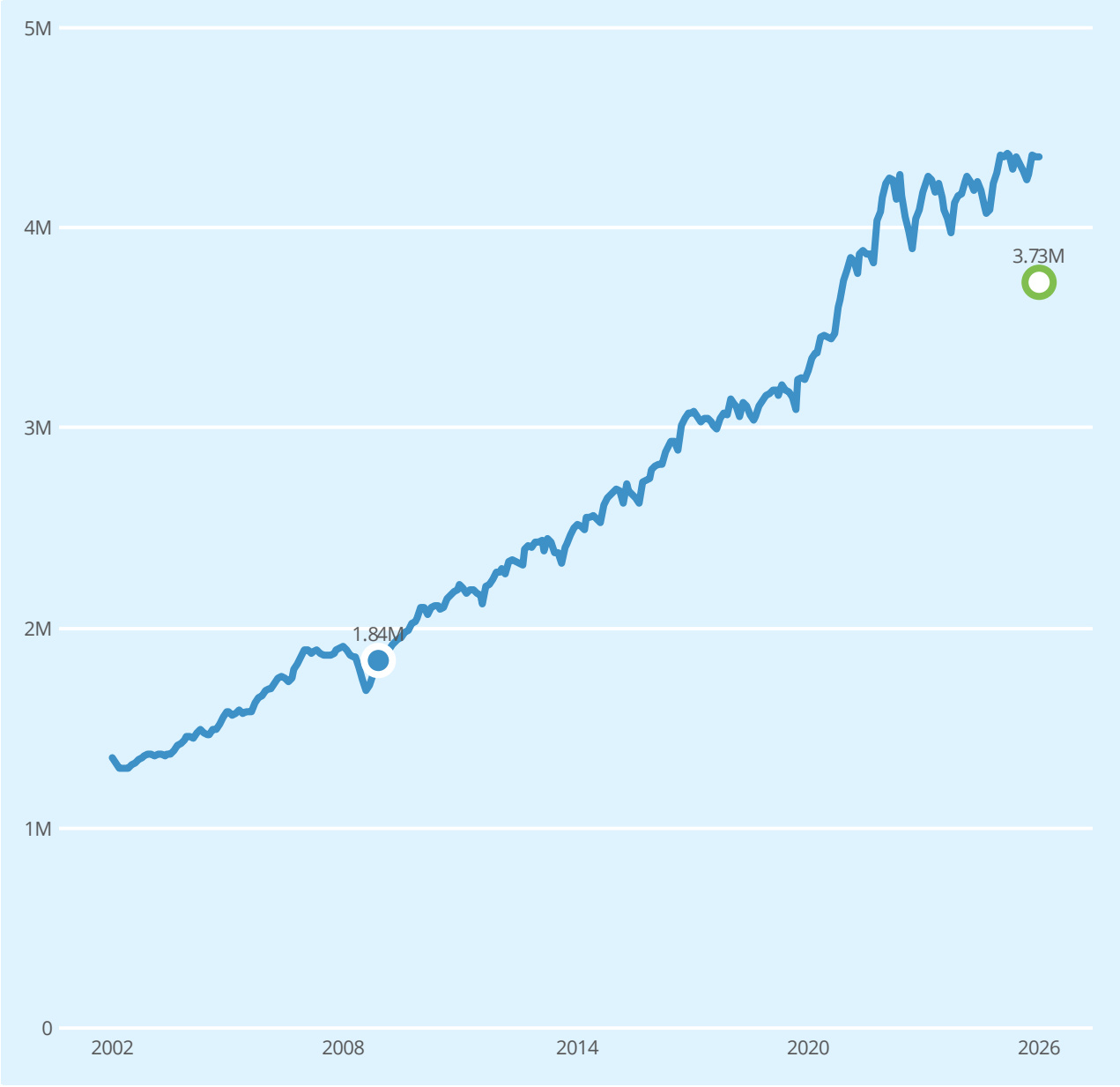
2. etg.: Entre m/garderobe, sep. wc-rom, romslig og pent bad fra 2009, bod, 2 gode soverom - begge m/plass for dbl. seng. Nymalt stue med eikeparkett og utg. til solrik balkong. Pent og lyst kjøkken fra 2009.
Ledig plass i p-kjeller. Koster ca. kr. 400,- pr. mnd å leie.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

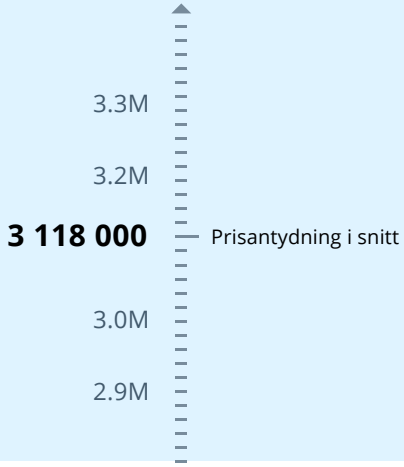
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.03.2009	03.04.2009	06.05.2009	1 440 000	1 600 000	235 468	1 835 468	1
11.04.2003	11.04.2003		-	1 120 000	0	1 120 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Full indeks blir for mye slik som markedet er nå. Kjøkken og bad er fra 2009.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Ollebakken grunnkrets nå

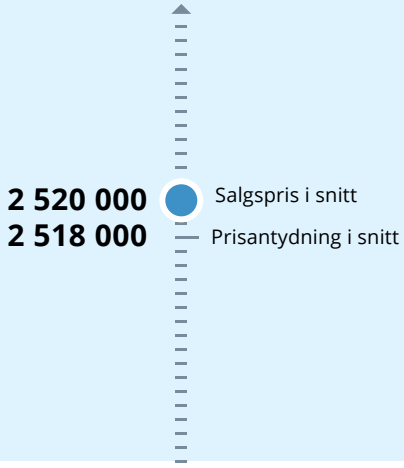
3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
44
dager

Leiligheter solgt i Ollebakken grunnkrets siste 12 mnd

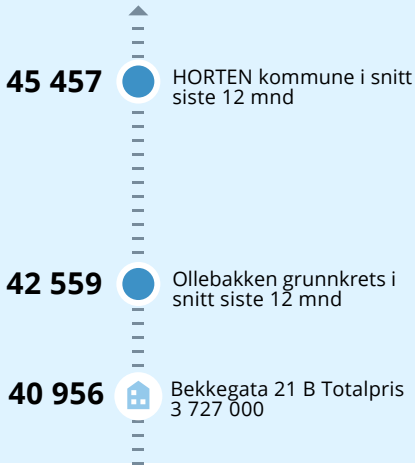
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Bekkegata 21B, 3181 HORTEN**	
Dato for energimerking **20.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272942**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **161706655**
Gårdsnummer **129**	Bruksnummer **146**
Seksjonsnummer **—**	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 **1978**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **104,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **91,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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 **163,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **160,08 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 567 kWh**



Bekkegata 21B, 3181 HORTEN

Detaljering

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

Bekkegata 21B, 3181 HORTEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: 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

Skatteetaten

Dato
24.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Organisasjonsnr 950 462 264 Andelsnr 33

Eiendommens adresse:

Bekkegata 21B, 3181 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 732 033
Som sekundærbolig:	kr 2 928 131

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Boligopplysninger:

Valeurgatens Borettslag		Vår ref.:	576/216	Fødselsdato eier:	22.03.1944
Bekkegata 21 B		Type:	Borettslag tilknyttet		
3181 HORTEN		Eiere:	Astrid Aarum		
Organisasjonsnr:	950 462 264	Andelsnr:	33		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 729

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 346
	Avdrag felleslån	349
	Renter felleslån	877
Tilleggsytelser:	Renhold fellesarealer	157

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	176 608	Gjeld siste årsoppg.:	176 608
Klient ajourf. lån:	11 892 654	Klient gj. s. årsoppg.:	11 892 653

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308095781, Nordea Bank abp, filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.03.2026: 5.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 86

Saldo per 22.03.2026: 11 892 654

Andel av saldo: 176 608

Første termin/første avdrag: 30.09.2017 (siste termin 30.06.2047)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	Nei
Styreleder:	Kaare Beckmann
Adresse:	JERVESTIEN 9 A
Postnr/-sted:	3188 HORTEN
Telefon:	Mob.: 92017632
E-post:	valeurgatens@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	176 608	Andre inntekter:	3 697
Annen formue:	113 860	Utgifter:	11 238		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	48 300
Andelsnr:	33	Partialobligasjonsnr:	33

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1978
Gårds/bruksnr:	129/146
Bygningstype:	Lavblokk

Boligopplysninger:

Valeurgatens Borettslag	Vår ref.:	576/216	Fødselsdato eier:	22.03.1944	
Bekkegata 21 B	Type:	Borettslag tilknyttet			
3181 HORTEN	Eiere:	Astrid Aarum			
Organisasjonsnr: 950 462 264					

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6885

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561958

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1978	Første innflytting:	01.04.1979	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Mulig garasjeplass etter søknad/fordeling ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Parkering:
Borettslaget har ca 50-60 garasjeplasser som leies ut til beboerne etter boansiennitet
Det er totalt 72 andeler i borettslaget.

Spesielle merknader:
Borettslaget har ingen regel i vedtektene om at nye andelseiere skal godkjennes (pr 18.09.2025).

Merknad angående tomten (gnr/bnr 129/146):
Boligbyggelaget Usbl står som eier av tomten (opprinnelig Horten Boligbyggelag, men Boligbyggelaget Usbl fra 2017). Borettslaget har fått generalfullmakt fra Usbl til å disponere over eiendommen.

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

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

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



INNKALLING 2025

Valeurgatens Borettslag

Tirsdag 01.04.2025 kl. 19:00
Thon Hotel Horten

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Valeurgatens Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 01.04.2025 kl. 19:00 - Thon Hotel Horten

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

5.2 Oppussing av bad og utskiftning av sluk

5.3 Innglassing av resterende balkonger og evnt renovering av betongdekket/ himlinger der det er behov

5.4 Varmepumpe

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av 2 medlemmer til styret

6.3 Valg av 1 varamedlem til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Styret foreslår å øke alle honorarene med kr. 500,- pr styremedlem/vara som da utgjør at styrehonorarene blir på totalt kr 118.500,-.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 118.500,- godkjennes og fordeles av styret.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl, avd. Horten som er forretningsfører.

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

Forslag til vedtak: Forslag til endring i vedtektenes punkt 1-2 vedtas.

5.2 Oppussing av bad og utskiftning av sluk

Etter anbefaling fra rørleggere bør det byttes sluk for borettslagets regning i forbindelse med oppussing av bad. Dette har ikke vært praktisert frem til nå.

Krav til flertall: **Krever vanlig flertall.**

Forslag til vedtak: Borettslaget bekoster bytting av sluk i forbindelse med oppussing av bad så fremt at det er reelt behov for utskiftning.

5.3 Innglassing av resterende balkonger og evnt renovering av betongdekket/himlinger der det er behov

Innglassing av resterende balkonger som ikke er innglasset pr idag og evnt renovering av betongdekket på alle balkonger der hvor det behøves.

Vi viser til rapport fra Multiconsult og Beckmann Byggkonsult ang fuktige betongdekk og korrosjonsskader på flere balkonger i vårt borettslag. Viser også til styrets arbeid i 2024 som omtaler dette i innkallingen.

- Prisestimat på innglassing: Totalt kr. 2.750.000,- + div uforesette ting som kan dukke opp.

- Prisestimat på renovering av alle terrassegulv: Totalt kr. 4.900.000,- +++ og div uforesette ting som kan dukke opp.

Pristilbud er innhentet fra flere aktører.

Punkt 5-1(3) i dagens vedtekter: Andelseiere som har montert glass på balkongen (innglasset), noen på begge sider, plikter selv å vedlikeholde og eventuelt skifte ut defekte deler. Glassene er med i borettslagets bygningsforsikring. Skader på verandaglass må andelseier selv varsle om til USBL og den til enhver tid gjeldende egenandel ved skade dekkes av andelseieren.

Krav til flertall: **Krever 2/3 flertall.**

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å gå igang med arbeidet med renoveringen av balkonger og få til løsning som stopper videre fuktproblemer samt reparere korrosjonskader som finnes pr idag i enkelte betongtak/dekk på balkonger.

Innglassing av resterende balkonger er den billigste løsningen for å unngå fuktproblemer på balkonggulvene/takene. Finansieringen skjer ved at borettslaget dekker investeringskostnaden, mens den enkelte beboer nedbetaler sin andel gjennom en økning i felleskostnadene over f.eks 20 år. **For leiligheter uten innglassing idag vil dette utgjøre omtrent kr. 420,- pr mnd for innglassing av 2 balkonger, og halvparten av dette for 1 balkong.** Dette blir mest rettferdig for de som allerede har glasset inn sin balkong for egen regning. Firma som foretar arbeidet med innglassing vil også gå over eksisterende innglassinger og evnt reparere disse ved behov. Vi må også ta et forbehold om søknad til Horten kommune for å få godkjent dette og at dette går igjennom da dette er en fasadeendring som er søknadspliktig. Vi må også bestille en rapport fra et konsulentfirma for å få vurdert at dette er brannteknisk forsvarlig å gjøre sett i forhold til dagens krav. Kostnadene dekkes av disponible midler.

Punktet i vedtektene (punkt 5-1(3)) som omhandler innglassing av balkonger vil da utgå fra vedtektene da borettslaget tar over ansvaret for alle innglassingene.

Maling av balkonggulv og himling må gjøres/utføres av beboere selv, når alt er tørket opp i løpet av en 2 års periode. Maling og tilbehør dekkes av borettslaget.

5.4 Varmepumpe

Vedtaket om at utedelen til varmepumpe kun kan installeres inne på egen balkong synes urimelig. Ønsker at dette tas opp på generalforsamlingen på nytt.

Det er kjent at balkonger som ikke er innglasset oftere har skapt problemer for bl.a de som bor under grunnet dårlig/manglende vedlikehold. Det virker da urimelig at de som har innglasset skal forhindres å ha varmepumper. Årsak til at det ikke fungerer er at et vindu må åpnes da utedelen trenger luft og kondens må ledes ut.

Det er også en realitet at samfunnet oppfordrer til å finne økonomiske varmekilder. I tillegg er leilighetene i 1.etg og ytterkant kaldere enn de andre.

Bjørg og Jan Petter Georgsen

For noen år tilbake monterte vi varmepumpe på veranda. Denne gir en fin lun varme og er den eneste varmekilden vi har i hele leiligheten. Problemet oppsto da vi senere innglasset verandaen. Varmepumpen trenger lufttilførsel og det betyr at vi må ha glassingen halvveis oppe, med bøtte under varmepumpen. Det blir mye vann av pumpen og bøtte må tømmes minst to ganger i døgnet, men det kommer vann også fra andre steder som vi ikke får fanget opp. Dette renner på gulvet og fryser til is når det er kuldegrader og det er umulig å forhindre det. Det oppfordres fra myndighetene til å investere i energibesparende innretninger. Det oppfordres også fra styret om å holde glassing igjen når det regner eller snør for å unngå fuktskader og spare bygningsmassen. Dette er vel og bra, men for vårt vedkommende er det umulig med varmepumpe montert på veranda. Problemet kan enkelt løses ved at varmepumpe monteres på vegg utenfor veranda. Flere og flere borettslag har godkjent dette, blant annet Ollebakken borettslag og Rørehagens borettslag, som er de siste jeg kjenner til.

Vi bor i 1.etg med endevegg rett over garasjeport og så dette er en av flere kalde leiligheter i 1.etg. Ved å måle temperatur hos hos sammenlignet med bekjente som bor i oppgangen ved siden av i 2 etasje med leiligheter på begge sider også over og under, skilte det 3 varmegrader på innetemperaturen før vi skrudde på varmen i leilighetene (22 grader i 2 etg og 19 grader i 1.etg.)

Vi ber derfor om at det godkjennes av generalforsamlingen at varmepumpe monteres på yttervegg. Dersom styret fortsatt går imot forslaget, skal det fremgå en vel begrunnet tekst på **hvorfor**, ikke bare at dette ikke er pent.

Mvh Berit og Finn Roger Hoff

Forslag til vedtak: Varmepumpe kan installeres med utedelen utvendig for alle som ønsker det alternativt for leilighetene i 1.etg og endeleiligheter.
Bjørg og Jan Petter Georgsen

Det godkjennes av varmepumpe monteres på yttervegg utenfor stue så denne ikke er i nærheten av soverommet til 2 roms leilighetene.
Mvh Berit og Finn Roger Hoff

Krav til flertall: **Krever vanlig flertall.**

Styrets innstilling: Varmepumpe skal kun installeres inne på terrasse for å ikke være synlig for andre og skal ikke monteres på tak eller på utsiden av bygg i vårt borettslag som vedtaket gjort på OGF i fjor. Styret ser ingen grunn til å begrunne dette ytterligere som Berit og Finn Roger Hoff krever. Det har vært diskutert på beboermøter.

6. Valg

Sittende styre består av og følgende er på valg (markert med 'x'):
x - Styreleder - Tom Chr. Warhuus
x - Styremedlem - Kirsti Roth Kolstø
o - Styremedlem - Ivar Bjerke
x - Styremedlem - Finn Arne Bregner
o - Styremedlem - Trine Bye Veberg
x - Varamedlem - Arvid Hansen

6.1 Valg av leder

Videresender CV og annet dokument mottatt fra Erling Eri angående styreleder vervet. (styret kan bekrefte at vi har mottatt både en meget fin CV som viser at denne kandidaten har bred erfaring samt en arbeidskontrakt med div forutsetninger og krav).

Som styret ser har Eri stor erfaring, variasjon og bred kunnskap i arbeidslivet både som leder og styreleder. Han virker meget solid og ryddig, en fullverdig kandidat til styreleder vervet i vårt borettslag. CV'n og annen vedlagt dokument vektlegges ved valgkomiteens vurdering og innstilling.

Det noteres at sittende styret har bidratt med forslag til annen kandidat, Kåre Beckmann. Dette er ikke bindende for valgkomiteen.

Valgkomiteens oppgave er å finne gode kandidater til lagets styre og således ta selvstendige vurderinger. Med bakgrunn i dette vil ikke valgkomiteen innstille Kåre Beckmann som kandidat til styreleder vervet.

Det registreres at Beckmann tilbyr seg med lavere honorar, men slik valgkomiteen forstår, er Erling Eri en sterkere kandidat enn Beckmann. Honorar forskjellen er tatt med i vurderingen og spiller mindre rolle i den store sammenheng. (Avtale om bl.a. styrehonorar til Erling Eri ligger som vedlegg)

Valgkomiteen

Lise Andresen

Valgkomiteens innstilling:

- Styreleder Erling Eri NY 2 år. Honoreres etter vedlagte avtale pr mnd.

Forslag til vedtak: - Styreleder Erling Eri NY 2 år. Honoreres etter vedlagte avtale pr mnd.

Styrets innstilling: - Styreleder Kaare Beckmann NY 2 år.

Grunnlag: Kaare har vært involvert i gjennomgangen styret har hatt både med fuktproblematikk på terrasser og nedgravde avfallscontainere i forbindelse med Beckmann Byggkonsult AS. Han har inngående kjennskap til hva som er gjort og hva som bør gjøres i forbindelse med disse sakene. Dette er en stor fordel basert på hva som må gjøres fremover og fremdrift med dette. Honoreres på vanlig måte som nå.

6.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling:

- Styremedlem - Kirsti Roth Kolstø - gjenvalg 2 år.
- Styremedlem - Finn-Arne Bregner - gjenvalg 2 år.

Forslag til vedtak: - Styremedlem - Kirsti Roth Kolstø - gjenvalg 2 år.
- Styremedlem - Finn-Arne Bregner - gjenvalg 2 år.

6.3 Valg av 1 varamedlem til styret

Valgkomiteens innstilling:

- Varamedlem - Arvid Hansen - gjenvalg 1 år.

Forslag til vedtak: - Varamedlem - Arvid Hansen - gjenvalg 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Styret avgjør hvorvidt brl skal delta og hvem som blir delegat.

6.5 Valg av valgkomite

Valgkomite' velges på generalforsamling.

Lise Andresen stiller ikke til gjenvalg.

Forslag til vedtak: 2 stk til valgkomite' velges på generalforsamling.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**6 288 299**	**5 997 428**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 266 623	833 173
Tilbakeføring av avskrivning	82 144	59 209
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-344 022
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-236 554	-257 489
B. Årets endring disponible midler	**1 112 213**	**290 871**
C. Disponible midler	**7 400 512**	**6 288 299**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 684 615	6 542 978
Kortsiktig gjeld	-284 103	-254 679
C. Disponible midler	**7 400 512**	**6 288 299**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Valeurgatens Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 761 225	4 493 585	4 733 780	4 779 800
Sum leieinntekt		**4 761 225**	**4 493 585**	**4 733 780**	**4 779 800**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**4 761 225**	**4 493 585**	**4 733 780**	**4 779 800**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	16 286	14 805	14 900	17 000
Styrehonorar	2	115 500	105 000	115 500	118 500
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	82 144	59 209	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		138 618	166 135	200 000	180 000
Kostnad eiendom/lokale	4	562 983	489 721	484 000	542 000
Kommunale avgifter/renovasjon		438 036	658 049	683 000	720 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	6 893	6 598	7 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	21 911	229 808	20 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold	7	565 478	587 919	603 000	705 000
Revisjonshonorar		7 478	7 141	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		179 127	169 949	180 000	187 000
Andre honorar	8	99 031	4 725	15 000	15 000
Kontorkostnad		5 456	1 782	0	0
TV/bredbånd		437 249	408 845	429 000	469 000
Kontingent og gaver		22 100	22 500	22 600	22 600
Forsikring		243 332	229 479	244 000	274 000
Andre kostnader	9	9 202	3 501	13 000	13 000
Sum kostnad		**2 950 822**	**3 165 166**	**3 039 000**	**3 309 100**
Driftsresultat		**1 810 403**	**1 328 419**	**1 694 780**	**1 470 700**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		248 626	166 443	12 000	12 000
Rentekostnad		792 406	661 689	751 000	779 000
Netto finansposter		**543 780**	**495 246**	**739 000**	**767 000**
Årsresultat		**1 266 623**	**833 173**	**955 780**	**703 700**
Overført til/fra annen egenkapital		1 266 623	833 173	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 266 623**	**833 173**	**0**	**0**

Balanse 2024 Valeurgatens Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	25 738 793	25 738 793
Påkostninger	3	164 252	176 039
Andre driftsmidler	3	368 377	438 734
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	10	63 860	63 860
Sum anleggsmidler		**26 335 281**	**26 417 426**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		400	11 080
Andre kortsiktige fordringer		6 969	189 471
Forskuddsbetalte kostnader		333 516	313 598
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		7 343 730	6 028 829
Sum omløpsmidler		**7 684 615**	**6 542 978**
SUM EIENDELER		**34 019 896**	**32 960 403**

Balanse 2024 Valeurgatens Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital		**7 200**	**7 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 472 211	17 205 588
Sum opptjent egenkapital		**18 472 211**	**17 205 588**
Sum egenkapital	**11**	**18 479 411**	**17 212 788**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	12 151 282	12 387 836
Borettsinnskudd		3 105 100	3 105 100
Sum langsiktig gjeld		**15 256 382**	**15 492 936**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		269 415	219 296
Skyldig off. myndigheter		-1	0
Annen kortsiktig gjeld		14 688	35 383
Sum kortsiktig gjeld		**284 103**	**254 679**
Sum gjeld		**15 540 485**	**15 747 615**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**34 019 896**	**32 960 403**
Pantstillelser	13	15 256 382	15 492 936

Sted:_____ Dato:_____

Tom Chr. Warhuus
Styreleder

Kirsti Roth Kolstø
Styremedlem

Finn Arne Bregner
Styremedlem

Ivar Bjerke
Styremedlem

Trine Bye Veberg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 336 240	3 183 192
3609 Leie parkering	259 680	262 480
3617 Renhold fellesarealer	126 144	120 096
3618 El-bil strøm og el-rullestol/scooter	15 207	10 559
3650 Innkrevde felleskostn. renter	785 578	650 658
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	238 376	266 600
Sum	**4 761 225**	**4 493 585**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	16 286	14 805
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	115 500	105 000
Sum	**131 786**	**119 805**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger inkl. tomt	Nye containere	Elektronisk låsesystem	Ladebokser El-bil	Kameraovervåki	Porttelefon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	25 738 793	80 757	100 000	148 909	129 774	344 022
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	25 738 793	80 757	100 000	148 909	129 774	344 022
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	92 500	35 414	67 050	45 870
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	30 000	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	25 738 793	80 757	7 500	83 495	62 724	298 152
Årets avskrivninger :	0	0	10 000	11 787	25 955	34 402
Anskaffelsesår :	1978	2013	2015	2022	2022	2023
Antatt levetid i år :			10	10	5	10

Borettslaget består av 72 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 6 885 kvm. G.nr 129, b.nr 146 og utgjør kr 4 632 983,- av byggets verdi.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP561958.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6315 Faste kostnader servicesentraler	333 414	300 663
6361 Fast renhold	124 660	117 432
6391 Snømåking/strøing/feiing	74 363	44 963
6392 Containerleie/tømming	5 896	5 955
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	24 650	20 709
Sum	**562 983**	**489 721**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/Epost i Bonabo	6 893	6 598
Sum	**6 893**	**6 598**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	12 500	2 759
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 411	227 049
Sum	**21 911**	**229 808**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	20 856	13 208
6602 Vedlikehold VVS	7 879	10 263
6603 Vedlikehold elektro	14 418	74 273
6607 Vedlikehold bad	0	990
6611 Vedlikehold heiser	250 242	200 386
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	10 594	33 000
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	51 442	39 690
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	37 568	79 088
6630 Egenandel forsikring	40 000	0
6641 Malerarbeider	0	218
6642 Snekkerarbeid	2 960	94 722
6643 Glassarbeid/Vindu	0	20 712
6644 Fasade/balkonger	99 668	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	2 625	0
6648 Vedlikehold dører og porter	27 227	21 371
Sum	**565 478**	**587 919**

Kto. 6644 Kostnader til reparasjon fuktskade balkonger.

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 450	4 725
6730 Teknisk honorar	97 581	0
Sum	**99 031**	**4 725**

Kto. 6714 Kostnader til utarbeidelse forhåndsvarsel generalforsamling 2024 og utarbeidelse varsel endring felleskostnader.
Kto. 6730 Kostnader til kontroll balkonger, tilstansrapport balkonger og søknad om nedgravning søppelcontainere.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 500	0
7719 Møter, div. styret	500	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 500	1 500
7770 Betalingskostnader	991	1 122
7772 Omkostninger inkasso	119	0
7773 Omkostninger innkreving	2 600	877
7790 Andre kostnader	-30	1
7795 Husleietap	21	0
Sum	**9 202**	**3 501**

Note 10 - Aksjer og andeler

Dette er borettslagets andel på 14,7 % med kr 63 860,- i Sameiet Horten Vaktmestersentral.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 200	0	7 200
Sum innskutt egenkapital	**7 200**	**0**	**7 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	17 205 588	1 266 623	18 472 211
Sum opptjent egenkapital	**17 205 588**	**1 266 623**	**18 472 211**
Sum egenkapital	**17 212 788**	**1 266 623**	**18 479 411**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank abp, filial i Norge**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**60308095781**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	6.45 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	14 620 000
Lånesaldo 01.01:	12 387 836
Avdrag i perioden:	236 554
Lånesaldo 31.12:	**12 151 282**
Saldo 5 år frem i tid:	10 728 194

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308095781	6	202 650	1 215 900
	16	191 549	3 064 784
	26	180 449	4 691 674
	24	132 456	3 178 944

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	12 151 282
Innskuddskapital	3 105 100
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**15 256 382**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**25 903 045**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 3 112 200,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pansikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Valeurgatens Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Valeurgatens Borettslag

Styreleder	Tom Chr. Warhuus (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Trine Bye Veberg (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Ivar Bjerke (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Kirsti Roth Kolstø (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Finn Arne Bregner (sign.)	20.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Valeurgatens Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© 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

Penneo document key: XUH5E-Y8GFT-8L12T-E2E06-DEMIC-CUKKL

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: XUH5E-Y8GFT-8L12T-E2E06-DEMIC-CUKKL

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-02-21 21:20:34 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XUH5E-Y8GFT-8L12T-E2E06-DEMIC-CUKKL

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Valeurgatens Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tom Chr. Warhuus
Styremedlem, Ivar Bjerke
Styremedlem, Trine Bye Veberg
Styremedlem, Finn Arne Bregner
Styremedlem, Kirsti Roth Kolstø
Varamedlem, Arvid Hansen

Styret i Valeurgatens Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Valeurgatens Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Valeurgatens Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 950462264

Valeurgatens Borettslag består av 72 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Valeurgatens Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561958. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Valeurgatens Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Egenkontroll av fellesarealer, Årlig risikovurdering, Egenkontroll av bygninger, Kontroll av brannvarslingsanlegg samt utskiftning av alle brannslukningsapparater, test av brannslanger og el-anlegg. Kontroll av heiser.

Styrets arbeid

Vi har hatt 5 ordinære styremøter og 2 beboermøter hvor vi har informert om det meste som skjer i vårt borettslag.

9 leiligheter har skiftet eiere i perioden

Vi har avholdt 1 dugnad i 2024.

Vi har hatt internkontroll av el anlegg i fellesarealer. Alle avvikene er nå i orden. Det samme gjelder kontroll av brannalarmanlegg, nødlys og røykventilasjon. Det er hengt opp nye branninnstrukser i hver etasje i alle blokker. Vi må bytte ut alle brannslukningsapparater i 2025. Styret har innhentet tilbud på dette samt tilbud på fast service vedr dette. Utskiftningen er utført i januar 2025. Vi har fjernet store klaser med ledninger fra tak og kledning i forbindelse med gamle tv-antenner på tak.

Vi sliter fortsatt med at restavfalldunkene fylles opp lenge før henting. Spesielt nå med ny hentefrekvens. Vi la fram på OGF i 2023 at vi ville søke om å grave ned nye avfallsdunker på plenen vår i krysset Bekkegate/Valeurgata. Dette fikk 2/3 flertall på OGF i 2023. Søknad har blitt avslått fra Vestfold fylkeskommune pga trafikksikkerhet. Vi har derfor vurdert en annen plassering av disse. Dette er i forbindelse med de 4 vi allerede har nedgravd ved nedkjøringene til garasjeanlegget. Vesar har hatt befaring sammen med styret og godkjent plasseringen. Vi har sendt ny søknad til Horten kommune og nye priser er innhentet. Vi vil sette igang dette arbeidet så fort vi får klarsignal om at dette er ok.

Vi har inngått avtale med Hof miljøservice vedr tømming av dreneringstanker hver høst slik at garasjene ikke fylles med vann. Dette gjelder kummene ved begge garasjenedkjøringene.

Det har vært problemer med varmekablene i nedkjøringen til garasjeområdet til Valeurgaten. Nedkjøringen til Bekkegata har vært bra. Begge nedkjøringene styres av panelet i Valeurgaten. Det er funnet brudd på varmekabel på venstre side av oppkjøringen. M-TEK er kontaktet for å lokalisere bruddet slik at vi slipper å grave opp hele nedkjøringen. Bruddet er reparert av M-TEK. ABC ELEKTRO har stilt om på betjeningspanelet som styrer varmekablene våre og markert på nytt slik at det blir mer oversiktlig.

Vi har igjen hatt noen utfordringer med diverse lekkasjer og andre ting i 2024 som er tatt hånd om av fagpersonell. Alle innmeldte avvik er nå rettet opp i. Dette har vært forsikringssaker. Vi hadde en stor vannskade i en leilighet som If ikke ville dekke. Styret sendte klage på vedtaket til forsikringsklagenemda. Der fikk vi medhold.

Vi har hatt noen utfordringer med fuktskader i himlinger og betongdekker i forbindelse med terrasser. Spesielt der hvor det ikke er innglassinger. Dette har vært en sak som har ligget uberørt i mange år (2012). Nå har styret tatt tak i dette for å få en gjennomgang om tilstand og fått utarbeidet en rapport på hvor stort omfanget er og forslag til tiltak for å få dette i orden. Det er også sendt inn prøver av betong og armeringsjern.

Det som går igjen i rapportene er:

- Avflaking av maling pga. forhøyet fuktinnhold i balkonghimlinger og balkongdekker.

- Mangelfullt fall til en del sluk i delevegg mellom balkonger.

- Liten dimensjon på avløpsrør som er støpt inn i delevegg mellom balkonger.

- Tette sluk.

- Riss i både betongdekker og betong-skillevegger mellom enhetene.

Forskjellige årsaker til overflatefukt og avflaking av maling:

1. Lite fall og noe mot-fall til sluk plassert i senter av skillevegger mellom balkongene.

2. Liten diameter både på sluk og nedløpsrør plassert i skillevegger mellom balkongene.

3. 1 stk. sluk betjener 2 stk. separate balkonger.

4. Manglende vedlikehold av overflater opp gjennom årene.

5. Det er benyttet delvis ikke godkjente malingsprodukter på overflatene.

6. Det nye ekstremværet vi har fått de siste årene med mye nedbør kombinert med store vindlaster fører til økt belastning på bygninger og konstruksjoner, spesielt fra syd.

De fleste av dagens betongskader skyldes armeringskorrosjon. Når stål korroderer (ruster), dannes det korrosjonsprodukter. De har et volum som er to til sju ganger større enn det opprinnelige stålet.

Korrosjonsproduktene fører derfor til sprengning i betongen, og etter en tid kan armerings-overdekningen skalle av, noe som er tydelig å observere i enkelte betongkonstruksjoner i Valeurgata borettslag.

Styret har bestilt en tilstandsrapport fra Multiconsult som vil ha stort fokus på betongkvalitet, karbonatisering, armeringskorrosjon og forskjellige skadeårsaker.

Rapport fra Multiconsult ble forelagt styret i desember 2024.

Konklusjon med forslag til tiltak og videre fremdrift:

Fukt og riss i betongdekker og skillevegger, avflaking av maling og mangelfull avrenning av overvann til sluk er å anse som en verdiforringelse ifm. kjøp og salg av leiligheter i Valeurgata borettslag.

Det bør derfor gjennomføres tiltak som reduserer og eliminerer alle registrerte avvik.

Vi anbefaler ikke å fortsette malebehandling av balkong-dekker, himlinger og vegger så lenge det er fukt i konstruksjonene. Uansett hvilken malings-type som blir benyttet vil malingen flake av ila kort tid og alt malingsarbeidet er således utført til ingen nytte.

Forslag er derfor å montere innglassing på alle balkonger som nå ikke har innglassing og samtidig vurdere å endre og forbedre avrenningen fra balkong-dekkene.

Dette tiltaket vil på sikt eliminere mye av fuktproblematikken i betongkonstruksjonene.

Dersom tiltakene gjennomføres i et helt og samlet prosjekt vil man også kunne redusere bygge-kostnader vesentlig kontra det å glasse inn en og en balkong på privat initiativ.

Prosjektet bør i så fall konkurranseutsettes hos flere leverandører både ift. pris, oppstartstidspunkt og byggeperiode basert på samme vilkår.

Forslag til en økonomisk løsning dersom det blir vedtak for en komplett innglassing kan være at styret tar opp et eget lån med nedbetaling over f.eks. 25 år, alternativ bruke av disponible midler og at renter og avdrag dekkes opp med økning av felleskostnader for alle som pr dato ikke har innglassing.

Det er også innhentet tilbud på å renovere alle balkongdekkene og himlingene som kan kombineres med innglassinger samt nye avløp i forkant av alle terrasser. Dette er svært kostbart i forhold til bare å glasse inn de terrassene som idag ikke er innglasset. Et mulighetsstudie kan også være å vurdere og skifte ut stålplater på alle fasader mellom balkongene til en royalimpregnert tre-kledning.

Det er laget en kort velkommen informasjon vedr nyttige ting i vårt borettslag til nye beboere som flytter inn. Denne sendes til alle eiendomsmeglere i Horten. Den inneholder opplysninger om vaktmester, styret, nøkler, skilt til postkasser og ringeklokke, garasjeleie, tv og internett osv.

Styret har fått utarbeidet en ny vaktmesterinstruks som er godkjent av styret og vaktmesteren i sameiet Horten vaktmestersentral i januar 2025 da dette har vært et

tema på begge beboermøtene samt div mailer fra enkelte beboere. Vi minner om at de 2 ansatte vaktmesterne til sameiet betjener 18 stk borettslag og at de ikke kan være på alle plassene samtidig. Valeurgatens borettslag er en av 18 eiere i sameiet.

Styret vil rette diverse søknader om økonomisk støtte til utbedringer i vårt brl til Usbl Miljøfond. Frist for dette er 1. mai og 1. november 2025.

Vi minner om vedlikeholdsplikten som hver beboer har. Spesielt på terrasse. Sørge for at sluk og slik ikke er tett og sjekke om det er fukt under tepper som kan trenge ned i etasjen under. Dette er svært viktig da dette kan føre til store skader i bygget når vann fryser til is og lager sprekker i betongen. Smør også opp alle hengsler og håndtak på vinduer slik at disse er lette å åpne og lukke. Hold også avløp rene og fri for rusk og rask.

Fint om nye beboere sørger for å bestille nye postkasseskilt og ringeklokkeskilt hos Låsesmed Espen Haugan i Storgata. Tlf. 33049594. Dette dekkes av borettslaget på regning.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.02.2025

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Det vises til protokoll fra årsmøte/generalforsamling dato: 01.04.2025
Mellom Valeurgatens borettslag (950 462 264 og Erling Eri er det inngått slik avtale;

1. Oppdragets varighet

Erling Eri er valgt som ekstern styreleder for borettslaget for en periode på 2 år fra 01.04.2025 til årsmøtet 2027.

2. Avtalens primæroppgaver

Erling Eri skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte for andelseiernes beste.
Erling Eri påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre inntil 8 styremøter samt ordinært årsmøte.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- utarbeider forslag til «styrets arbeid» på vegne av styret.
- anvise fakturaer for sameiet sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise og attestere fakturaer.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra andelseiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha god dialog med borettslagets forretningsfører og samarbeidsparter.

3. Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

4. Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Borettslaget har egen vaktmester/vaktmestertjeneste som har ansvar for teknisk og praktisk oppfølging av sameiets bygg- og eiendomsansvar.
Der styret finner det hensiktsmessig, kan også annen ekstern bistand benyttes.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for andelseiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.
Borettslagets styre skal sikre at et fungerende HMS-system foreligger.

Borettslaget har styreansvarsforsikring som inkluderer styreleder.
Anslått tidsbruk som legges til grunn for honorarberegning er snitt 1 time/uke.

5. Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til punkt 2 og 4 et styrehonorar til styreleder på kr 50.000,- pr år, for perioden årsmøtet 2025 til årsmøtet 2026.
Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.
Honoraret utbetales månedlig med 1/12.

6. Andre tjenester

Ved behov kan Erling Eri yte bistand utover det som kommer frem av avtalen. Møter utover ordinære årsmøte og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære årsmøte, byggemøter, borettslag/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i borettslaget, kan avtales med styret.
Til dette betales en godtgjørelse i tillegg til avtalt grunnhonorar (punkt 5) med kr 1 000,- pr. time (uten mva men med arbeidsgiveravgift).

Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret.
Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

7. Utlegg

Dokumenterte utlegg som Erling Eri har hatt som styreleder refunderes.

Horten, _____

_____

_____

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 Tirsdag 01.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Valeurgatens Borettslag tirsdag 01.04.2025 kl. 19:00 - Thon Hotel Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: TOM WARHUUS

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: HARALD RØED

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: ANN-MARI BYE

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 31

Antall fremlagte fullmakter: 6

Totalt: 37

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått. Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

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. 118 500,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:
(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Horten kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl, avd. Horten som er forretningsfører.

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

Forslag til vedtak:
Forslag til endring i vedtektenes punkt 1-2 vedtas.

Vedtak: SOM FORSLAG TIL VEDTAK.

5.2 Oppussing av bad og utskiftning av sluk

Etter anbefaling fra rørleggere bør det byttes sluk for borettslagets regning i forbindelse med oppussing av bad. Dette har ikke vært praktisert frem til nå.

Krav til flertall: **Krever vanlig flertall.**

Forslag til vedtak:
Borettslaget bekoster bytting av sluk i forbindelse med oppussing av bad så fremt at det er reelt behov for utskiftning.

Vedtak: SOM FORSLAG TIL VEDTAK.

5.3 Innglassing av resterende balkonger og evnt renovering av betongdekket/himlinger der det er behov

Innglassing av resterende balkonger som ikke er innglasset pr idag og evnt renovering av betongdekket på alle balkonger der hvor det behøves.

Vi viser til rapport fra Multiconsult og Beckmann Byggkonsult ang fuktige betongdekk og korrosjonsskader på flere balkonger i vårt borettslag. Viser også til styrets arbeid i 2024 som omtaler dette i innkallingen.

- Prisestimat på innglassing: Totalt kr. 2.750.000,- + div uforesette ting som kan dukke opp.

- Prisestimat på renovering av alle terrassegulv: Totalt kr. 4.900.000,- +++ og div uforesette ting som kan dukke opp.

Pristilbud er innhentet fra flere aktører.

Punkt 5-1(3) i dagens vedtekter:
Andelseiere som har montert glass på balkongen (innglasset), noen på begge sider, plikter selv å vedlikeholde og eventuelt skifte ut defekte deler. Glassene er med i borettslagets bygningsforsikring. Skader på verandaglass må andelseier selv varsle om til USBL og den til enhver tid gjeldende egenandel ved skade dekkes av andelseieren.

Krav til flertall: **Krever 2/3 flertall.**

Forslag til vedtak:
Styret får fullmakt til å gå igang med arbeidet med renoveringen av balkonger og få til løsning som stopper videre fuktproblemer samt reparere korrosjonskader som finnes pr idag i enkelte betongtak/dekk på balkonger.

Innglassing av resterende balkonger er den billigste løsningen for å unngå fuktproblemer på balkonggulvene/takene. Finansieringen skjer ved at borettslaget dekker investeringskostnaden, mens den enkelte beboer nedbetaler sin andel gjennom en økning i felleskostnadene over f.eks 20 år. For leiligheter uten innglassing idag vil dette utgjøre omtrent kr. 420,- pr mnd for innglassing av 2 balkonger, og halvparten av dette for 1 balkong. Dette blir mest rettferdig for de som allerede har glasset inn sin balkong for egen regning. Firma som foretar arbeidet med innglassing vil også gå over eksisterende innglassinger og evnt reparere disse ved behov. Vi må også ta et forbehold om søknad til Horten kommune for å få godkjent dette og at dette går igjennom da dette er en fasadeendring som er søknadspliktig. Vi må også bestille en rapport fra et konsulentfirma for å få vurdert at dette er brannteknisk forsvarlig å gjøre sett i forhold til dagens krav. Kostnadene dekkes av disponible midler.

Punktet i vedtektene (punkt 5-1(3)) som omhandler innglassing av balkonger vil da utgå fra vedtektene da borettslaget tar over ansvaret for alle innglassingene.

Maling av balkonggulv og himling må gjøres/utføres av beboere selv, når alt er tørket opp i løpet av en 2 års periode. Maling og tilbehør dekkes av borettslaget.

Vedtak: STYRETS FORSLAG BLE ENSTEMMIG VEDTATT.

5.4 Varmepumpe

Vedtaket om at utedelen til varmepumpe kun kan installeres inne på egen balkong synes urimelig. Ønsker at dette tas opp på generalforsamlingen på nytt.

Det er kjent at balkonger som ikke er innglasset oftere har skapt problemer for bl.a de som bor under grunnet dårlig/manglende vedlikehold. Det virker da urimelig at de som har innglasset skal forhindres å ha varmepumper. Årsak til at det ikke fungerer er at et vindu må åpnes da utedelen trenger luft og kondens må ledes ut.

Det er også en realitet at samfunnet oppfordrer til å finne økonomiske varmekilder. I tillegg er leilighetene i 1.etg og ytterkant kaldere enn de andre.

Bjørg og Jan Petter Georgsen

For noen år tilbake monterte vi varmepumpe på veranda. Denne gir en fin lun varme og er den eneste varmekilden vi har i hele leiligheten. Problemet oppsto da vi senere innglasset verandaen. Varmepumpen trenger lufttilførsel og det betyr at vi må ha glassingen halvveis oppe, med bøtte under varmepumpen. Det blir mye vann av pumpen og bøtte må tømmes minst to ganger i døgnet, men det kommer vann også fra andre steder som vi ikke får fanget opp. Dette renner på gulvet og fryser til is når det er kuldegrader og det er umulig å forhindre det. Det oppfordres fra myndighetene til å investere i energibesparende innretninger. Det oppfordres også fra styret om å holde glassing igjen når det regner eller snør for å unngå fuktskader og spare bygningsmassen. Dette er vel og bra, men for vårt vedkommende er det umulig med varmepumpe montert på veranda. Problemet kan enkelt løses ved at varmepumpe monteres på vegg utenfor veranda. Flere og flere borettslag har godkjent dette, blant annet Ollebakken borettslag og Rørehagens borettslag, som er de siste jeg kjenner til.

Vi bor i 1.etg med endevegg rett over garasjeport og så dette er en av flere kalde leiligheter i 1.etg. Ved å måle temperatur hos hos sammenlignet med bekjente som bor i oppgangen ved siden av i 2 etasje med leiligheter på begge sider også over og under, skilte det 3 varmegrader på innetemperaturen før vi skrudde på varmen i leilighetene (22 grader i 2 etg og 19 grader i 1.etg.)

Vi ber derfor om at det godkjennes av generalforsamlingen at varmepumpe monteres på yttervegg. Dersom styret fortsatt går imot forslaget, skal det fremgå en vel begrunnet tekst på **hvorfor**, ikke bare at dette ikke er pent.

Mvh Berit og Finn Roger Hoff

Forslag til vedtak:
Varmepumpe kan installeres med utedelen utvendig for alle som ønsker det alternativt for leilighetene i 1.etg og endeleiligheter.

Bjørg og Jan Petter Georgsen

Det godkjennes av varmepumpe monteres på yttervegg utenfor stue så denne ikke er i nærheten av soverommet til 2 roms leilighetene.

Mvh Berit og Finn Roger Hoff

Krav til flertall: Krever vanlig flertall.

Styrets innstilling:
Varmepumpe skal kun installeres inne på terrasse for å ikke være synlig for andre og skal ikke monteres på tak eller på utsiden av bygg i vårt borettslag som vedtaket gjort på OGF i fjor. Styret ser ingen grunn til å begrunne dette ytterligere som Berit og Finn Roger Hoff krever. Det har vært diskutert på beboermøter.

Vedtak: STYRETS INNSTILLING FIKK 21 STEMMER OG BLE VEDTATT.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Valgkomiteens innstilling:
- Styreleder Erling Eri NY 2 år. Honoreres etter vedlagte avtale pr mnd.

Styrets innstilling:
- Styreleder Kaare Beckmann NY 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: KAARE BECKMANN for 2 år

6.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: KIRSTI ROTH KOLSTØ for 2 år
Valgt ble: FINN ARNE BREIVIK for 2 år

6.3 Valg av 1 varamedlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: ARVID HANSEN for 1 år

Den nye styresammensetningen ble:

Styreleder - KAARE BECKMAN - valgt for 2 år
Styremedlem - KIRSTI ROTH KOLSTØ - valgt for 2 år
Styremedlem - Ivar Bjerke
Styremedlem - FINN ARNE BREIVIK - valgt for 2 år
Styremedlem - Trine Bye Veberg
Varamedlem - ARVID HANSEN - valgt for 1 år

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: STYRE UTNEVNER

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: STYRE FUNGERER SOM VALGKOMITÉ

Møteleder

Ann-Mari Bye.

Protokollvitne

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Valeurgatens Borettslag.

Tid og sted: Torsdag 27.11.2025 kl. 18:00 - Thon Hotel Horten.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2.1 Innglassing av resterende balkonger

Saksfremlegg:
Styret har i samråd med innleide konsulenter jobbet med dette prosjektet siden årets generalforsamling 01.04.2025.

Status pt.:
Det foreligger en godkjent igangsettelsessøknad 09.09.2025 fra byggesak i Horten kommune der følgende firma er belagt med ansvar:

Ansvarlig SØK: Boblen arkitektkontor.
Ansvarlig brannkonsulent RIBr: PiD Solutions.
Ansvarlig UTF: Thoresen Glass AS.

Dette betyr videre at vi kan sette i gang prosjektet på byggeplass så snart kontraktspart Thoresen Glass AS har ledig kapasitet med et værforbehold pga. snart forestående vinter.
Pristilbud på innglassing av resterende balkonger er innhentet fra flere leverandører. Styret har vedtatt å benytte laveste tilbud som er fra Thoresen Glass AS.

2.2 Styrets forslag til vedtak:

Styret i Valeurgata borettslag får mandat fra den ekstraordinære generalforsamlingen til å gjennomføre tiltaket så snart som mulig ved å benytte laveste tilbyder Thoresen Glass AS.
Tiltaket finansieres ved bruk av disponible midler i boligselskapet og har en øvre ramme på ca. 3,0 mill. Borettslaget har disponible midler pr. dato på ca. 6,9 mill. Det er derfor ikke behov for økt låneopptak via bank.
Den enkelte beboer nedbetaler sin andel av kostnaden for innglassing gjennom en økning i felleskostnadene over 20 år.
For leiligheter uten innglassing vil denne økningen utgjøre ca. kr. 500,00 pr. mnd. for innglassing av 2 stk. balkonger, og ca. kr. 250,00 for innglassing av 1 stk. balkong.
Styret anser dette til å være den mest rettferdige løsningen for de som allerede har glasset inn sine balkonger for egen regning.
Thoresen Glass AS vil også gå over eksisterende inn-glassinger og reparere disse etter behov. Denne kostnaden vil også bli dekket av disponible midler i borettslaget.
Så snart prosjektet er ferdigstilt og det foreligger en ferdigattest fra byggesak i kommune vil styret overta alt ansvar for vedlikehold av innglassingene.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag: _____

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 ekstraordinær generalforsamling 27.11.2025

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Valeurgata borettslag 27.11.2025 kl. 1800 på Thon Hotell i havna i Horten

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Knut Beckmann

1.2. Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Kristi Rotla Kolstø

1.3. Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble Jan Kristoffersen

1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 26

Antall fremlagte fullmakter inkl 9

Totalt: 35

1.5. Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent ~~Ikke godkjent~~ (Stryk det som ikke passer).

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent ~~Ikke godkjent~~ (Stryk det som ikke passer).

2.1 Innglassing av resterende balkonger

Styrets forslag til vedtak:

Styret i Valeurgata borettslag får mandat fra den ekstraordinære generalforsamlingen til å gjennomføre tiltaket så snart som mulig ved å benytte laveste tilbyder Thoresen Glass AS.
Tiltaket finansieres ved bruk av disponible midler i boligselskapet og har en øvre ramme på ca. 3,0 mill. Borettslaget har disponible midler pr. dato på ca. 6,9 mill. Det er derfor ikke behov for økt låneopptak via bank.
Den enkelte beboer nedbetaler sin andel av kostnaden for innglassing gjennom en økning i felleskostnadene over 20 år.
For leiligheter uten innglassing vil denne økningen utgjøre ca. kr. 500,00 pr. mnd. for innglassing av 2 stk. balkonger, og ca. kr. 250,00 for innglassing av 1 stk. balkong.
Styret anser dette til å være den mest rettferdige løsningen for de som allerede har glasset inn sine balkonger for egen regning.
Thoresen Glass AS vil også gå over eksisterende inn-glassinger og reparere disse etter behov. Denne kostnaden vil også bli dekket av disponible midler i borettslaget.
Så snart prosjektet er ferdigstilt og det foreligger en ferdigattest fra byggesak i kommune vil styret overta alt ansvar for vedlikehold av innglassingene.

Vedtak:

Godkjent ~~Ikke godkjent~~ (Stryk det som ikke passer).

Møteleder

Protokollvitne

Hus ordensregler for Valeurgatens Borettslag, revidert bl.a. ved generalforsamlingsvedtak, 29.4.1999, 3.4.2002, 25.4.2003, 30.04.2004, 18.10.2006, 29.4.2008. 2.4.2009 og 3.4.2014 og etter styrevedtak den 8.4.2014. Revidert 02.09.2020

1. Hus ordensreglene er til for å skape ro, orden og gode naboforhold i borettslaget vårt. Alle beboere og besøkende plikter å følge disse. **Grove brudd på reglene** kan medføre oppsigelse.
2. Renhold av fellesarealer (inngangsparti/trappeoppgang mv) utføres av innleid rengjøringsbyrå.
3. Mat avfall, glass/metall og restavfall henlegges i dertil hørende beholdere i søppelrom. Sørg for nødvendig innpakning. Papp/papir og plast legges i en av de låste containerne ute.
4. Lufting av leilighetene skal foregå via det monterte ventilasjonsanlegget og om nødvendig gjennom balkongdører og vinduer. Det er ikke tillatt å lufte gjennom **utgangsdør til felles oppgang.** Ventilator for komfyr kan ikke koples til ventilasjonsanlegget eller ut på balkong.
6. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 07.00. Lyd fra musikkanlegg, TV og radio etc må avpasses slik at naboer ikke forstyrres. Unngå bråk i oppganger og slamring med dører. Vaskemaskin og tørketrommel skal ikke brukes mellom kl. 23.00 og 07.00. Spikring, hamring, saging, banking og boring i leilighetene og på balkongene er ikke tillatt på søn- og helligdager. Heller ikke etter kl. 21.00 på virkedager og etter kl. 17.00 på lørdager.
7. Barnevogner, sykler, ski, kjelker etc. kan ikke hensettes i trappeoppganger, unntatt er rullatorer.
8. Garasjeplasser følger ikke med ved salg av leilighet, men kan fordeles til andre andelseiere etter søknad.
9. Det er ikke tillatt å banke, riste eller henge ryer, matter etc. ut av vinduer eller over balkongkant. Tørkesnorer må ikke monteres høyere enn i flukt med balkongkant. Bruk av løse fakkelbokser på balkongene er ikke tillatt. Grilling på balkongene kan bare foretas med gass eller el-grill. Basseng/boblebad er ikke tillatt på verandaen.
10. Vedlikehold inne i leilighetene samt vedlikehold av balkonger/vinduer påhviler den enkelte andelseier.
11. Gjør deg kjent med **stoppekraner** for vann (en kran på badet og en godt merket kran for din oppgang i garasjen) slik at du hurtig kan stenge av i tilfelle lekkasje.
12. Husdyr; Det må søkes skriftlig til styret om tillatelse til husdyrhold. Ved forespørsel fra mulig kjøper og/eller megler, gis det beskjed om at vi i hus ordensreglene har bestemmelse om at det må søkes til styret om dyrehold, men at styret ikke gir samtykke uten i helt ekstraordinære tilfeller. **Det er ikke tillatt å mate fugler.**
13 Branndør/utgangsdør fra leilighet skal ikke skrues i/punkteres da det medfører at den må byttes. Ved skade på branndør er andelseier pliktig å melde fra til styret og utbedringskostnaden vil falle på andelseier.

ORDENSREGLER FOR BRUK AV GARASJEANLEGGENE I VALEURGATENS BORETTSLAG.

Endret av styret 22. mai 2013.

1. Valeurgatens borettslag eier garasjeanleggene og leier ut garasjer til borettshavere og eventuelt andre leietakere.

2. Borettshaver som eier motorkjøretøy eller motorsykkel plikter å leie garasjeplass.

3. Leier av garasjeplass er forpliktet til å følge disse ordensregler.

4. Leie av garasjeplass omfatter kun rett til å disponere den garasjeplass som kontrakten lyder på.

5. Leid garasjeplass skal kun brukes til plassering av motorkjøretøy og motorsykkel. Sparkstøtting og sykkel plasseres om mulig på særskilt oppmerket plass.

6. Det kan tillates montering av mindre hyller og skap eller lignende for oppbevaring av biltilbehør. Dette må kunne fjernes ved opphør av leieforhold. STØRRE ENDRINGER I GARASJENE ER IKKE TILLATT.

7. Oppbevaring av annet enn nevnt i punkt 5 og 6 er ikke tillatt. Oppbevaring av trematerialer, maling, bensin og annet brennbart er STRENGT FORBUDT. GARASJENE KAN IKKE BENYTTES SOM TILLEGSBOD.

8. Parkert motorkjøretøy skal være avlåst.

9. Vask av motorkjøretøy, sykkel, motorsykkel eller sparkstøtting, oljeskift, påfylling av bensin eller reparasjoner av motorkjøretøy er ikke tillatt.

10. Tomgangskjøring er forbudt.

11. Leier skal selv sørge for rydding av egen garasjeplass.

12. Det er ikke tillatt å ha stående i garasjen motorkjøretøy som er uregistrerte eller som ikke er kjørbare.

13. Det må vises aktsomhet ved inn og utkjøring slik at andre kjøretøy eller eiendom ikke skades.

14. Dører til garasje og trapperom/heisrom skal være låste.

15. Tobakksrøyking i garasjeanleggene er ikke tillatt.

16. Bruk av bart lys i kjeller/garasjeanlegg er forbudt.

17. Parkering av beboernes biler skal skje i garasjeanlegget. Parkeringsplassene ute er gjesteparkering og skal kun benyttes i korte opphold av beboerne.

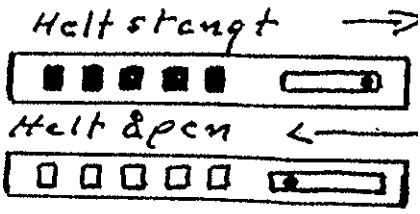
Valeurgt. Borettslag
31. april 93.

LUFTESYSTEMET I LEILIGHETENE VÅRE

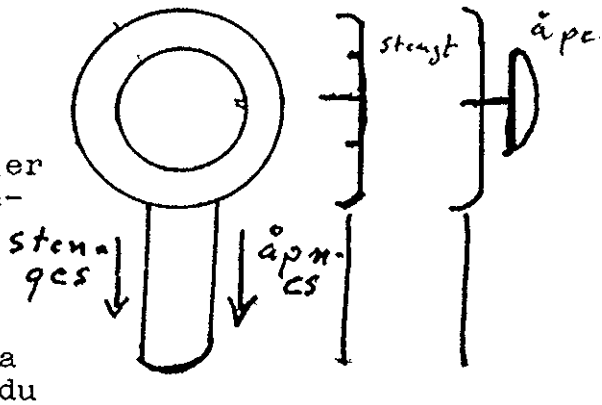
Styret har fått en forespørsel om å lage en "bruksanvisning" for luftesystemet i leilighetene våre. Den kommer her.

Vi har to typer ventiler å forholde oss til: Ventiler for inntak av friskluft som sitter i overkant av vinduene og ventiler for avtrekk av "bruktluft" som sitter på kjøkken, bad, WC og hos en del også på bodene. Alle ventiler er trinnløst justerbare. På taket til hver blokk sitter kraftige vifter som via kanaler suger "bruktluften" gjennom avtrekksventilene og ut av leilighetene. Et automatisk system justerer avtrekket slik at det er konstant uansett hvor mange avtrekksventiler som er åpne eller stengte i blokken.

Friskluftventil: Skyv knappen lengst mot høyre = helt stengt.
Skyv knappen helt mot venstre = full åpning.



Avtrekksventil: Drai høyre snordel = ventilen åpnes. Dra i venstre snordel = ventilen lukkes.



Ved å justere avtrekk og friskluft - ventilene med større og mindre åpninger kan man få passende luftgjennom-strømning av leiligheten. Store åpninger om sommeren, små om vinteren osv. Ved matlagning kan det være lurt å åpne avtrekket på kjøkkenet helt, stenge avtrekk på bad, WC og bod og ha alle friskluftventiler og kanskje vindu eller dør i andre enden av leiligheten åpne. Da vil hele leiligheten få inn frisk luft og matlukten gå ut gjennom kjøkkenventilen.

Når man har en eller flere avtrekksventiler mer eller mindre åpne er det uomgjengelig nødvendig å ha tilsvarende åpning på friskluft-ventilene. Viften på taket suger luft uansett og dersom friskluft-ventilene er helt stengt vil luft suges inn i leiligheten gjennom sprekker, strømkontakter og andre åpninger i veggbekledningen. Dett kan forårsake innsug av smuss fra råbygget.

Det er nødvendig å sørge for renhold av alle ventiler slik at de hele tiden er justerbare. Særlig gjelder dette avtrekksventilene som har lett for å bli skitne og trege. Litt tynn husholdnings-olje på ventilenes aksel er å anbefale.

Det er ikke tillatt å kople kjøkkenvifter fra komfyr inn i avtrek-kskanalene. Det er heller ikke tillatt å føre slikt ut på balkon-gene. Kjøkkenvifter i tilknytning til komfyr må i våre leiligheter være av sirkulasjonstypen.

Håper dette kan være til avklaring.

Beste hilsen fra styret.

Klientnr. 76/576

Vedtekter
for tilknyttet borettslag

For **VALEURGATENS BORETTSLAG**
stiftet 03.05.1977.

Organisasjonsnummer 950 462 264.

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 03.05.1977.

Sist endret på ordinær generalforsamling den 01.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

2-3 Overføring av andel
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

3. Forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jmf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer. I tillegg velges til sammen 1 varamedlemmer.

(2) Alle styrets medlemmer og varamedlemmer velges for to år.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(4) Styret fastsetter felleskostnader og årsbudsjettet i god tid før hvert årskifte.

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jmf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30. april.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jmf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jmf lov om boligbyggelag av samme dato.

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

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

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

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

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

Meldingen må inneholde

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

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

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

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

GEBYRER TIL USBL

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

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

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

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

RESTANSEOPPLYSNINGER

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

Viktig informasjon

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

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

SIST ENDRET 02.01.2026

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**129**	**146**	**0**	**0**	Grunneiendom	VALEUR GATA 3-5-7	Ja	6873,1	6884,6	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
	Nei	Nei	Nei			Nord: 6587741,89 Øst: 584062,35 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			129/146	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			129/146	0
Oppmålingsforretning	23.02.2011	24.02.2011	4/11		129/191	0
					129/158	0
					129/32	0
					129/183	0
					129/106	0
					129/146	0
					9712/1	0
					129/469	0
					129/122	0
					129/84	0
					129/116	0
					125/368	0
					0/0	0
					129/103	0
				Mottaker	9801/7	10655,2
					129/21	0
					129/456	0

129/448	0
129/44	0
129/119	0
129/307	0
129/124	0
129/196	0
129/102	0
129/120	0
129/197	0
129/50	0
129/24	0
129/129	0
129/220	0
129/323	0
129/206	0
129/108	0
129/377	0
129/181	0
129/296	0
129/154	0
129/117	0
129/16	0
129/164	0
9310/1	0
9310/3	0
129/43	0
129/140	0
129/428	0
129/105	0
129/8	0
129/429	0
129/207	0

					129/195	0
					129/59	0
					129/11	0
					129/337	0
					129/295	0
					129/100	0
					129/436	0
					129/163	0
					129/136	0
					129/107	0
					129/3	0
					129/134	0
					129/318	0
					129/162	0
					129/37	0
					129/413	0
					129/430	0
Oppmålingsforretning	01.06.2010	22.07.2010	10/1821		0/0	0
					129/146	0
					129/140	0
					9712/1	0
Kartforretning	09.03.1990		M 5312	Mottaker	129/146	6884,6
Kart- og delingsforretning	09.03.1990		M 5311	Avgiver	129/146	-52
				Mottaker	129/469	52
Nymatrikulering	24.09.1976		M 35-63	Mottaker	129/146	6936

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
161706655	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Bekkegata	21	A		Nord: 6587774 Øst: 584085 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Kirkesokn 1-Horten Stemmekrets 1-Horten

SKOLEKRETS 8-Sentrum
Postnummerområde 3181-HORTEN
Grunnkrets 703-Ollebakken

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 5312 J-Journalnummer: 53/83

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
6873,1	Nord: 6587741,89015528 Øst: 584062,34999471 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

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

KOMMENTARFELT:

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**129**	**146**	**0**	**0**	Bekkegata 21A, 3181 HORTEN Bekkegata 21B, 3181 HORTEN Valeurgata 13A, 3181 HORTEN Valeurgata 13B, 3181 HORTEN Valeurgata 15A, 3181 HORTEN Valeurgata 15B, 3181 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	6873,1m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

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?

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

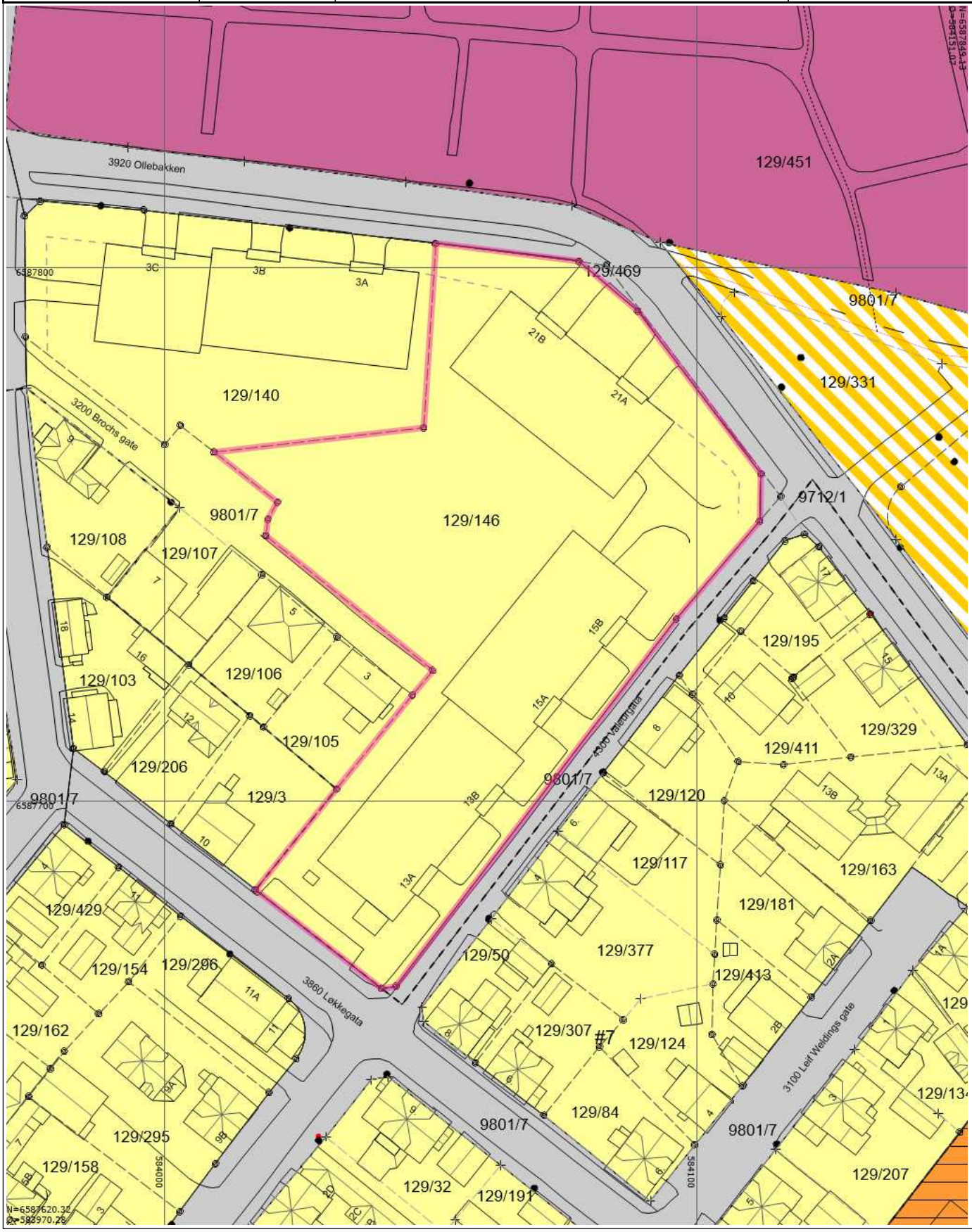
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 146	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bekkegata 21A 3181 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Horten sentrum 2022-2034			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

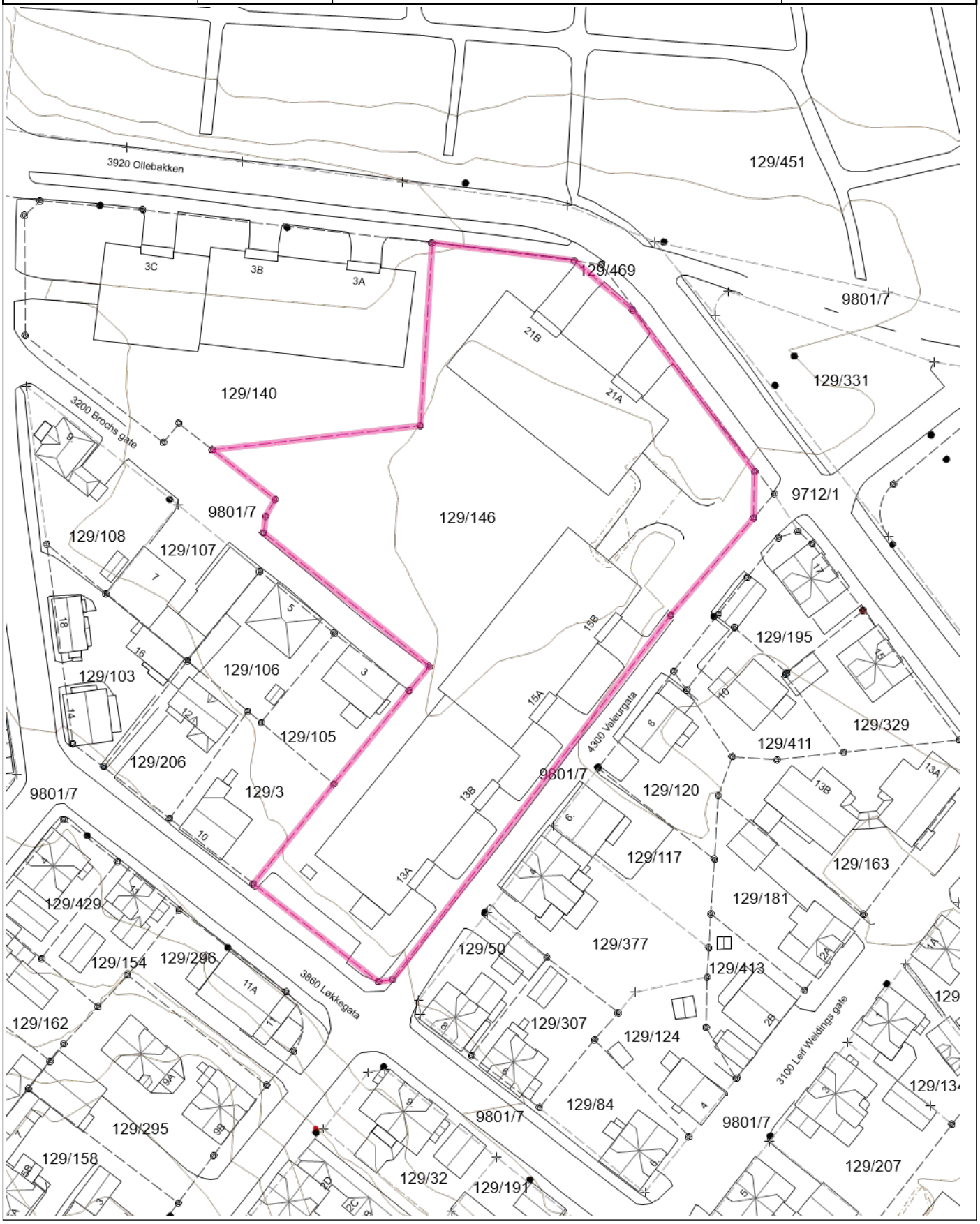
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- KpOmråde gjeldende
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Byggegrense
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for detaljeringsoner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Veg - Nåværende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 146	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bekkegata 21A 3181 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Fasadeliv


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning

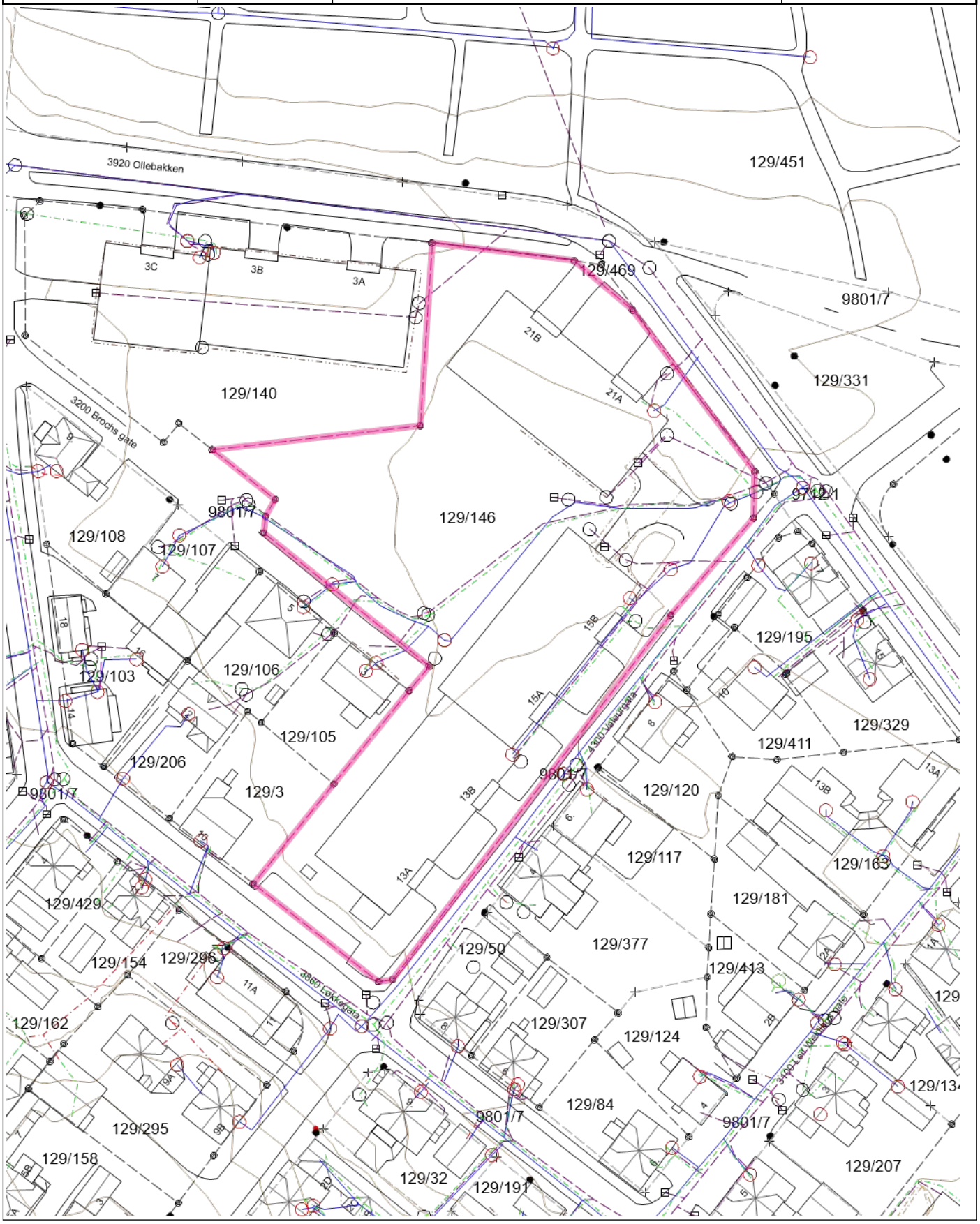

Vegdekkekant


Forsenkningskurve


Høydekurve

Oversiktskart med VA

Horten kommune	Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 146	Fnr: 0	Snr: 0	Målestokk 1:1000
	Adresse:	Bekkegata 21A 3181 HORTEN, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

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

Horten kommune
Postadresse: Pb 10
Postnr./-sted:3191 Horten
Telefon: 33 08 50 00
Telefaks: 33 08 50 01
Email: postmottak@horten.kommune.no
Hjemmeside: http://www.horten.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	129	Bnr.:	146	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:	Bekkegata 21A						
Dato:	16.04.2024						

1800 / 1802 Tilknytning til offentlig vei, vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)		**Ikke tilknyttet** (sett kryss)
Vann	Off.nett ☒	Privat ☐	☐
Kloakk	Off.nett ☒	Privat ☐	☐
Septiktank	☐		☐
Septiktank kortsluttet:			
Vei	Off.vei ☒	Priv.vei ☐	☐
Kommentar:			
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?			Ja ☐ Nei ☒
I tilfelle hvilken?			Pålegg gitt dato:

1810 Vannmåler

Vannleveranse etter måler: Ja:☒ Nei: ☐
Sist avleste dato: [10.11.2023]
Forbruk siste år: 4 081m^3

1900 Kommunale gebyrer

Kommunale gebyrer utgjør totalt kr 30 265,- * 12 pr. år. I dette inngår bl.a. gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet er fordelt på tolv terminer. Forfall 20. hver måned.

2000 Legalpant

Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.03.2024
Restanse: kr. 0,- + eventuelt påløpte gebyrer.

Kommentar: Kommunale gebyrer for 72 bruksenheter.

Det tas forbehold om mulige feil/mangler. Det gjøres oppmerksom om at opplysninger om mulig forurenset grunn på eiendommen er å finne i Miljødirektoratets database Grunnforurensning.
https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/

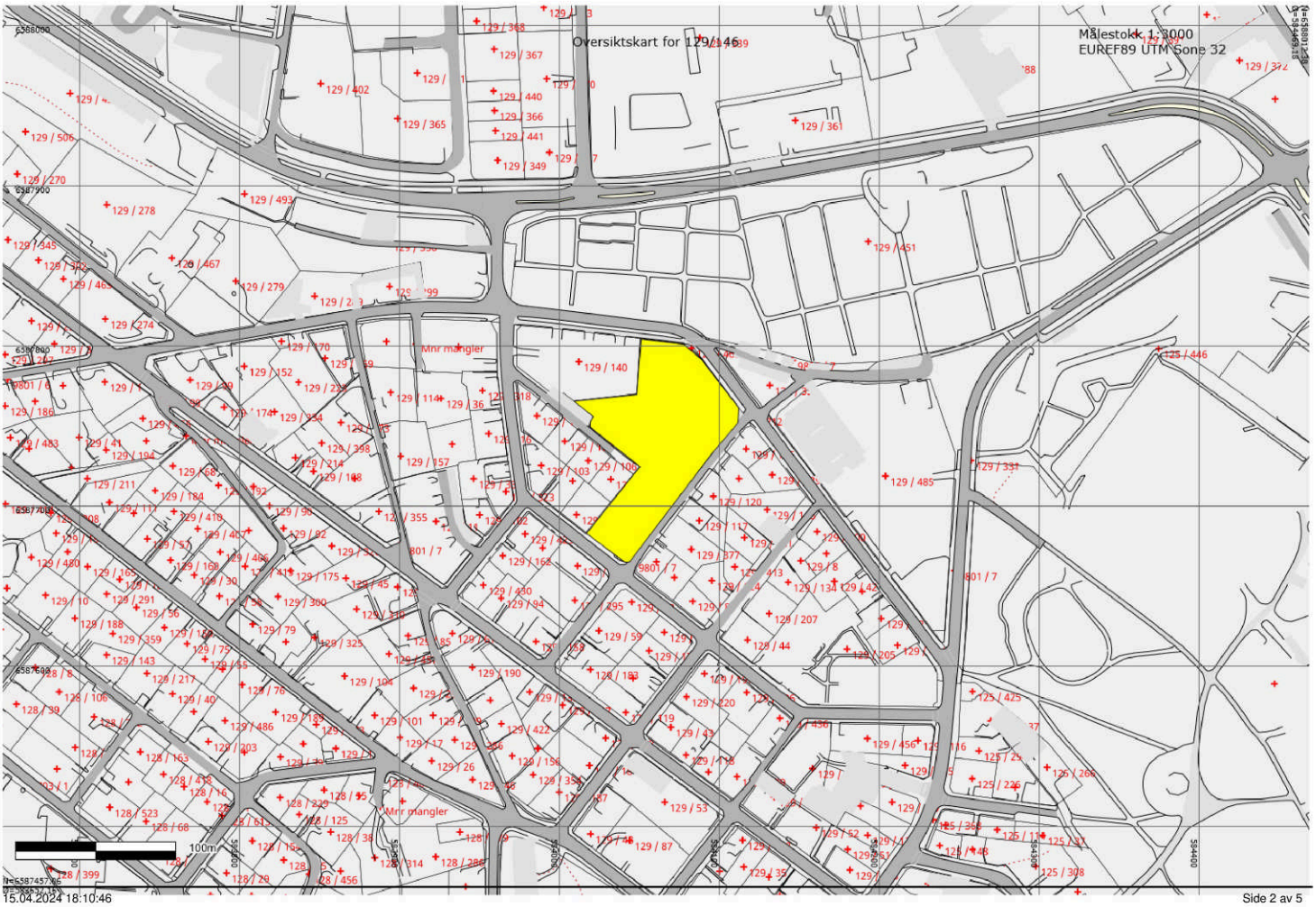
Horten kommune

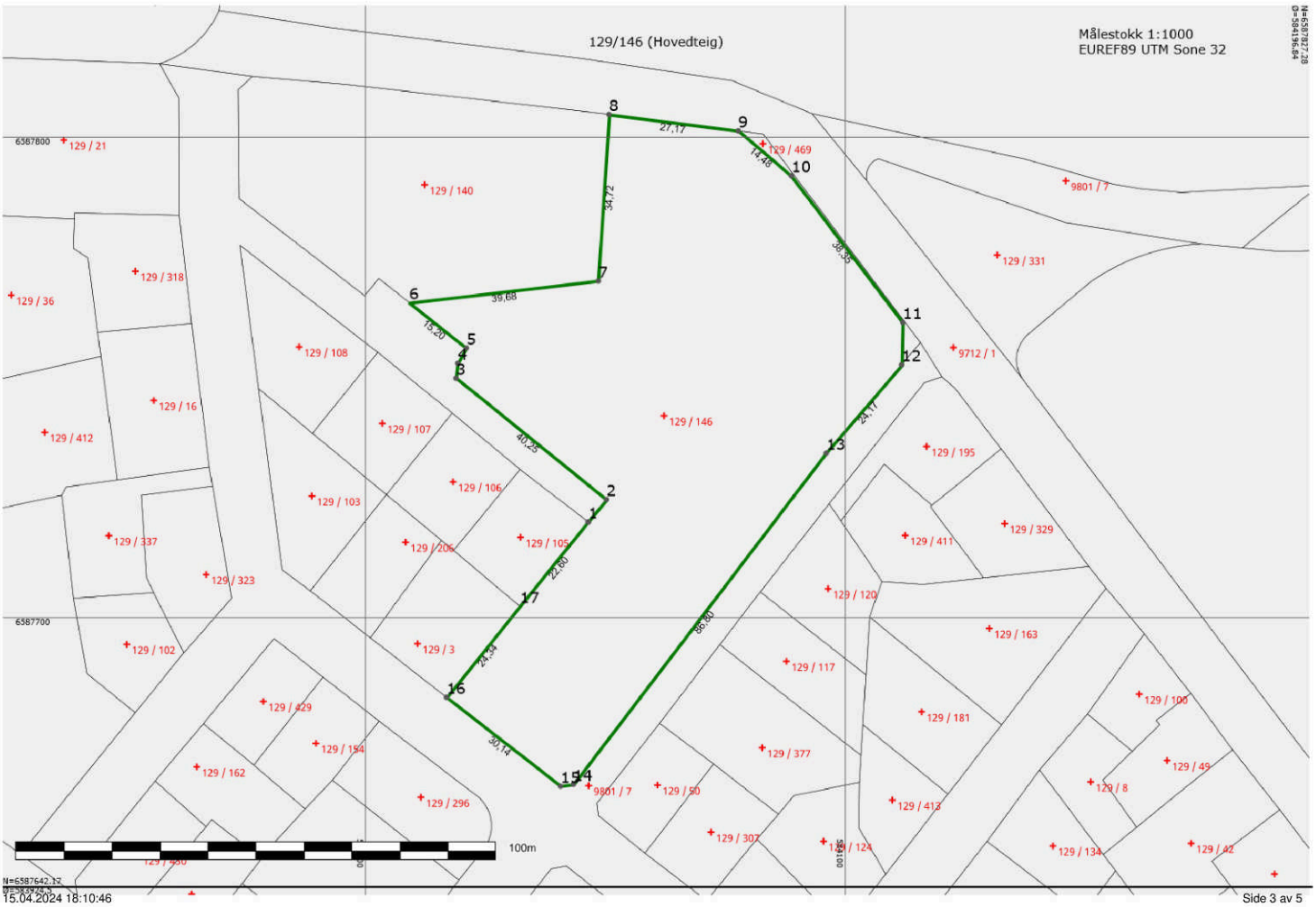
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**129**	**146**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 129/146
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
15.04.2024 18:10:46


129/146 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
6587800
6587700
129 / 21
129 / 140
129 / 318
129 / 36
129 / 108
129 / 16
129 / 412
129 / 107
129 / 103
129 / 337
129 / 323
129 / 102
129 / 106
129 / 205
129 / 105
129 / 3
129 / 429
129 / 154
129 / 162
129 / 296
129 / 146
129 / 469
9801 / 7
129 / 331
9712 / 1
129 / 195
129 / 411
129 / 329
129 / 120
129 / 163
129 / 117
129 / 181
129 / 100
129 / 377
129 / 45
129 / 8
129 / 413
129 / 307
129 / 124
129 / 134
129 / 42
129 / 50
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
27,17
14,46
34,72
38,55
39,68
15,20
40,25
44,17
22,60
24,34
30,14
36,80
100m
15.04.2024 18:10:46
Side 3 av 5

Areal og koordinater

Areal: 6873,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6587741,89 Øst: 584062,35

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6587719,81	584046,54	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			6,06	Ikke hjelpelinje		13	
2	6587724,52	584050,36	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			40,25	Ikke hjelpelinje		13	
3	6587749,74	584019,00	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			3,12	Ikke hjelpelinje		13	
4	6587752,84	584019,37	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			3,66	Ikke hjelpelinje		13	
5	6587756,03	584021,16	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			15,20	Ikke hjelpelinje		13	
6	6587765,46	584009,24	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			39,68	Ikke hjelpelinje		13	
7	6587769,98	584048,66	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			34,72	Ikke hjelpelinje		13	
8	6587804,63	584050,88	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			27,17	Ikke hjelpelinje		13	
9	6587801,22	584077,83	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			14,48	Ikke hjelpelinje		13	
10	6587791,88	584088,90	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			38,35	Ikke hjelpelinje		13	
11	6587761,35	584112,11	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			8,82	Ikke hjelpelinje		13	
12	6587752,53	584111,86	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			24,17	Ikke hjelpelinje		13	
13	6587734,16	584096,16	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			86,80	Ikke hjelpelinje		13	
14	6587665,22	584043,41	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	

			2,65	Ikke hjelpelinje		13	
15	6587664,82	584040,79	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			30,14	Ikke hjelpelinje		13	
16	6587683,33	584017,00	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			24,34	Ikke hjelpelinje		13	
17	6587702,24	584032,32	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			22,60	Ikke hjelpelinje		13	

Horten kommune

- Standard kart
- Arealplaner
- Offentlige eiendommer

Velg karttype

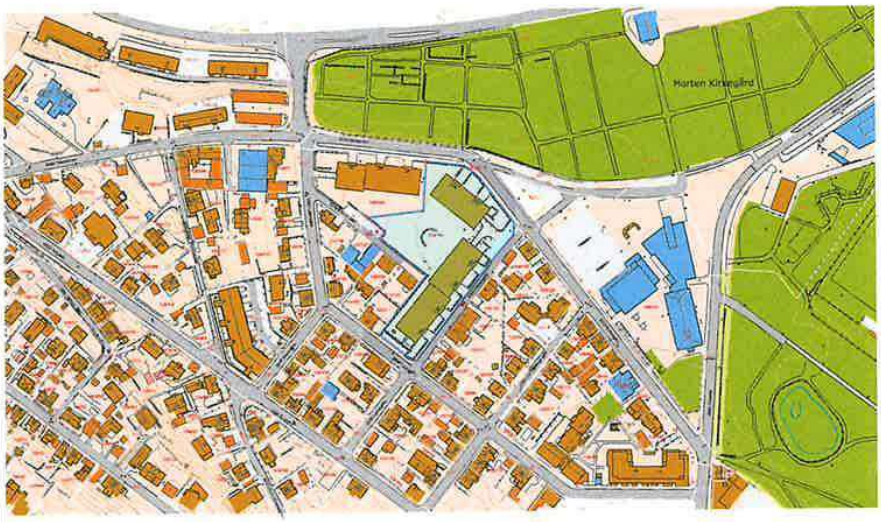
Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/129/146/0/0
Naboliste
Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: VALEUR GATA 3-5-7
- Beregnet areal : 6873.1
- Oppgitt areal: 6884.6
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 161706655
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161706698
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei

Logg inn

1:1 000



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i kartet. Visning av reguleringsplaner er en tilnærmet gjengivelse av planvedtaket. Eksakt informasjon finnes i plandokumenter i infofanen

Kommunalforvaltningen

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

FREMLAGT
16 SEP. 1976
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

Til bygningsrådet i HORTEN

Byggeplass (adresse) Olle bakken 1 Brochsgl. 1 og 2. Bekkegt. 19 og 21

Gnr. ark 503-10 | Bnr. | Parsell nr. | Matr.nr.

Eier/Fester av tomt: Horten Boligbyggelag / p.v.a. Løkkegatens Borettslag

Adresse: Vognmannsgt. 1

Telefon: 42052

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

FREMLAGT
7 OKT. 1976
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

Skriv ikke her

Endring

Bl. § 93 / F.kap. 14 — Arbeidets art

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring

☐ Annet (beskriv)

Bl. §§ 70-86 — Byggets art

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale

☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte

☐ Annet (beskriv)

Bygningen brukes nå til

F.kap. 14 / Bl. § 94.3 — Vedlegg til søknaden

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)

☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).

F.kap. 51 og 52

☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader

☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser

Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7 — Dispensasjonssøknad

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98)

Sandefjord, den 11/8 1976
Sted

Horten boligbyggelag
Byggherrens underskrift — Adresse — Telefon

KR. R. LINDSTRØM
INGENIØR, R.I.N.
Anmelders underskrift

Rådhusgt. 15, Sandefjord — Adresse

66652 — Telefon

KFS blankett 5-003-09.74 (formularnøkkel)
Nr. 2121 Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo.

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33, Bl. §§ 62-64

Reguleringsplan og bestemmelser

Området er ☐ regulert ☐ ikke regulert

Tomten er ☐ oppmålt ☐ ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81, F.kap. 26

Minste avstander fra det planlagte bygg Konfr. sit plan

Til nabogrense 5,0 m Til midte av vei ____ m

Til annen bygning på samme tomt 8,0 m

☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei

Bl. §§ 70-77, F.kap. 26, F.kap. 55

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg ____ m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 2264 m²

Sum bebygget grunnareal 2264 m²

Antall etasjer 4 Antall leiligheter 72

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 7032 m² eks. balkonger

Bl. § 66

Atkomst

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Riksveg, Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☒ Kommunal veg

☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65

Vann og kloakk

Vannforsyning skaffes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk

☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg

Annen (beskriv)

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Bl. § 66.2

Kloakkavløp tilknyttes

☒ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg

Det skal installeres ☐ vannklosett

☐ Annet (beskriv)

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31

Bygningens innretning

Tegningene er påført ☒ romareal ☒ lysflate

☒ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal

F.kap. 56

☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68

Byggegrunn, drenering og overvann

Grunnen består av ☐ fjell ☐ grus ☐ sand ☒ leire

☐ annet (beskriv)

F.kap. 42:5

Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør

Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 45:2

Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3

Fundamentering

☐ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler

☐ Annet (beskriv) senere anmeldelse

Skriv ikke her

F.kap. 42:4
F.kap. 31:24
F.kap. 54:3

Kjellergulv, gulv på terreng

☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under

☐ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv) _____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3
F.kap. 54:3

Kjelleryttervegger

☒ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annet (beskriv) _____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43
F.kap. 54:3
F.kap. 55

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) _____

☐ Annet (beskriv) _____

Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) _____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene
(f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).

F.kap. 43
F.kap. 53
F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☒ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) _____

☐ Annet (beskriv) _____

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) _____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44
F.kap. 53
F.kap. 54:3
F.kap. 55:41

Etasjeskiller og balkong

Materiale: ☐ Tre ☒ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____

☐ Annet (beskriv) _____

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) _____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skriv ikke her

F.kap. 45
F.kap. 55

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) min. 1:40

Tekning: ☐ Takstein ☒ Takpapp ☐ Asbestsementplater
☐ Naturskifer ☐ Metallplater
☐ Annet (beskriv)

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type)
☐ Annet (beskriv)

F.kap. 54:3 Utførelse: ☒ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak
☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106
F.kap. 47

Ventilasjon

☐ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene
☒ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106
F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for
☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel
Røykpipen utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer
(oppgi fabrikk og type)
☐ Annen utførelse (beskriv)
☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene
☐ Elektrisk oppvarming, type

F.kap. 55

Brannvern

Bygningen er ☒ branntrygg ☐ brannherdig ☐ trebygning
☐ Annet (beskriv)

F.kap. 55:41 For større bygg besvares:
Tegningene viser: ☒ brannvegger ☒ brannceller
☐ bygningsdelers branntekniske klasse
☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning
☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55:522 Trapp er: ☒ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri
For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

Særskilt søknad innsendes for

F.kap. 46:2 ☐ personheis ☐ vareheis
Bl. § 93 ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

Detaljtegninger vil bli innsendt senere

Kommunalforvaltningen

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

FREMLAGT 7 OKT. 1976 i HORTEN BYGNINGSRÅD

Til bygningsrådet i HORTEN

vår 503-10

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Olle bakken 1. Brochsgl. 1 og 2. Bekkegl. 19 og 21.				

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
Horten Boligbyggelag p.v.a. Løkkegatens Boretslag	Vognmannsgt. 1	42052

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Skriv ikke her

Bl. § 93 / F.kap. 14 — Arbeidets art

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☐ Annet (beskriv)

Bl. §§ 70-86 — Byggets art

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv)
Bygningen brukes nå til

FREMLAGT 16 SEP. 1976 i HORTEN BYGNINGSRÅD

F.kap. 14 / Bl. § 94.3 / F.kap. 51 og 52 — Vedlegg til søknaden

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

FREMLAGT 20 DES. 1977

Bl. § 7 — Dispensasjonssøknad

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Sandefjord, (Sted) den 11 / 8 19 76

Horten Boligbyggelag v/ [illegible]
Byggherrens underskrift — Adresse — Telefon

KR. B. LINDSTRØM
Anmelders underskrift — Rådhusgt. 15, Sandefjord (Adresse) — 66652 (Telefon)

KFS blankett 5.003-09.74 (formularnesk.rtter)
Nr. 2121 Everett Sem & Stenersen A/S, Oslo.

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33
Bl. §§ 62-64

Reguleringsplan og bestemmelser

Området er ☐ regulert ☐ ikke regulert

Tomten er ☐ oppmålt ☐ ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81
F.kap. 26

Minste avstander fra det planlagte bygg Kontr. sit. plan

Til nabogrense 5,0 m Til midte av vei ____ m

Til annen bygning på samme tomt 8,0 m

☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☐ Nei

Bl. §§ 70-77
F.kap. 26
F.kap. 55

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg ____ m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 2264 m²

Sum bebygget grunnareal 2264 m²

Antall etasjer 4 Antall leiligheter 72

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 7032 m² eks. balkonger.

Bl. § 66

Atkomst

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Riksveg Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☒ Kommunal veg

☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65

Vann og kloakk

Vannforsyning skaffes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk

☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg

Annen (beskriv)

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Bl. § 66.2

Kloakkavløp tilknyttes

☒ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg

Det skal installeres ☐ vannklosett

☐ Annet (beskriv)

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31

Bygningens innretning

Tegningene er påført ☒ romareal ☒ lysflate

☒ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal

F.kap. 56

☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68

Byggegrunn, drenering og overvann

Grunnen består av ☐ fjell ☐ grus ☐ sand ☒ leire

☐ annet (beskriv)

F.kap. 42:5

Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør

Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 45:2

Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3

Fundamentering

☐ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler

☐ Annet (beskriv) senere andmeldelse.

3

F.kap. 42:4
F.kap.31:24
F.kap. 54:3

Kjellergulv, gulv på terreng

☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under

☐ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3
F.kap. 54:3

Kjelleryttervegger

☒ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annet (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43
F.kap. 54:3
F.kap. 55

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene
(f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).

F.kap. 43
F.kap. 53
F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☒ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44
F.kap. 53
F.kap. 54:3
F.kap. 55:41

Etasjeskiller og balkong

Materiale: ☐ Tre ☒ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skriv ikke her

Skriv ikke her

F.kap. 45
F.kap. 55

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) min 1:40

Tekning: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater
☐ Naturskifer ☐ Metallplater
☐ Annet (beskriv) .....

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....
☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 54:3 Utførelse: ☒ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak
☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106
F.kap. 47

Ventilasjon

☐ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene

☒ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106
F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer

(oppgi fabrikk og type) .....

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

☐ Elektrisk oppvarming, type .....

F.kap. 55

Brannvern

Bygningen er ☒ branntrygg ☐ brannherdig ☐ trebygning

☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 55:41 For større bygg besvares:

Tegningene viser: ☒ brannvegger ☒ brannceller
☐ bygningsdelers branntekniske klasse
☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning
☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55:522 Trapp er: ☒ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri
For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

Særskilt søknad innsendes for

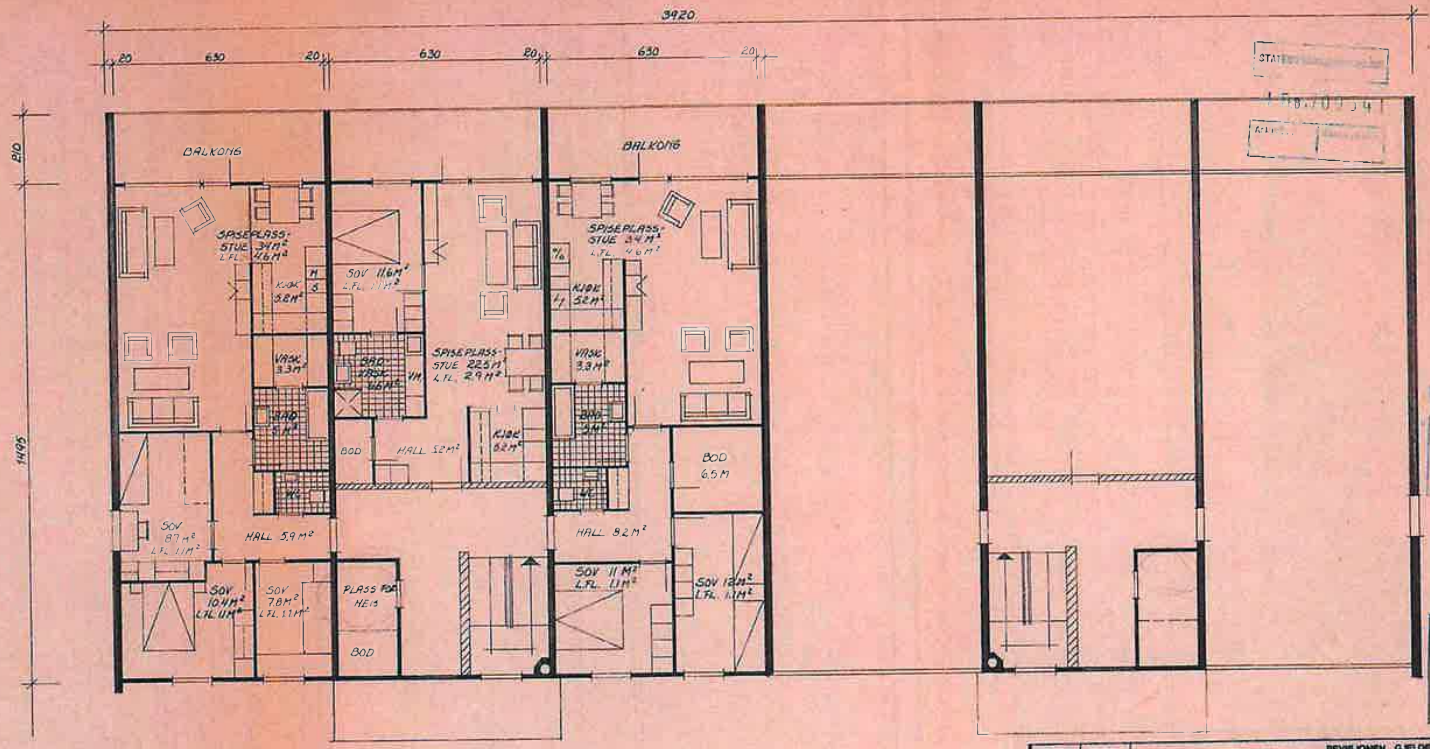
F.kap. 46:2 ☐ personheis ☐ vareheis

Bl. § 93 ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

Detaljtegninger vil bli innsendt senere

BILAG 6E



KOMM. DEP. TEST D

FREMLAGT
20 JAN. 1977
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

FREMLAGT
16 SEP. 1976
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

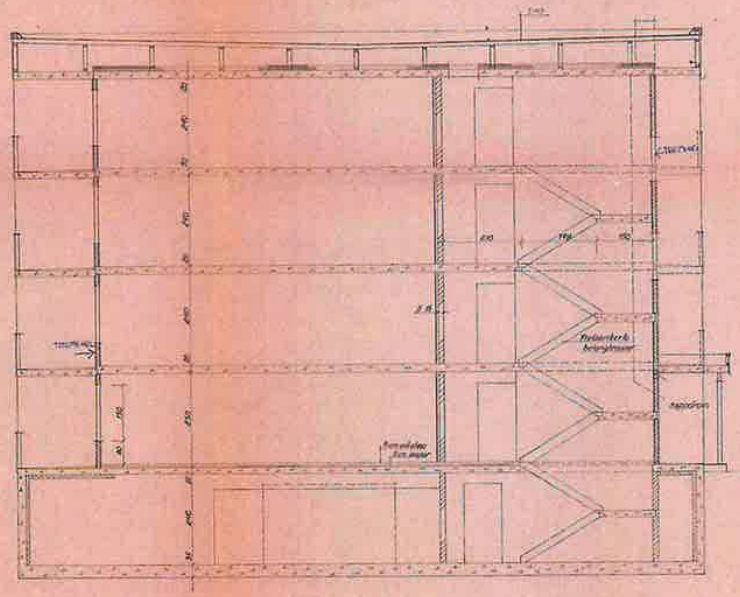
REV. NR.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.

HORTEN BOLIGBYGGELAG
24 MANNS BOLIG

PLAN 2, 3 OG 4. ETASJE

SAK: 76.004
TEGN: GBL
MÅL: 1:100
DATO: Sept. 76.

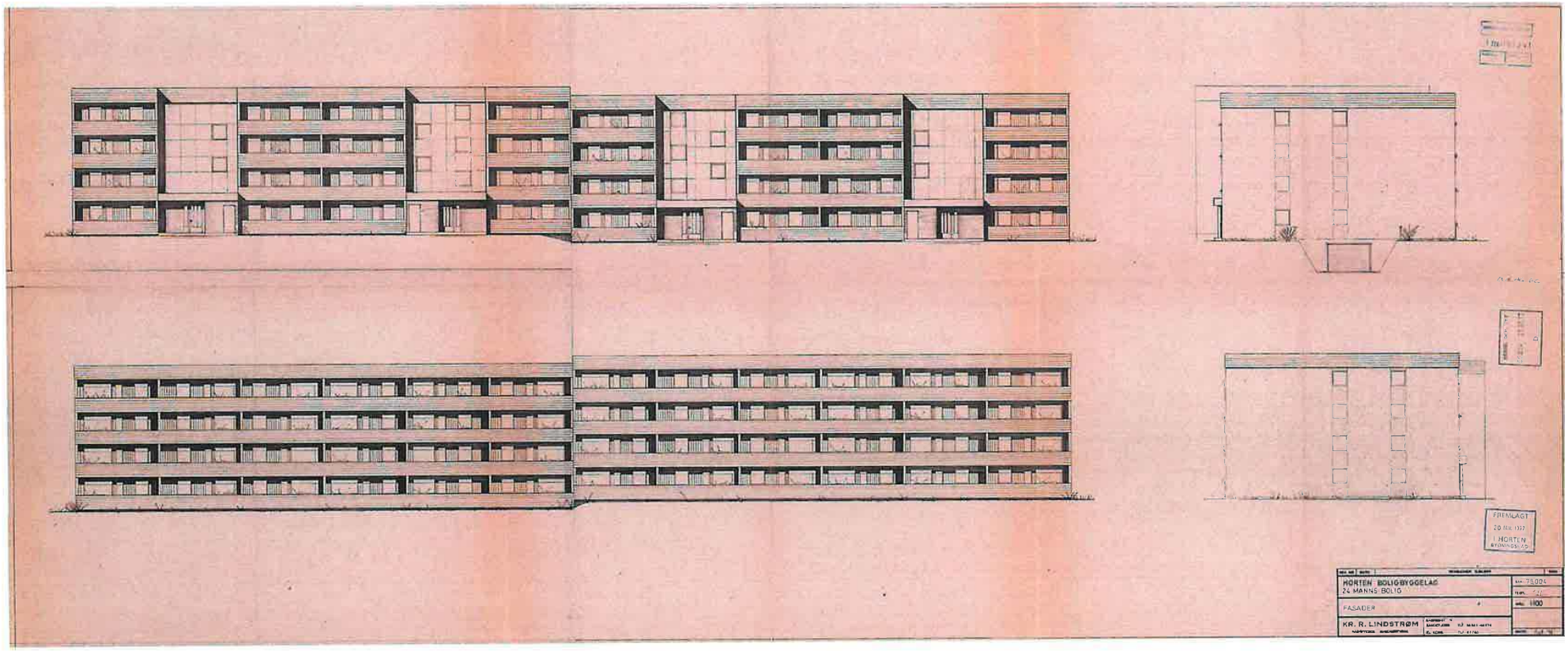
KR. R. LINDSTRØM
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA
RÅDHUSGT. 15 SANDEFJORD TLF. 66862-66274
EL. KONS. TLF. 67760



Dvg. 5F

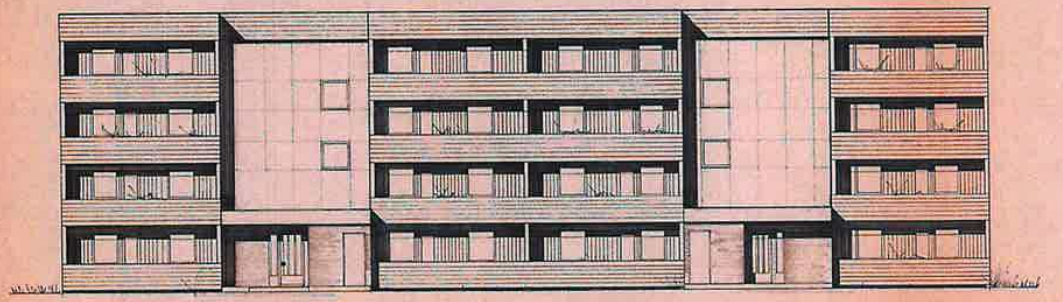
FREMLAGT
22. MAR. 1977
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

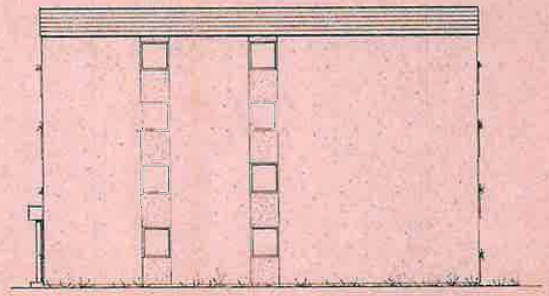
HORTEN BOLIGBYGGELAG			
24 MANNS BOLIG			
SNITT	VALENGT. 3-5-7		
KR. R. LINDSTRØM			

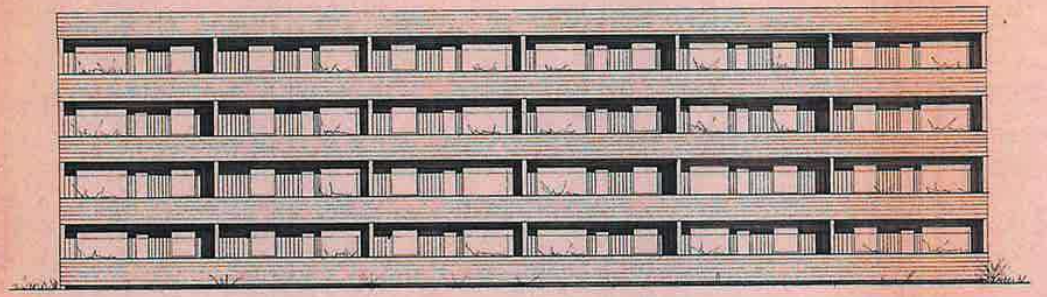


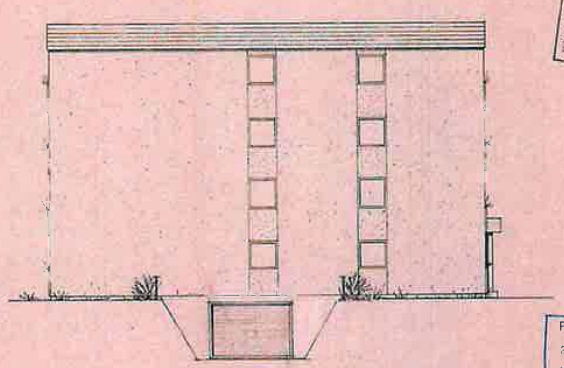
FREMLAGT
20 FEB 1957
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

HORTEN BOLIGBYGGELAG 24 MANNS BOLIG	Kart 73004
FASADER	Tegn. 240
KR. R. LINDSTRØM	Arkiv 1100









FREMLAGT
20 JAN. 1977
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

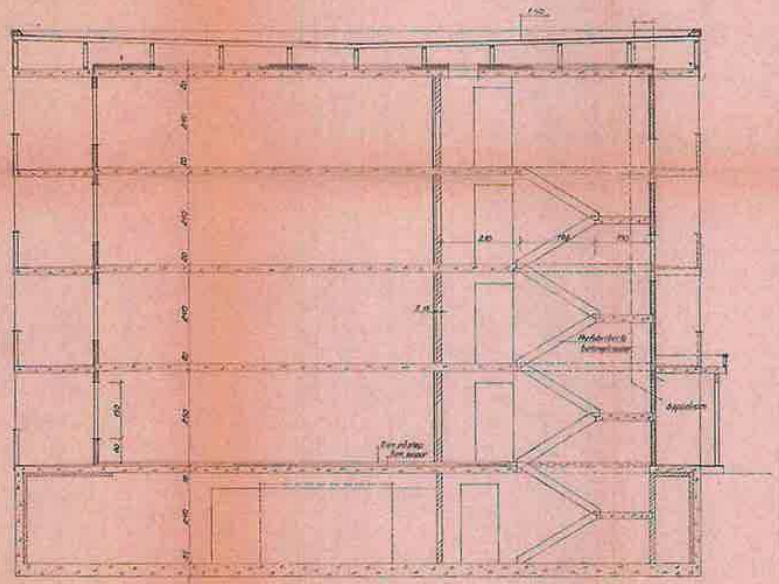
REV. NR.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.

HORTEN BOLIGBYGGELAG
24 MANNS BOLIG

FASADER

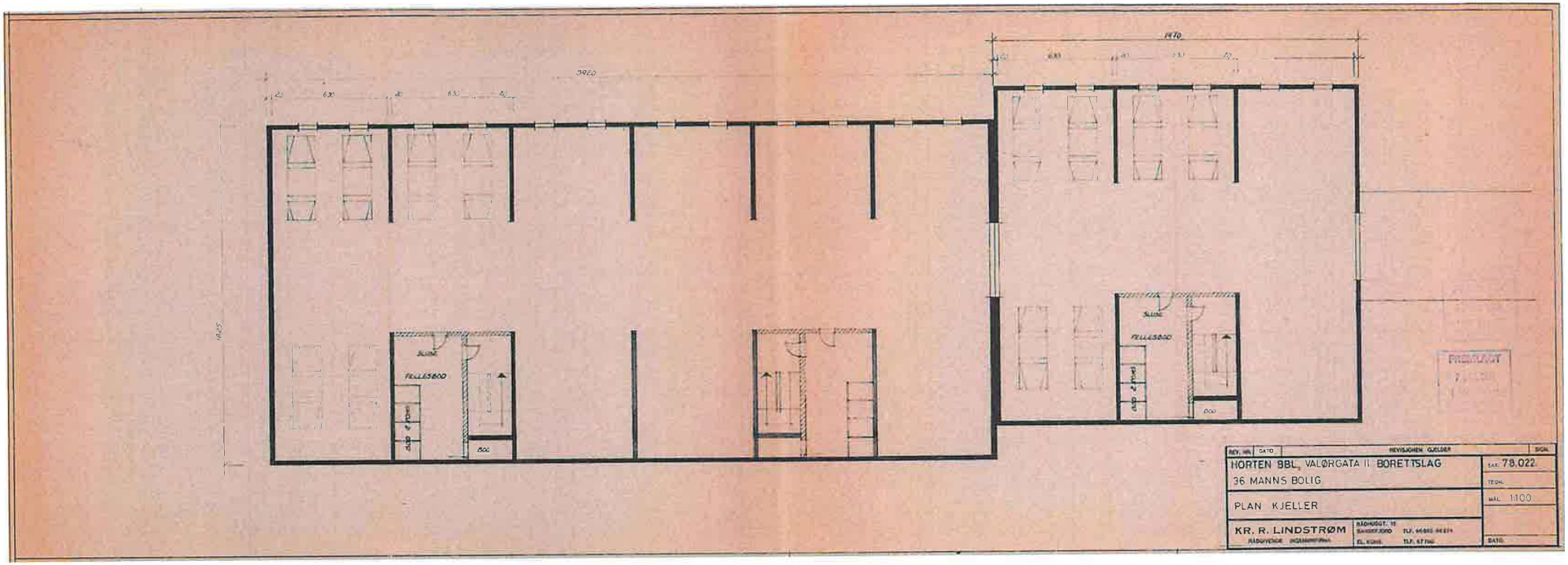
KR. R. LINDSTRØM
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA

BAK. 76.004
TEGN.
MÅL 1:100
DATO



FREMLAGT
20.JUN.1977
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

HORTEN BOLIGBYGGELAG 24 MANNS BOLIG	SAK: 76005 TEGN: TGF
SNITT	MÅL: 1:50
KR. R. LINDSTRØM RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA	DATO:



REV. NR.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.

HORTEN BBL, VALØRGATA II BORETTSLAG

36 MANNS BOLIG

PLAN KJELLER

SAK 78.022

TEGN.

MÅL 1:100

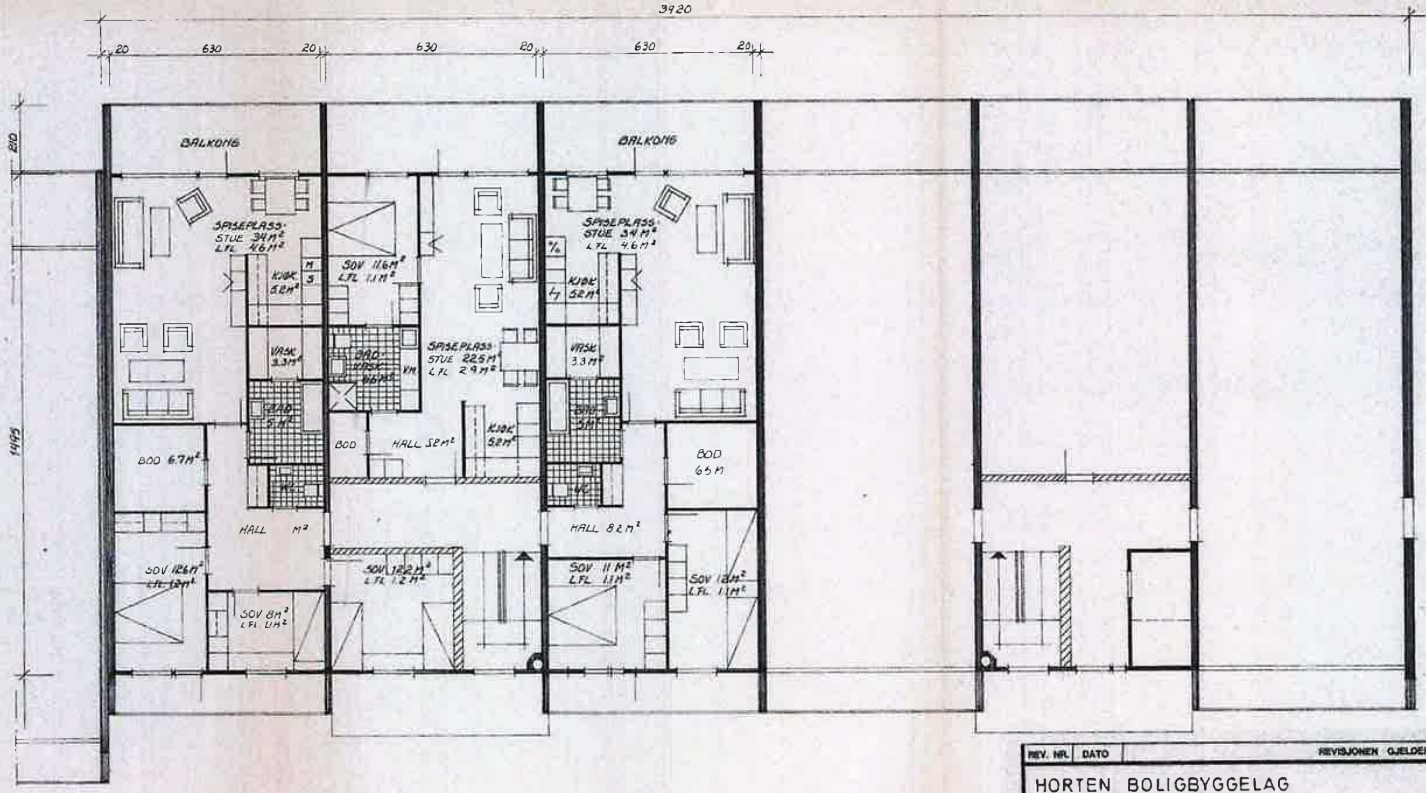
DATO

KR. R. LINDSTRØM

RÅDHUSGT. 15

SANDEFJORD TLF. 64 66 46 84

EL. KONS. TLF. 67 74 60



6 TO
3 25
97m²
388m²
23 28

FREMLAGT
7 OKT. 1976
I HORTEN

17/9 76

REV. NR.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.

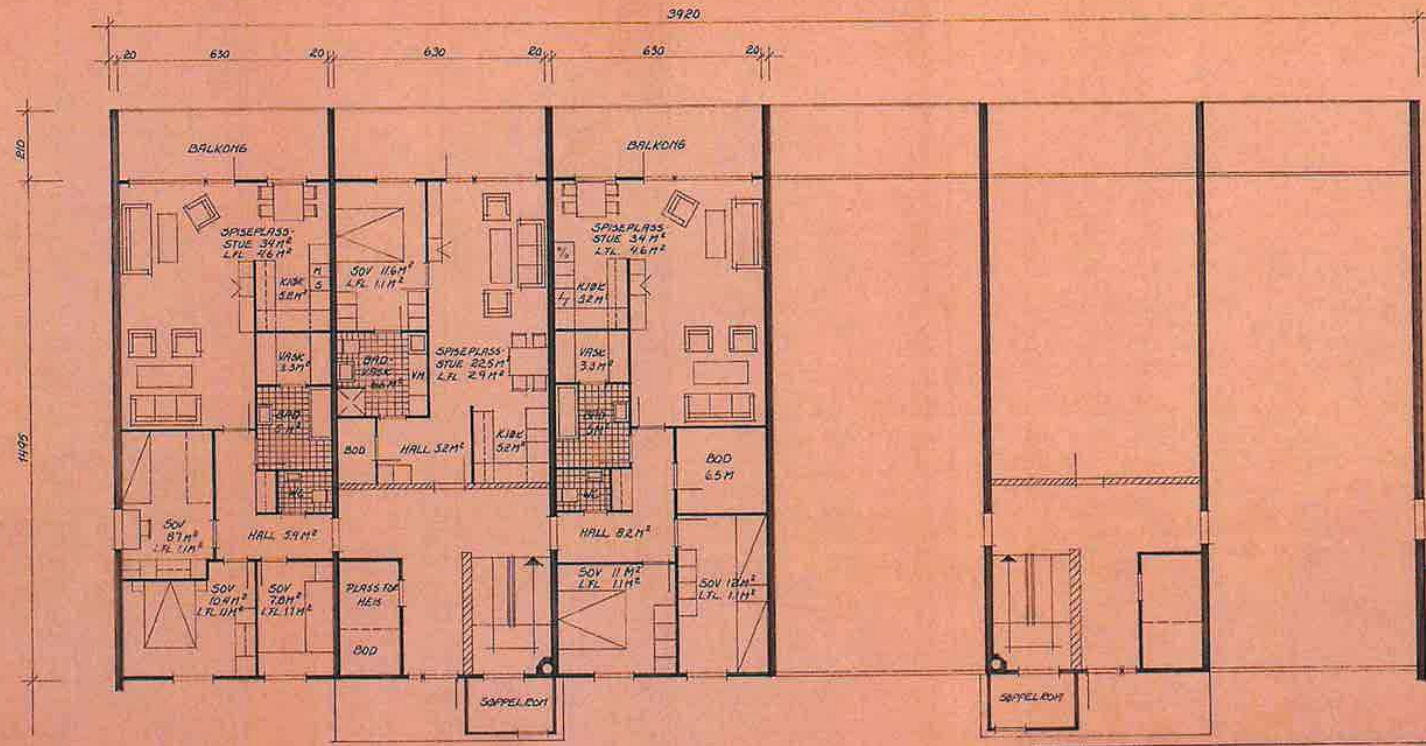
HORTEN BOLIGBYGGELAG
24 MANNS BOLIG

PLAN 2., 3. OG 4. ETASJE

BAK: 76.004
TEGN: GBC.
MÅL: 1:100
DATO: Sept. '76.

KR. R. LINDSTRØM
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA

RÅDHUSGT. 16
SANDEFJORD TLF. 66852-66274
EL. KONS. TLF. 67700



REV. NR.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.

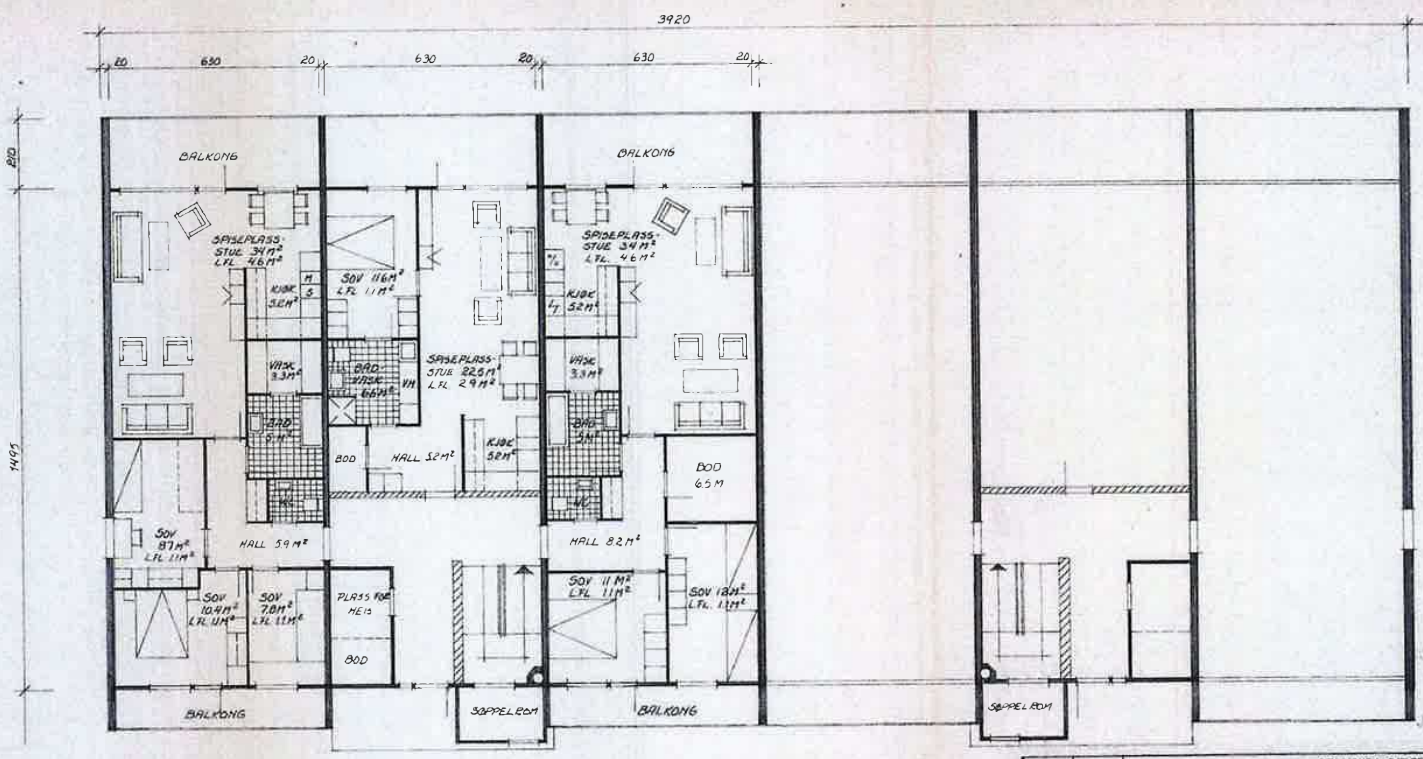
HORTEN BOLIGBYGGELAG
24 MANNS BOLIG

PLAN 1.ETASJE.

SAK: 76.004
TEGN: SBT
MÅL: 1:100
DATO: Sept. '76

KR. R. LINDSTRØM
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA

RÅDHUSGT. 15
SANDEFJORD TLF. 66052-66274
EL. KONS. TLF. 67760



REV. NR.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.

HORTEN BOLIGBYGGELAG
24 MANNS BOLIG

SAK: 76.004
TEGN: EBE
MÅL 1:100

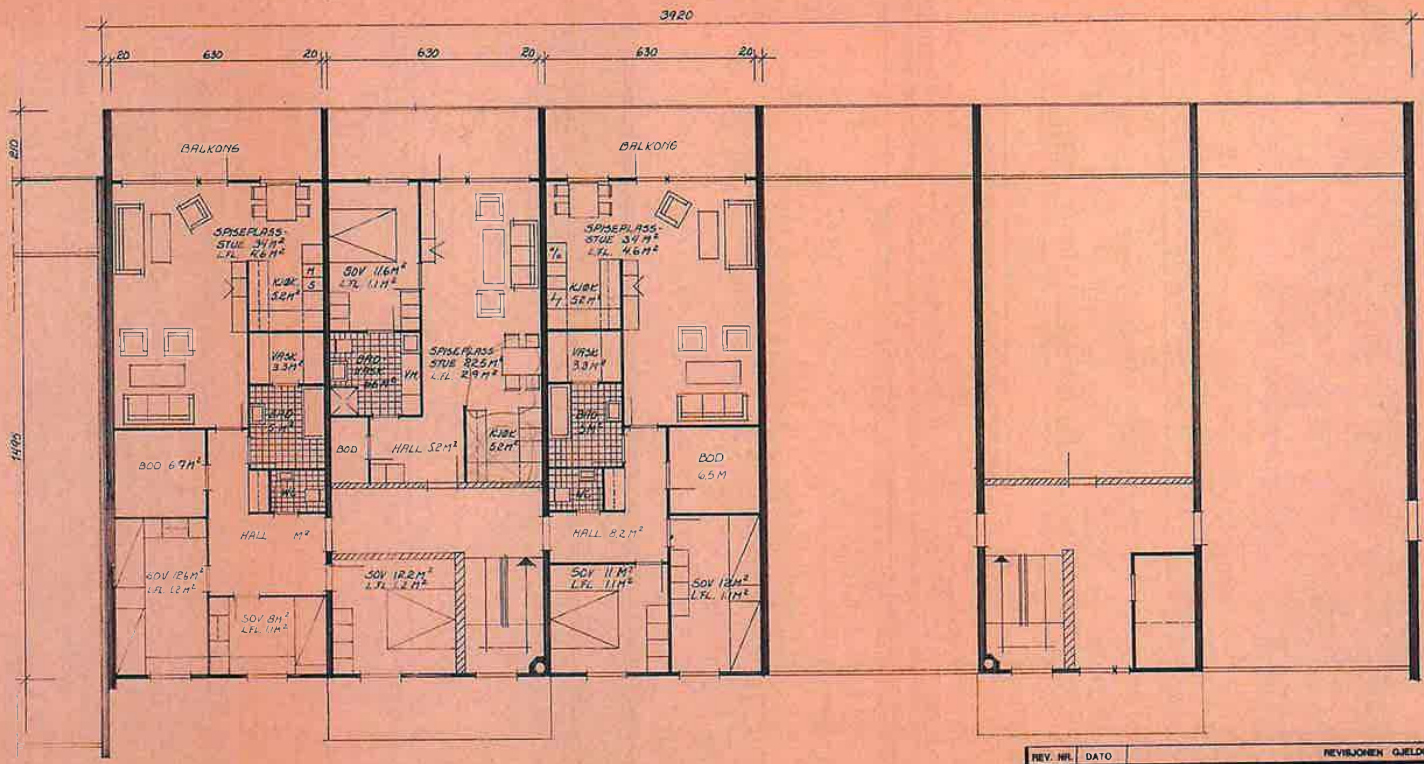
PLAN 1. ETASJE.

KR. R. LINDSTRØM
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA

RÅDHUSGT. 15
SANDEFJORD TLF. 66852-66274
EL. KONS. TLF. 67780

DATO: Sept. 76

MOTTATT
7 OKT. 1976
HORTEN



FREMLAGT
7 OKT. 1976

FREMLAGT
16 SEP. 1976
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

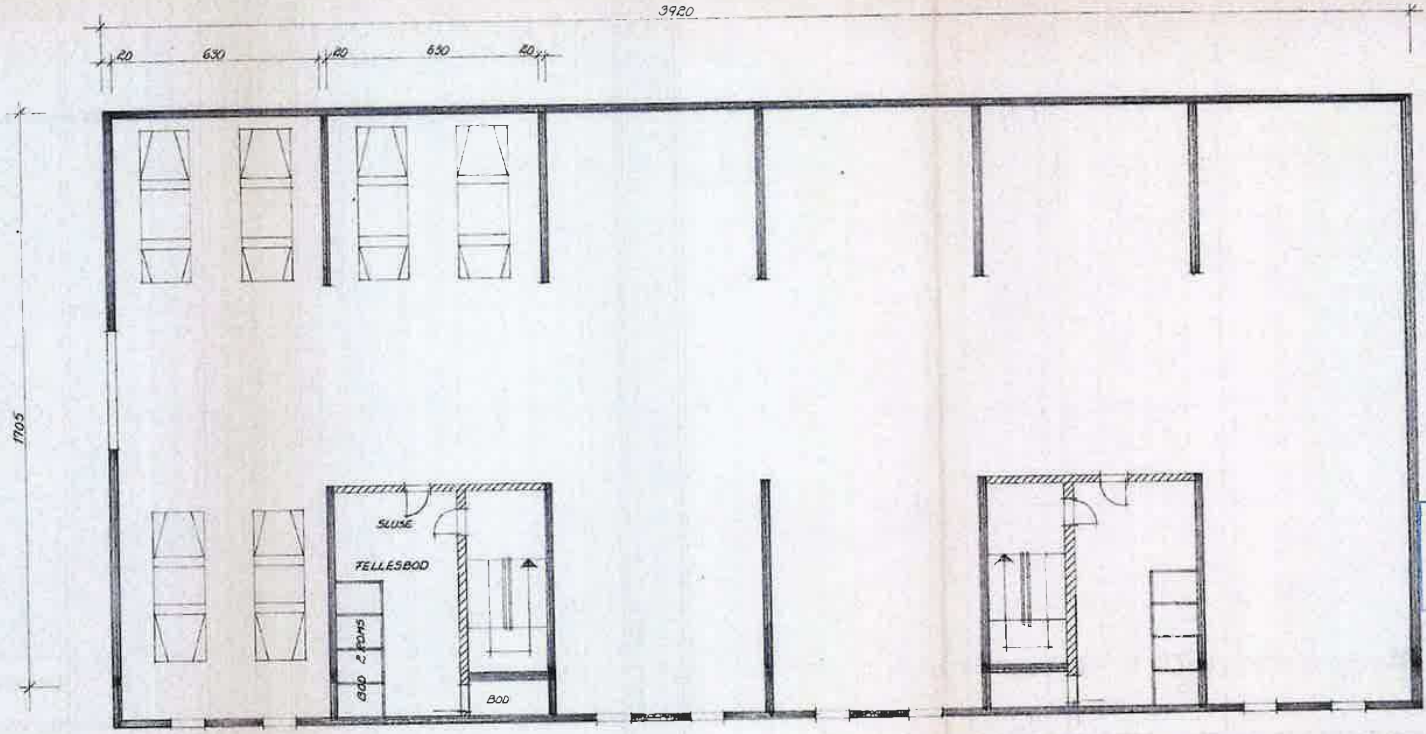
REV. NR.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.

HORTEN BOLIGBYGGELAG
24 MANNS BOLIG

PLAN 2., 3. OG 4. ETASJE

SAK: 76.004
TEGN.
MÅL: 1:100
DATO: Sept. 76

KR. R. LINDSTRØM
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA
RÅDHUSGT. 15
SANDEFJORD TLF. 66 652 - 66 274
EL. KONS. TLF. 67 750



FREMLAGT
7 OKT. 1976
J.nr. 179.76

REV. NR.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.

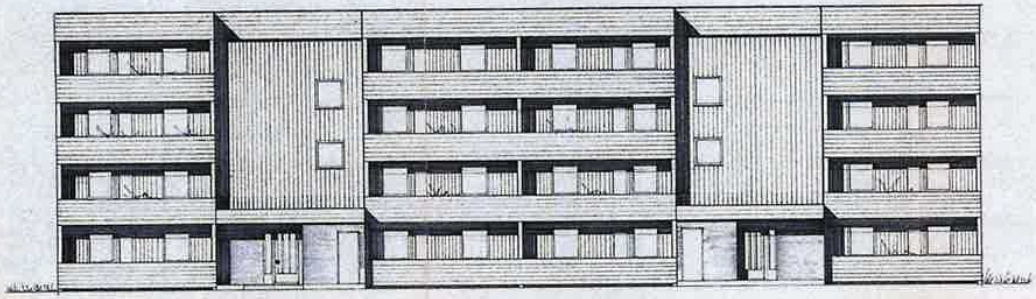
HØRTEN BOLIGBYGGELAG
24 MANNS BOLIG

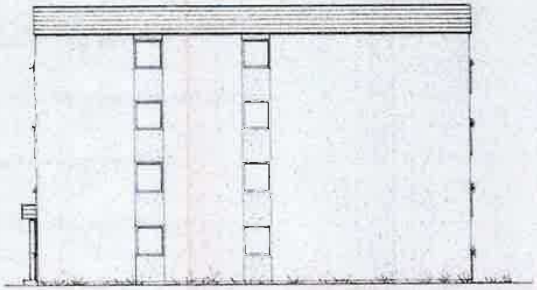
PLAN KJELLER

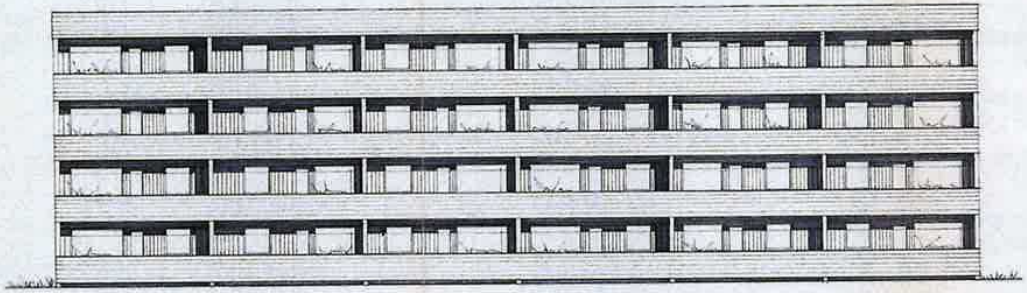
SAK: 76.004
TEGN: EBC
MÅL: 1:100
DATO: Sept. 76.

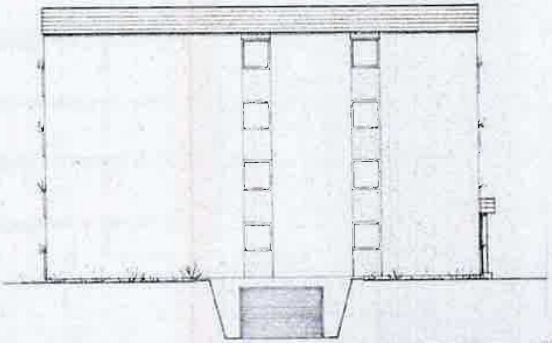
KR. R. LINDSTRØM
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA

RÅDHUSGT. 15
SANDEFJORD TLF. 86652-86274
EL. KONS. TLF. 67760









REV. NR.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.

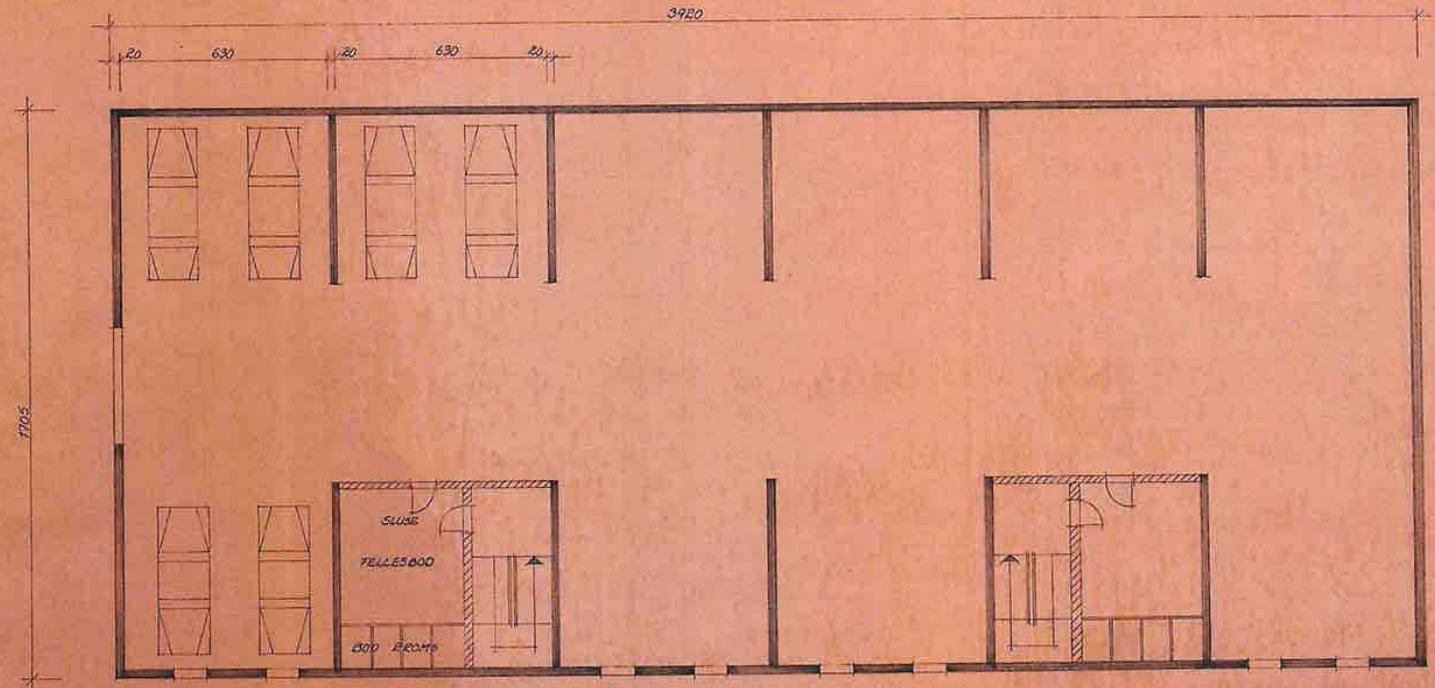
HORTEN BOLIGBYGGELAG
24 MANNS BOLIG

FASADER

KR. R. LINDSTRØM
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA
RÅDHUSGT. 13
SANDEFJORD
TLF. 66 653 / 66 274
EL. KONS. TLF. 67 150

ARK. 78.004
TEGN. SE
MÅL 1:100
DATO Sept. 78

HORTEN
17/4-79



FREMLAGT
16 SEP. 1976
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

REV. NR.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.

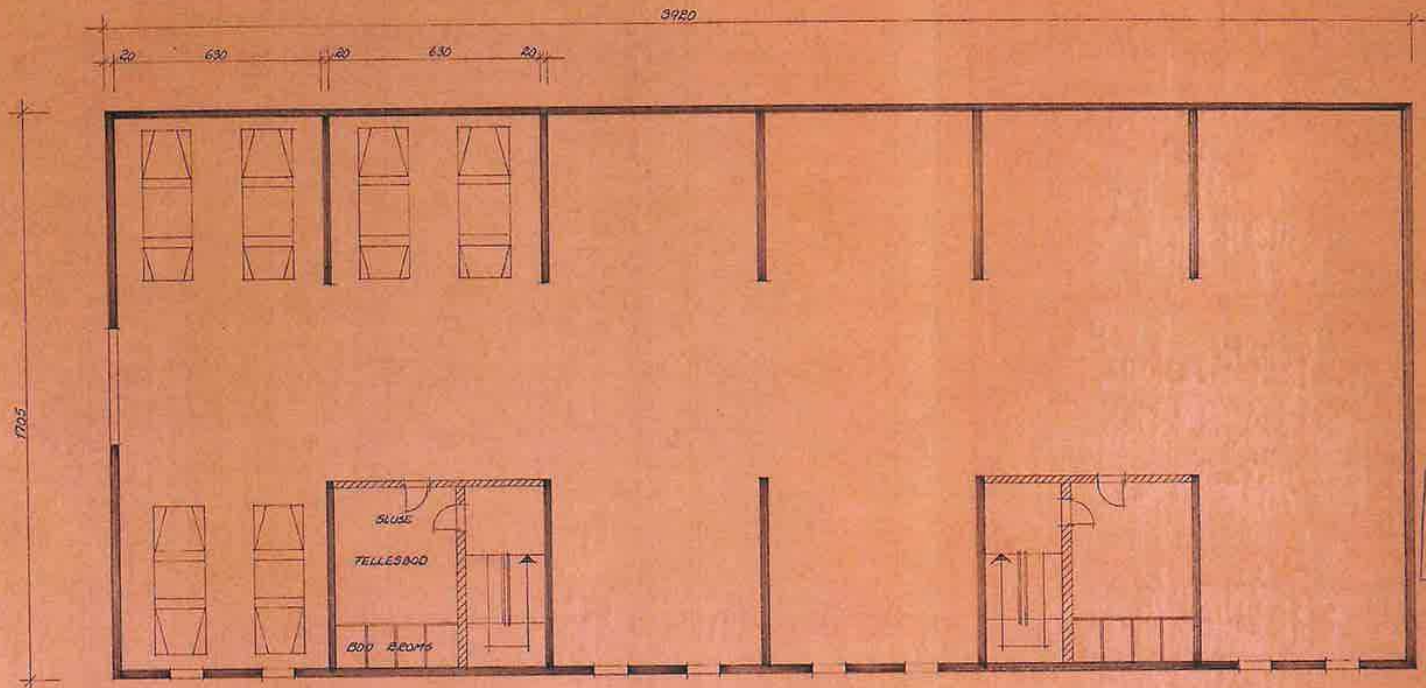
HORTEN BOLIGBYGGELAG
24 MANNS BOLIG

PLAN KJELLER

SAK: 76004
TEGN: SBC
MÅL: 1100
DATO: Sept 76

KR. R. LINDSTRØM
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA

RÅDHUSGT. 15
SANDEFJORD TLF. 66952-66274
EL. KONS. TLF. 67760



INNLAGT
16 SEP. 1976
I HORTEN
BYGGESAKSAVD.

7 OKT. 1976

REV. NR.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.

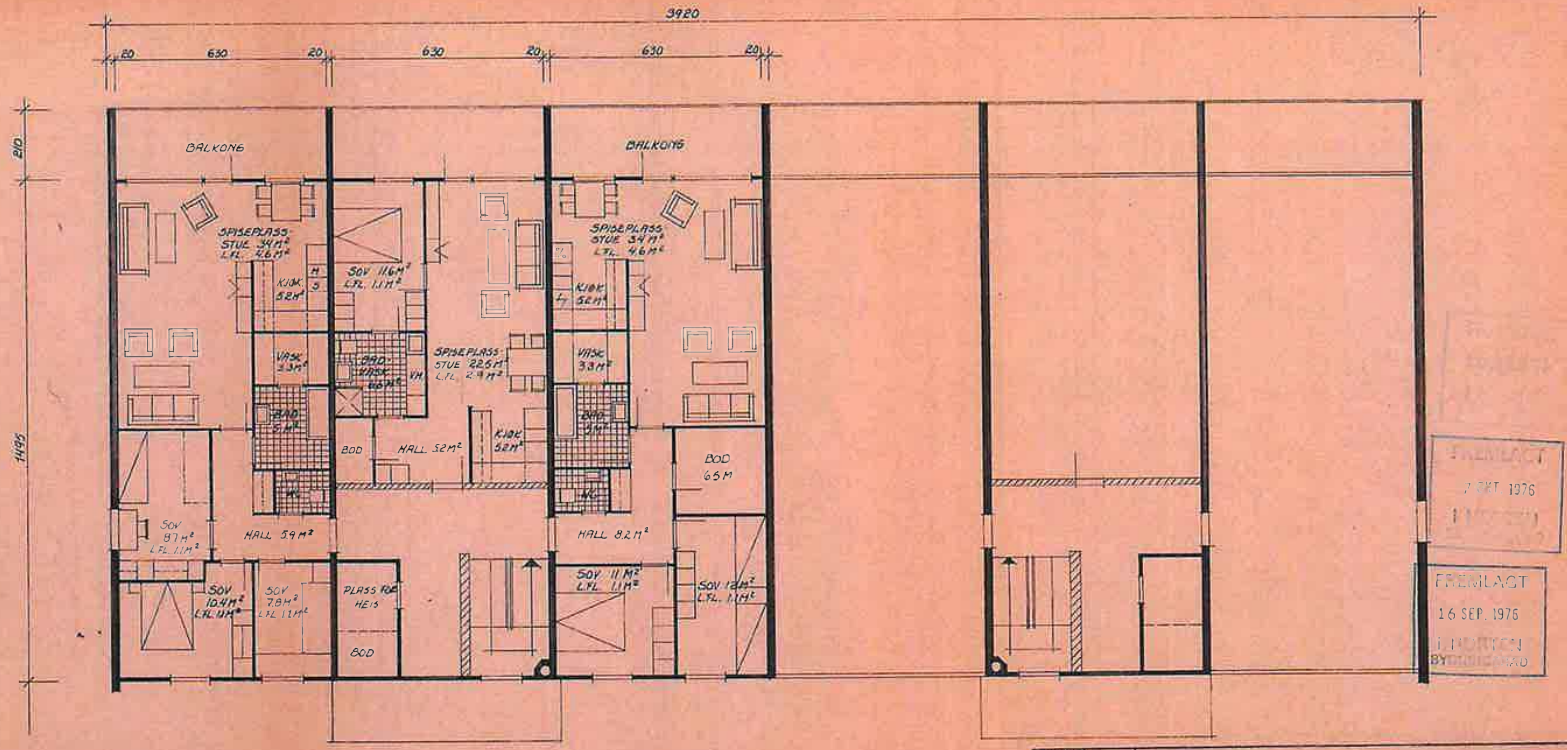
HORTEN BOLIGBYGGELAG
24 MANNS BOLIG

PLAN KJELLER

BAK: 76,004
TEGN: SBC
MÅL: 1:100
DATO: Sept. 76

KR. R. LINDSTRØM
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA

RÅDHUSGT. 15
SANDEFJORD TLF. 66952-66274
EL. KONS. TLF. 67760



REV. NR.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.

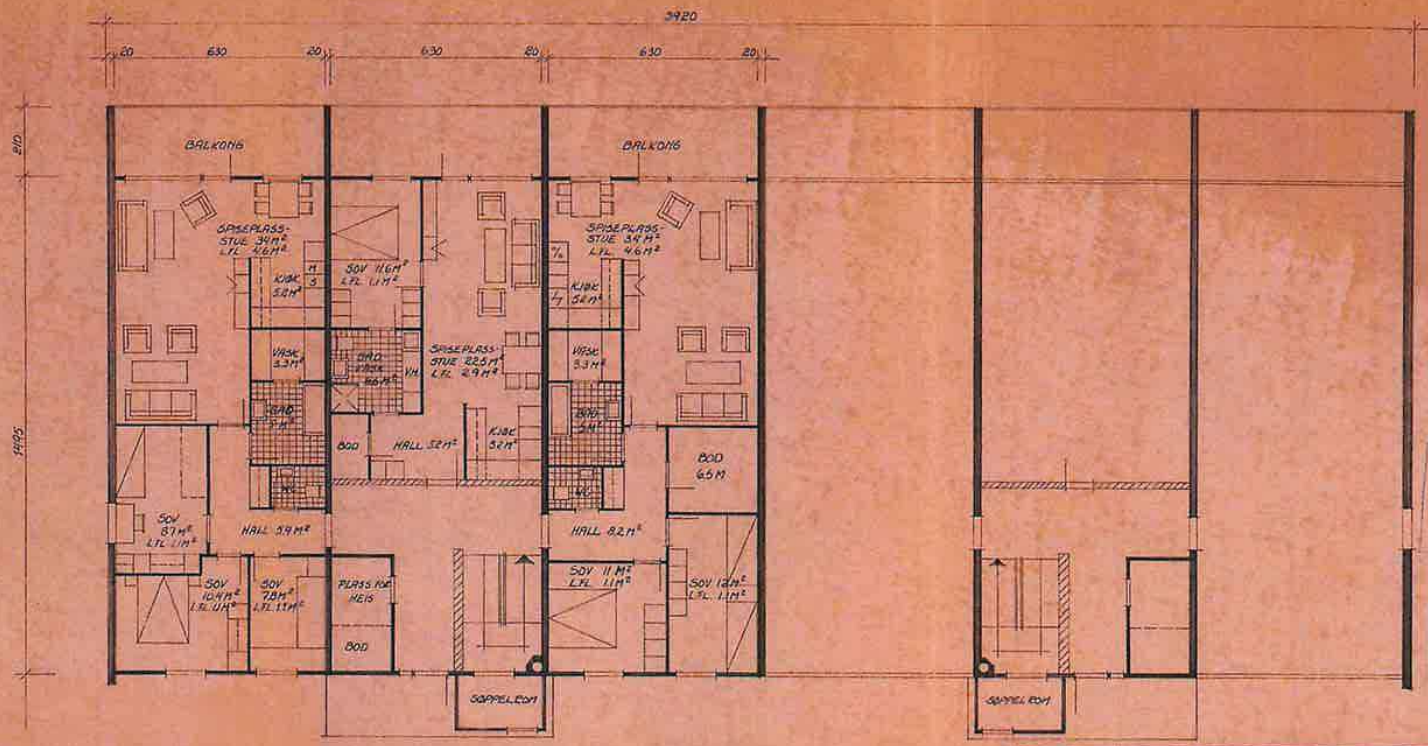
HORTEN BOLIGBYGGELAG
24 MANNS BOLIG

PLAN 2., 3. OG 4. ETASJE.

SAK: 76.004
TEGN: ØBC
MÅL: 1:100
DATO: Sept. '76

KR. R. LINDSTRØM
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA

RÅDHUSGT. 16
SANDEFJORD
TLF. 66882-86274
EL. KONS. TLF. 67780



FREMLAGT
7 OKT. 1976

FREMLAGT
16 SEP. 1976
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

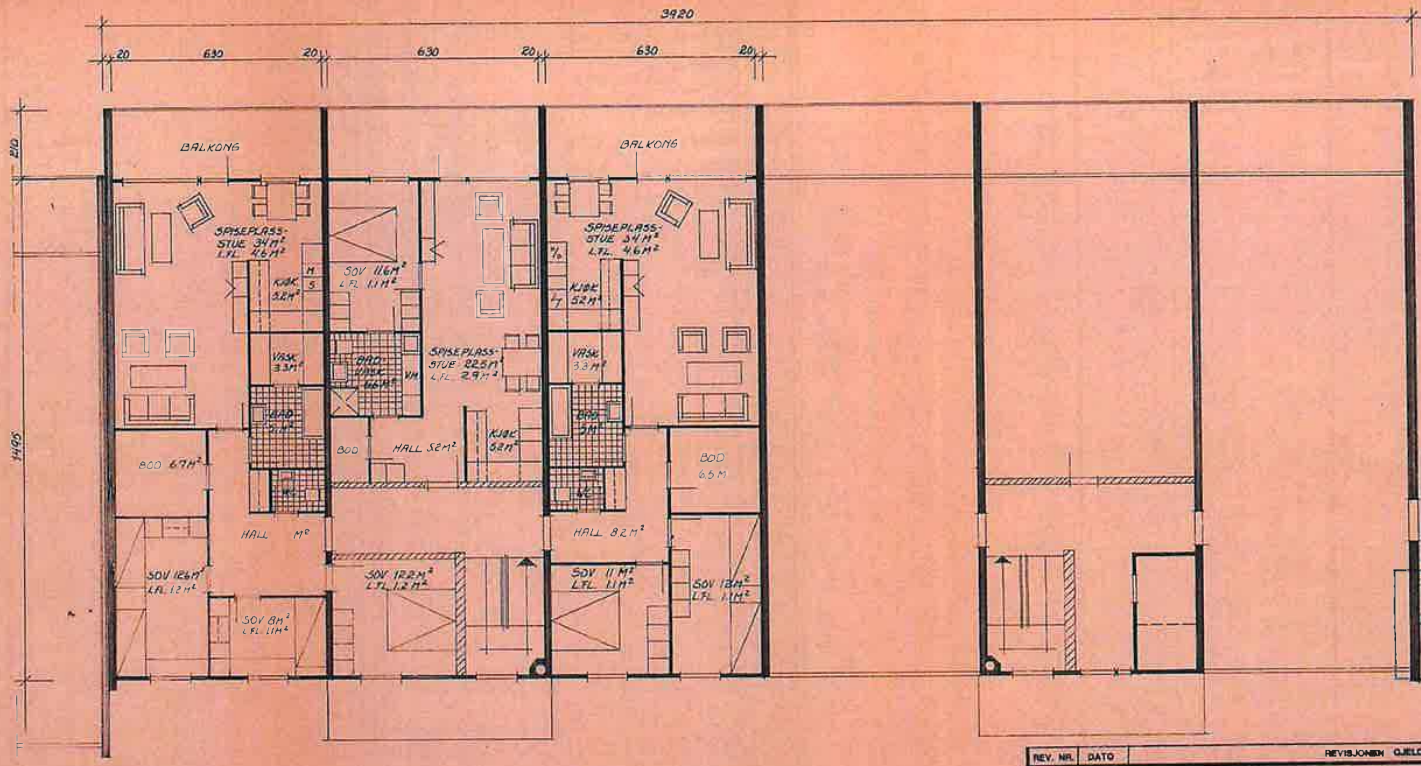
REV. NR.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.

HORTEN BOLIGBYGGELAG
24 MANNS BOLIG

PLAN 1.ETASJE.

SAK: 76.004
TEGN: ES
MÅL: 1:100
DATO: Sept. 76

KR. R. LINDSTRØM
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA
RÅDHUSGT. 15
SANDEFJORD TLF. 06852-66274
EL. KONS. TLF. 67760



MOTTATT
7 OKT. 1976
MOTTATT
6 SEP. 1976

REV. NR.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.

HORTEN BOLIGBYGGELAG
24 MANNS BOLIG

PLAN 2., 3. OG 4. ETASJE

BAK. 76.004
TEGN.: ØØ
MÅL: 1:100
DATO: Sept. 76.

KR. R. LINDSTRØM
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA

RÅDHUSGT. 15
SANDEFJORD TLF. 66662-66274
EL. KONS. TLF. 67760

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr../parsellnr.)	
Løkkegata-Ollebakken-Bekkegata og Valeurgata				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligblokk	01.12.78	11.01.79	14/79
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Horten Boligbyggelag		Trygdegården, Horten		42052
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ing. Kr. R Lindstrøm		Rådhusgata 15 - Sandefjord		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Joh. B. Iversen		Tomtegt. 4		45580

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Diverse bygningstekniske feil og mangler må utbedres.
2. Sanitæranlegget må godkjennes av vannverkskontrollør.

Arbeidet må være utført innen: 3 mnd. fra dato.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Horten	26.06.80	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Valeurgata 3 Horten				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	boligbygg	11.8.76	dato 7.10.76	sak 361.76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Horten boligbyggelag	Trygdegården, Horten	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Kr. R.Lindstrøm	Rådhusgata 15, Sandefjord	66652

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Joh.B.Iversen	Tomtegata 4, Horten	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- [x] for nevnte bygg
- [ ] for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Alle avløpsrør i garasje isoleres med rørskål minst A 30
2. Alle rør-gjennomganger til brannsluser tettes
3. Minst en dør fra garasje til brannsluser skal være utadslående
4. Dør mellom brannsluser og trapperom utskiftes til selvlukkende A 60 dører
5. Isopor i garasjehimling utskiftes med IKKE brennbart materiale
6. Utganger merkes med UTGANG-EXIT
7. Vann/kloakk skal godkjennes av vannverkskontrolløren

Dette arbeid må være fullført innen

Horten, den 19.1.1979

Sendes:

- [ ] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]
- [ ]

bygningssjef

KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sam & Stenersen A/S, Oslo

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Valeurgata 5 HORTEN				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	boligbygg	11.8.76	dato 7.10.76	sak 361/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Horten boligbyggelag	Trygdegården, Horten	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Kr.R.Lindstrøm	Rådhusgt. 15, Sandefjord	66652

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Joh.B.Iversen	Tomtegata 4, Horten	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- [x] for nevnte bygg
- [ ] for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Alle avløpsrør i garasje isoleres med rørskål minst A 30.
2. Alle rør-gjennomganger til brannsluser tettes.
3. Minst en dør fra garasje til brannsluser skal være utadslående
4. Dør mellom brannsluser og trapperom utskiftes til selvlukkende A 60 dører
5. Isopori garasjehimling utskiftes med IKKE brennbart materiale.
6. Utganger merkes med UTGANG - EXIT
7. Vann/kloakk skal godkjennes av vannverkskontrollør.

Dette arbeid må være fullført innen

Horten, den 19.1.1979.

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]
- [ ]

bygningssjef

KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sørn & Stenersen A/S, Oslo

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Valeurgata 7 3190 HORTEN				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligbygg	11.8.76	7.10.76	361/76
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Horten Boligbyggelag		Trygdegården Horten		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Kr. R. Lindstrøm		Rådhusgt. 15 Sandefjord		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Joh. B. Iversen		Tomtegata 4 Horten		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Alle avløpsrør i garasje som er isolert må gåes over.
2. Dører fra garasje til brannsluse skal være utadslående.
3. Utganger merkes med UTGANG - EXIT.
4. Vann/kloakk skal godkjennes av vannverkskontrolløren.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Horten,	10.9.79	Ivar Bull Bauck
		Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-19-0010 (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 1714803/8911301
Bestilling: A2 2019-01-24 98

Dato
24.01.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1514	28	19.4.1977	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0701 HORTEN	129	146	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dagbok nr. 15/4/1977 19/4
Horten sorenskriverembete

ERKLÆRING

HBBL på vegne av et stiftendes Løkkegaten Borettslag gir Horten Elektrisitetsverk tillatelse til å føre opp 2 trafokiosker på eiendommen Valeurgt. 3 - 5 - 7.

Den ene trafokiosk med ytre mål ca. 3,4 x 1,6 m og høyde ca. 1,6 m , plasseres ca. 5 m fra Ollebakken og ca. 5 m fra vestre gavlvegg til blokk nr. 1 beliggende til Ollebakken.

Den andre trafokiosk med ytre mål ca. 1,7 x 1,6 m og høyde ca. 1,6 m, plasseres ca. 7 m fra Løkkegt. og inntil nabogrense mot Løkkegt. 10.

Rundt kioskene må det være fritt rom på ca. 1,5 m av hensyn til inspeksjon og ventilasjon.

Trafokioskene blir stående så lenge Elektrisitetsverket ønsker dette, og gis rett til nødvendig vedlikehold av kiosker og jordkabler.
Elektrisitetsverket sørger for opprydning etter eventuelle gravearbeider.

Verdi av denne heftelse settes til kr. 200,-.

Erklæring undertegnes i 2 eksemplarer.

Tinglysing bekostes av Elektrisitetsverket.

Horten Bolig Byggelag, den 13/4- 1977

På vegne av et stiftendes Løkkegaten Borettslag
HORTEN BOLIGBYGGELAG
Fr. Omland

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Notater