PRIVATMEGLEREN
HORTEN

STORGATA 38

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Storgata 38, 3182 Horten
Gnr. 125, Bnr. 200, Snr. 11, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260142

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™

Selveierleilighet
Storgata 38
3182 Horten

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Tommy Strange
Dato: 29/06/2026

Aschehougs gate 8
Horten 3183
92654319
post@immensum.no

IMMENSUM AS

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:125, Bnr: 200
Hjemmelshaver:	Kurt Ivan Hellstrøm
Seksjonsnummer:	11
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1987
Tomt:	1551 m²
Kommune:	Horten

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ann-Cathrin Hellstrøm
Befaringsdato:	23.06.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Felles tomt, hovedsakelig bestående av bygningsmasse og asfalterte parkeringsplasser.

OM BYGGEMETODEN:
Kombinasjonsbygg i 4 etasjer pluss underetasje, tilhørende Sameiet Storgaten 38.
Fundamentert med støpt grunnmur og støpt gulv i underetasjen.
Etasjeskillere i tre og betong.
Yttervegger i tre, stål og betong, med fasader av teglstein og liggende trekledning.
Takterrasse med tettesjikt av banemembran/Sarnafil.
Felles, overbygget inngangsparti med calling, trapperom og heis.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
2-roms selveierleilighet i 3. etasje. Leiligheten fremstår med behov for noe oppgraderinger.
Vinduer og ytterdører er fra byggeår, og må planlegges fornyet. Badet er fra byggeår og bør oppgraderes. Kjøkkeninnredning og overflater for øvrig har punktvis høy slitasje.
Alder tatt i betraktning må det påregnes skjevheter og knirk.
Utvendige forhold og fellesdeler vurderes å være i normalt god stand ut ifra visuell betraktning.
For øvrig vises det til vurdering av de enkelte bygningsdelene i rapporten

ANNET:
OPPVARMING:
Elektrisk.
Gulvvarme på badet.

ROMHØYDER MÅLT PÅ TILFELDIG VALGT STED:
Gang: 2,37 m. Toalettrom: 2,15 m. Bad: 2,12 m. Stue: 2,36 m. Kjøkken: 2,35 m. Soverom: 2,37 m. Bod: 2,39 m.

ETASJESKILLER:
Etasjeskillere kontrolleres ved hjelp av krysslaser for å avdekke evt. skjevheter. Det måles i to rom, og i hvert rom er det 5 målepunkter.
Kjøkken: Fra døråpning mot stue og til motstående vegg ble det målt ca. 7 mm. høydeforskjell.
Stue: Fra balkongdør og til motstående vegg ble det målt ca. 12 mm. høydeforskjell.
Lokale skjevheter kan forekomme. Målingene er ment for å belyse eventuelle skjevheter. Årsaken er ikke vurdert.

PARKERING:
Oppmerket utendørs parkering for 1 bil.

DOKUMENTKONTROLL:
Boligopplysninger fra kommunen.
Godkjente tegninger.
Ferdigattest.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
GULV: Parkett og laminatgulv.
VEGGER: Malt tapet.
TAK/HIMLING: Malt, slett overflate.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg ved fullmakt.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen dokumenterte vesentlige endringer.

FELLESKOSTNADER:
Kontakt megler.

©mstr.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
3. etasje	74	0	8	0
SUM BYGNING	74	0	8	0
SUM BRA	82			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang, toalettrom, bad, stue, kjøkken, bod, 1 soverom.

BRA-e:

-

MERKNADER OM AREAL:

Innglasset balkong er angitt som BRA-b.
Utforming på leilighet og innglasset balkong tilsier at det kan være avvik i arealmålingen. For nøyaktig måling anbefales elektronisk skanning.
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:
Fra byggeår.
Fliser på gulv og vegger. Malt, slett himling.
Innredning med profilerte fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
Dusjnisje med skyvedører og 1-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Gulvvarme.

TOALETTROM:
Fra byggeår.
Fliser på gulv. Vegger med malt tapet. Malt, slett himling.
Innredning med profilert front og benkeplate i laminat.
Servant med 1-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN:
Parkett på gulv. Vegger med malt tapet og kitchenboard. Malt, slett himling.
Innredning fra byggeår, med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri.
Ventilator tilkoblet mekanisk avtrekk.
Nisje for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Varmtvannsbereder i hjørneskap.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Værforhold: Delvis skyet, 17 * 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.
Rapporten er basert på NS 3600:2018.

ANDRE MERKNADER:

-

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkelbefaring.

©mstr.no

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.

29/06/2026



Tommy Strange

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 BAD

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater:
Det er bomlyd i enkelte veggfliser samt riss og sprekker i fuger. Indikerer manglende vedheft til underlaget.
Det er dør innenfor definert våtsone.
Se også punkt 1.1.3-Membran.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk og tilluft via dørterskel.

TG 2 gis som følge av bomlyd i fliser og oppsprukne fuger samt dør innenfor våtsone.
Risiko: Bomlyd i fliser og oppsprukne fuger medfører økt risiko for fuktskade. Dør innenfor våtsone medfører risiko for fuktskade.
Konsekvens: Fuktinntrengning i hulrom bak fliser og fuger kan føre til at fuktighet trenger inn i bakenforliggende konstruksjoner. Fukt kan følge fuger og baksiden av veggfliser og trekke inn i omramming rundt døren og videre inn i veggkonstruksjonen. Skjulte skader kan føre til behov for omfattende reparasjoner.
Anbefalt tiltak: Med bakgrunn i alder, anbefales det å fullrenovere badet innen 1-2 år.

Merknader:

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Overflate:
Det er bomlyd i gulvflisene i stort omfang. Oppsprukne fuger på gulv og i overgang gulv/vegg. Indikerer at flisene har løsnet fra underlaget.

Fallforhold:
Fall til sluk er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. fra sluket og oppfyller derfor ikke gjeldende krav i badets byggeår. Høydeforskjell fra slukkant og til gulvoverflate i døråpning er ca. 20 mm.
Alle mål er registrert på tilfeldig valgt sted ved hjelp av krysslaser.

TG 3 gis som følge av løse gulvfliser i stort omfang og manglende fall til sluk.
Risiko: Hulrom under flis medfører at fliser kan sprekke ved belastning.Utilstrekkelig fall gjør at vann ikke ledes effektivt til sluk.
Konsekvens: Gulvet fungerer ikke etter hensikten. Langvarig fukt i hulrom gir økt slitasje på membran.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder, anbefales det å helrenovere badet innen 1-2 år

---

Merknader:

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 1987

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran:
Membranen er høyst sannsynlig fra 1987 og har for lengst passert forventet levetid. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Membranen vurderes derfor etter alder og forventet gjenstående levetid.

Sluk:
Sluk av plast. Det er ingen synlig membran under klemring i sluket.

Fuktmåling:
Det ble boret 73 mm hull fra tilstøtende gang. 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.

TG 3 gis som følge av alder på membran og manglende tetting rundt sluket.
Risiko: Membraner som er utgått på dato mister funksjonen og gir økt risiko for lekkasjer. Manglende tetting rundt sluket gir økt risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.
Konsekvens: Behov for omfattende reparasjoner dersom lekkasje oppstår.
Anbefalt tiltak: Badet anbefales fullrenovert innen 1-2 år

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 KJØKKEN

Vanninstallasjonen er fra 1987

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:
Fra byggeår. Punktvis høy slitasje.
Ventilator er tilkoblet mekanisk avtrekksanlegg. Funksjonstestet og funnet i orden på befaringsdagen. Det er ikke foretatt inspeksjon under innredningen da soklene er fastmontert. Kjøleskapet ble vurdert som for tungt å flytte av en person alene, og det er derfor ikke inspisert bak dette.

Overflater:
Gulv, vegger og himling har punktvis høy bruksslitasje.
Ingen unormale fuktverdier registrert ved bruk av fuktindikator på gulvoverflate langs innredningen.

TG 2 gis som følge av alder og slitasje på kjøkkeninnredning og overflater.
Risiko: Eldre innredninger har risiko for plutselig funksjonsvikt på skuffer og dører.
Konsekvens: Det må påregnes kostnad til utskifting av kjøkkeninnredning.
Anbefalt tiltak: Innredning og hvitevarer anbefales fornyet innen 2-5 år.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

TOALETTROM:
Fremstår i normalt god stand. Det er mekanisk avtrekk og tilluft via dørterskel. Det kunne med fordel vært større spalte for tilluft.
Ingen unormale fuktverdier påvist ved bruk av fuktindikator på tilfeldig valgte steder.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Vinduer:
Vinduer med 2-lag glass og karmer av tre, fra produksjonsår 1987.
Vinduene har punktvis høy slitasje. De er ikke like energivennlige som nyere vinduer.

Ytterdører:
Hoveddør med slett overflate, fra produksjonsår 1987. I brannklassifisert utførelse, B30.
Balkongdør med 2-lags glass og karm av tre, fra produksjonsår 1987.

TG 2 gis som følge av usikker fremtidig funksjon på vinduer og dører.
Risiko: Alder på vinduer og balkongdør gir økt risiko for punkterte glass, slitte pakninger og fuktskader.
Konsekvens: Alder tilsier at det plutselig kan oppstå punkterte glass. Det må forventes kostnad til utskiftinger innen 1-5 år.
Anbefalt tiltak: Sjekk jevnlig låsemekansime og pakninger og foreta smurning av disse. Jevnlig overflatebehandling anbefales.

Merknader: Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 35 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Innglasset balkong fra ukjent årstall. Gulvdekke av betong, belagt med fliser i plastmateriale.
Det er ikke foretatt nøyaktig måling av fall/vannavrenning, da det er plastfliser på gulvet. Av samme grunn kan det heller ikke sies noe sikkert om tettesjikt.
Erfaringer har vist at innglassede balkonger har risiko for fuktinntrengning, avhengig av monteringsdetaljer. Glass med hulltaking for taknedløp var sprukket på befaringsdagen.
Det er ikke innglasset balkong i etasjen over, og det kan derfor være risiko for fuktinntrengning. På befaringsdagen observeres det tegn til drypplekkasje i område utenfor balkongdøren.

TG 2 gis for å belyse fuktskaderisiko.
Risiko: Fuktighet kan trenge inn i taket via overliggende balkongdekke og vegg.
Konsekvens: Utbedrende tiltak kan bli nødvendig dersom lekkasje oppstår.
Anbefalt tiltak: Oppfølging med jevnlig ettersyn.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1987

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Røropplegg:
Vann- og avløpsrør i kobber og plast fra byggeår.
Stoppekran er plassert bak luke i vegg mellom bad og toalettrom.

Toalett:
Gulvmontert toalett fra ukjent årstall.

TG 2 gis som følge av usikker fremtidig funksjon på vann- og avløpsrør samt toalett.
Risiko: Alder på røropplegg og toalett gir økt risiko for korrodering og lekkasjer.
Konsekvens: Lekkasje i vann- og avløpsrør kan føre til behov for omfattende reparasjoner.
Anbefalt tiltak: Vær oppmerksom på drypplekkasjer i synlige rørkoblinger, trykkslag og susing i vannrør.

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

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Benkebereder plassert på kjøkkenet. Berederen er ifølge fremlagt kvittering fra rørlegger montert i 2023. Det var ikke mulig å komme til merking/identifikasjon da berederen er delvis skjult. Det er ikke mulig å kontrollere om berederen er understøttet, da sokler på kjøkkeninnredningen er fastmontert.
Berederen er kun lekkasjesikret med drenering fra overtrykksventil og til avløp fra oppvaskkum. Anbefaler å montere automatisk lekkasjesikring med vannføler.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsberedere er 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1987

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Spalteventiler i vinduer for tilluft. Det er ukjent når det sist var service på ventilasjonsanlegget.
I gangen, rett ved ytterdøren, er det ett hull oppe ved himlingen. Det suser ved dette hullet, noe som kan minne om avtrekk fra ventilasjonsanlegget. Anbefales nærmere undersøkt.

TG 2 gis som følge av usikker fremtidig funksjon på ventilasjonsanlegget.
Risiko: Eldre ventilasjonsanlegg kan plutselig ha behov for utsifting eller reparasjoner. Avtrekkskapasiteten svekkes med alderen, spesielt dersom det ikke er foretatt service på anlegget på en stund.
Konsekvens: Svikt i ventilasjonsanlegget kan medføre store kostnader for kjøper.
Anbefalt tiltak: Ventilasjonsanlegget anbefales kontrollert av fagkyndig.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1987

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 fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen. Overbelastningsvern på 63 A. Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer.
Det kan ikke garanteres at alle kabler og stikkontakter er tilstrekkelig festet.
Det er usikkert når Det Lokale El-tilsyn sist kontrollerte og godkjente anlegget.
Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringsdagen. Det kan derfor ikke bekreftes at el-opplegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter.
Risiko: Feil ved elektrisk anlegg kan medføre brann og personskade.
Konsekvens: Behov for utbedring av el-anlegget kan medføre store kostnader.
Anbefalt tiltak: Det bør foretas en utvidet kontroll av hele el-anlegget, utført av godkjent elektrofaglig person. Jf NEK 405-2. Ved kontroll av el-anlegget kan det bli påvist avvik som den bygningssakkyndige ikke har mulighet eller kompetanse til å oppdage.

Merknader: Det ligger samsvarerklæring for el-arbeider i 2019 i Boligmappa.no. Takstmannen hadde ikke tilgang til dokumentene på befaringsdagen. Det er derfor ikke mulig å fastslå hva arbeidene omfatter.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

Planløsning:
Det er fremlagt godkjente plantegninger. Ingen vesentlige avvik ved dagens planløsning påvist.

Ferdigattest:
Det er utstedt ferdigattest, datert 15.10.2004

Annet:
Det er ikke laget destruktive åpninger, og følgelig er det ikke kontrollert om brann- og lydskillekonstruksjoner er tilfredsstillende.
Det er ikke fremlagt tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for utvendige forhold og fellesdeler i sameiet.
Romhøyde i bad og toalettrom er lavere enn dagens mistekrav på 2,20 m.

Egenerklæring:
Boligen selges ved fullmakt. Egenerklæring er ikke mottatt i forbindelse med oppdraget.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 BAD Overflate vegger og himling

TG 2 gis som følge av bomlyd i fliser og oppsprukne fuger samt dør innenfor våtsone.
Risiko: Bomlyd i fliser og oppsprukne fuger medfører økt risiko for fuktskade. Dør innenfor våtsone medfører risiko for fuktskade.
Konsekvens: Fuktinntrengning i hulrom bak fliser og fuger kan føre til at fuktighet trenger inn i bakenforliggende konstruksjoner. Fukt kan følge fuger og baksiden av veggfliser og trekke inn i omramming rundt døren og videre inn i veggkonstruksjonen. Skjulte skader kan føre til behov for omfattende reparasjoner.
Anbefalt tiltak: Med bakgrunn i alder, anbefales det å fullrenovere badet innen 1-2 år.

2.1 KJØKKEN KJØKKEN

TG 2 gis som følge av alder og slitasje på kjøkkeninnredning og overflater.
Risiko: Eldre innredninger har risiko for plutselig funksjonsvikt på skuffer og dører.
Konsekvens: Det må påregnes kostnad til utskifting av kjøkkeninnredning.
Anbefalt tiltak: Innredning og hvitevarer anbefales fornyet innen 2-5 år.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG 2 gis som følge av usikker fremtidig funksjon på vinduer og dører.
Risiko: Alder på vinduer og balkongdør gir økt risiko for punkterte glass, slitte pakninger og fuktskader.
Konsekvens: Alder tilsier at det plutselig kan oppstå punkterte glass. Det må forventes kostnad til utskiftinger innen 1-5 år.
Anbefalt tiltak: Sjekk jevnlig låsemekansime og pakninger og foreta smurning av disse. Jevnlig overflatebehandling anbefales.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 gis for å belyse fuktskaderisiko.
Risiko: Fuktighet kan trenge inn i taket via overliggende balkongdekke og vegg.
Konsekvens: Utbedrende tiltak kan bli nødvendig dersom lekkasje oppstår.
Anbefalt tiltak: Oppfølging med jevnlig ettersyn.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG 2 gis som følge av usikker fremtidig funksjon på vann- og avløpsrør samt toalett.
Risiko: Alder på røropplegg og toalett gir økt risiko for korrodering og lekkasjer.
Konsekvens: Lekkasje i vann- og avløpsrør kan føre til behov for omfattende reparasjoner.
Anbefalt tiltak: Vær oppmerksom på drypplekkasjer i synlige rørkoblinger, trykkslag og susing i vannrør.

6.3 Ventilasjon

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 gis som følge av usikker fremtidig funksjon på ventilasjonsanlegget.
Risiko: Eldre ventilasjonsanlegg kan plutselig ha behov for utsifting eller reparasjoner. Avtrekkskapasiteten svekkes med alderen, spesielt dersom det ikke er foretatt service på anlegget på en stund.
Konsekvens: Svikt i ventilasjonsanlegget kan medføre store kostnader for kjøper.
Anbefalt tiltak: Ventilasjonsanlegget anbefales kontrollert av fagkyndig.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 BAD Overflate gulv

TG 3 gis som følge av løse gulvfliser i stort omfang og manglende fall til sluk.
Risiko: Hulrom under flis medfører at fliser kan sprekke ved belastning.Utilstrekkelig fall gjør at vann ikke ledes effektivt til sluk.
Konsekvens: Gulvet fungerer ikke etter hensikten. Langvarig fukt i hulrom gir økt slitasje på membran.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder, anbefales det å helrenovere badet innen 1-2 år
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.1.3 BAD Membran, tettesjiktet og sluk

TG 3 gis som følge av alder på membran og manglende tetting rundt sluket.
Risiko: Membraner som er utgått på dato mister funksjonen og gir økt risiko for lekkasjer. Manglende tetting rundt sluket gir økt risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.
Konsekvens: Behov for omfattende reparasjoner dersom lekkasje oppstår.
Anbefalt tiltak: Badet anbefales fullrenovert innen 1-2 år
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horten	Oppdragsnr.	141260142
Addresse	Storgata 38		
Postnr.	3182	Sted	HORTEN
Selgers navn	Astrid Maud Hellstrøm		
Selgers navn	Ann-Cathrin Hellstrøm		
Selgers navn	Kurt Ivan Hellstrøm		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Astrid Maud Hellstrøm

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Ann-Catrin Hellstrøm

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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)

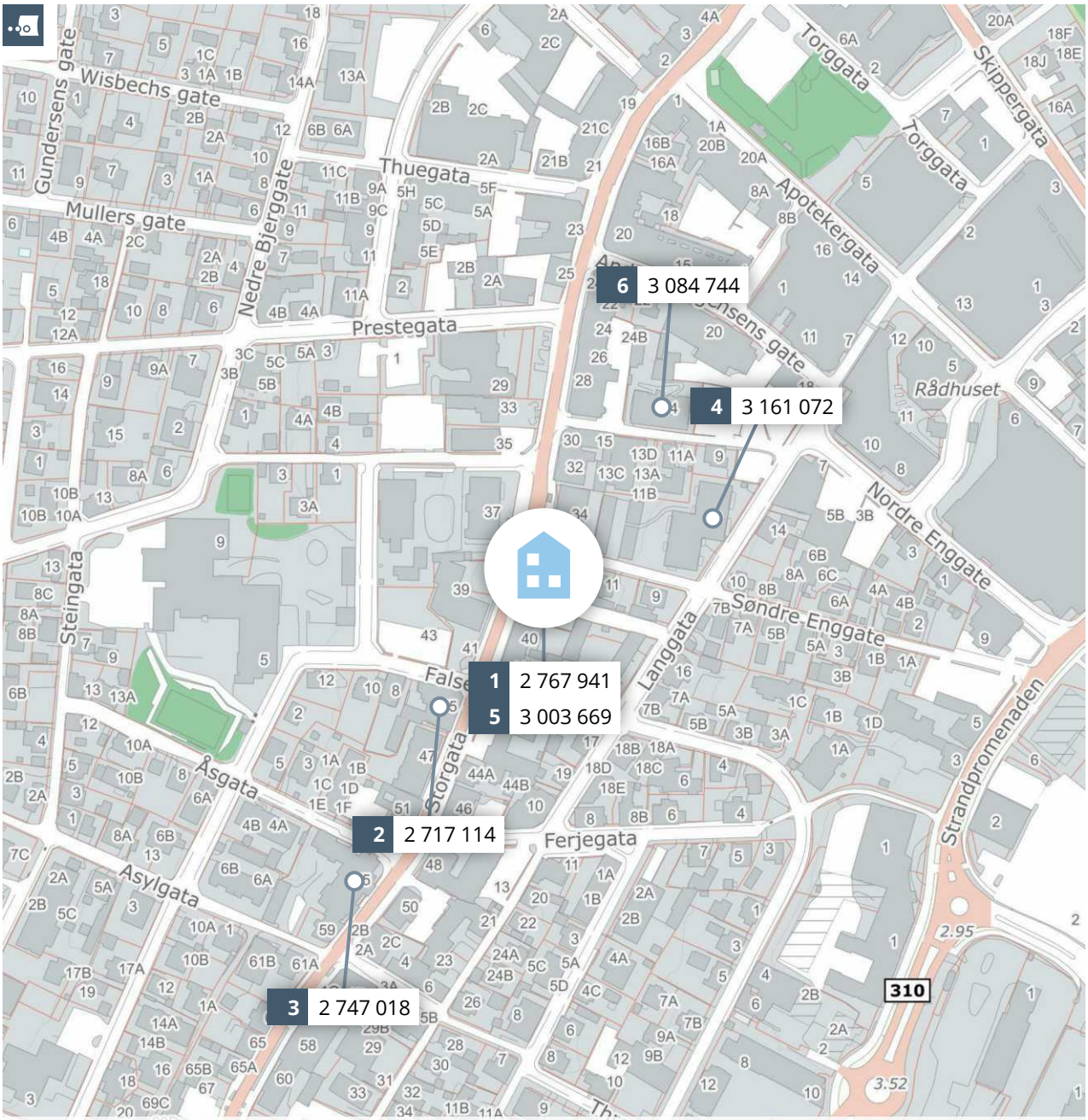
- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.09.2026

Signert av *Ann-Cathrin Hellstrøm*

Initialer selger:
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

STORGATA 38

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 22.09.2026

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

Storgata 38, 3182 HORTEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 125 BNR 200 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Sentrum

Verdivurdert til

2 750 000

4 893	2 754 893	37 162
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1987

Fellesutgifter	3 352
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Storgata 38 71 m² 1988 4. etg 1 sov	19.10.2023	2 895 000	**2 750 000**	17 941	2 767 941	**38 985**
2 Storgata 45 67 m² 1900 3. etg 2 sov	26.05.2023	2 750 000	**2 675 000**	42 114	2 717 114	**40 554**
3 Storgata 55 75 m² 1995 3. etg 2 sov	28.10.2025	2 600 000	**2 500 000**	247 018	2 747 018	**36 627**
4 Langgata 9 75 m² 1990 3. etg 2 sov	01.09.2026	2 950 000	**2 800 000**	361 072	3 161 072	**42 148**
5 Storgata 38 75 m² 1988 3. etg 1 sov	15.09.2026	3 200 000	**3 000 000**	3 669	3 003 669	**40 049**
6 Nordre Enggate 14 79 m² 1999 2. etg 2 sov	30.06.2026	2 990 000	**2 990 000**	94 744	3 084 744	**39 047**

Leiligheten ligger i 3. etasje som midtleilighet mot Storgata. Fin og vestvendt beliggenhet og midt i Horten sentrum med alle sentrumsfunksjoner rett på utsiden av inngangsdøren. Sameiet har nylig pusset opp oppgangene. Inneholder: Entre, flislagt bad - dog fra byggeår og nærmer seg renovering, separat wc-rom, koselig stue med utgang til vestvendt, innglasset balkong, "lukket" og trivelig kjøkken med plass for kjøkkenbord ved vinduet. Kjøkkeninnredning er fra byggeår og nærmer seg utskifting. Ett godt soverom - godt med skapplass og dør til en bod som enkelte kan innredes til gjesterom/kontor - dog er det ikke vindu i dette rommet. Felles takterrasse for sameiet med flott utsikt over Oslofjorden og skipstrafikken.

Oppmerket biloppstillingsplass i bakgården.

Pluss for sentral beliggenhet, innglasset og solrik balkong og heis. Noe minus for at badet og etter hvert kjøkkenet må renoveres og at det bare er ett soverom. Men alt i alt en trivelig og veholdt selveierleilighet i sentrum med lave felleskostnader.

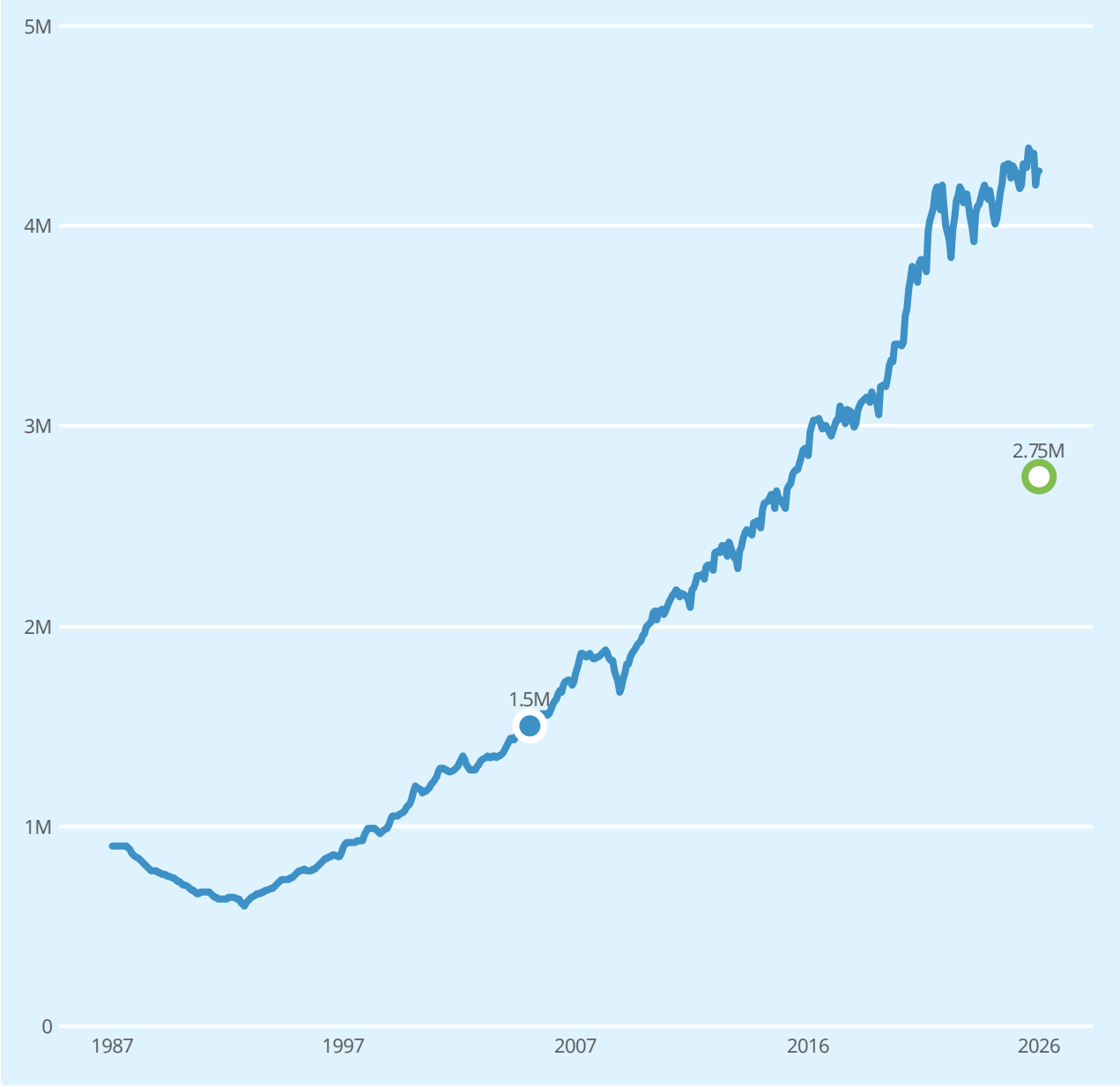
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

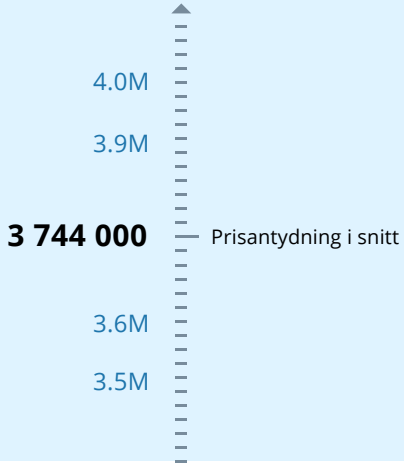
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.03.2005		08.03.2005	-	1 500 000	-	1 500 000	1
11.05.1988		11.05.1988	-	780 000	-	780 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Leiligheten har bare ett soverom - bad og kjøkken er snart "utgått" på dato

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

Leiligheter til salgs i Sentrum grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
68
dager

Leiligheter solgt i Sentrum grunnkrets siste 3 mnd

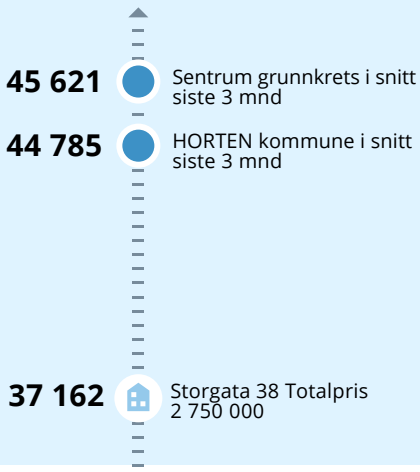
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
152
dager

for 4.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse	
Storgata 38, 3182 HORTEN	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358092**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **161669482**
Gårdsnummer **125**	Bruksnummer **200**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0304**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **82,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **149,93**

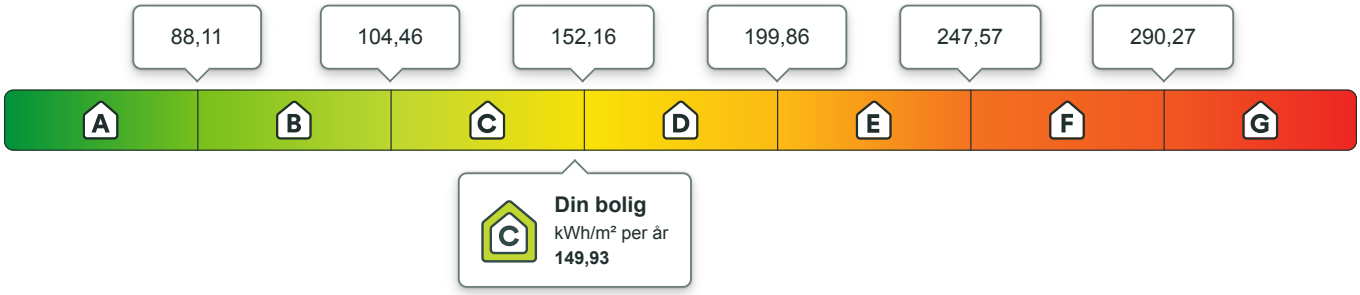
Storgata 38, 3182 HORTEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
10 845,43	**146,56**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Storgata 38, 3182 HORTEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Storgata 38, 3182 HORTEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: 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.

Boligopplysninger:

Sameiet Storgaten 38		**Vår ref.:**	473/33	**Fødselsdato eier:**	13.02.1934
Storgata 38		**Type:**	Boligsameie		
3182 HORTEN		**Eiere:**	Kurt Ivan Hellstrøm		
Organisasjonsnr:	971 315 547	**Seksjonsnr:**	11		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 352**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	407
	Felleskostnader	2 127
	Avsetning vedlikehold	168
	Renter felleslån	20
Tilleggsytelser:	TV og internett	630

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	4 893	Gjeld siste årsoppg.:	6 116
Klient ajourf. lån:	100 000	Klient gj. s. årsoppg.:	124 999

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12123275207, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.06.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4

Saldo per 24.06.2026: 100 000

Andel av saldo: 4 893

Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.03.2027)

Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ingar Thorvald Skytte
Adresse:	MAJOR WETLESENS GATE 5 A
Postnr/-sted:	3189 HORTEN
Telefon:	Mob.: 93416838
E-post:	ingar@skytte.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	6 116	Andre inntekter:	1 584
Annen formue:	9 414	Utgifter:	659		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1988		
Gårds/bruksnr:	125/200 - seksjon:11		
Bygningstype:	Lavblokk på kjøpesenter		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1551.8

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	91362634

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1989	Første innflytting:	01.01.1989	SSBnr:	H0304

Boligopplysninger:

Sameiet Storgaten 38	**Vår ref.:**	473/33	**Fødselsdato eier:**	13.02.1934
Storgata 38	**Type:**	Boligsameie		
3182 HORTEN	**Eiere:**	Kurt Ivan Hellstrøm		

Organisasjonsnr: 971 315 547

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig - 90

Fasiliteter:

Sameiet har ikke husordensregler per 01.09.2020.

OBS TIL MEGLER: Husk ideell andel 125/401 Wesenlundtorget og eventuell gararsje 125/200/2 og 125/119/1

Avregning målere:
Strøm til elbil avregnes årlig og ved flyttinger.

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.



INNKALLING 2026

Sameiet Storgaten 38

Tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00

Gjengangeren

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Storgaten 38

Møtet finner sted tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - Gjengangeren

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Storgaten 38 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

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

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

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

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Innmeldt sak: Beredskap for beboere i Sameiet fra Bjørn Fredriksen

5.2 Garasjer fra Meier Tresselt

5.3 Kjøp leie av deler av seksjon . Hort1 Invest

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Styret har har 4 fysiske møter i tillegg til jevnlig kontakt på telefon og meldinger .

Styre har jobbet med flere større saker i år .

Saken som har tatt mye tid er Forholdet med Seksjon 1 som ikke hadde betalt fellesutgifter på 1 år og kontakt med både bank /advokater og bobestyrer har til tider hvert krevende .

Styreleder kan utdype dette hvis ønskelig .

Det har også hvert en forsikringsak med lekkasjer i tak som måtte utbedres .

Mye tid har også hvert brukt til å pusse opp fellesarialene som begynner nå å nærme seg slutten .

Vi har også hatt en branninspeksjon som vi er i ferd med å utbedre noen krav fra brannvesenet .

Det har også hvert en påkjørsel av garasjeporten inn til garasjene som resulterte i en større reprasjon .

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar lik foregående år med den fordelingen som gjort foregående år

53000 kr

5. Andre saker

5.1 Innmeldt sak: Beredskap for beboere i Sameiet fra Bjørn Fredriksen

Det oppfordres til å etablere private beredskapslagre (vann, hermetikk, tørrvarer m.m), men mange leiligheter har begrenset bodplass.

De tre ubenyttede bodene i 2., 3. og 4. etasje foreslås derfor reservert til dette formålet. Det monteres hyller for oppbevaring tilpasset plastkasser (60x40x30)cm merket tydelig med navn og leilighetsnummer.

Forslag til vedtak: De tre ubenyttede bodene i 2., 3. og 4. etasje reserveres som beredskapslager for beboerne i sameiet. Styret besørger for at det monteres hyller som plastkasser, med beredskapsvarer, kan lagres på.

Styrets innstilling: Lagerbod i 3 etg er Vaskerom 2-4 etg er Lagringsrom for beboere .

Styret er redd for at det ikke blir vedlikeholdt av hver enkelt beboer og at vi etter hvert vil sitte med kasser som ingen eier og med varer som skaper lukt og unødvendig irritasjon fra beboere .

Styret anbefaler at hver enkelt beboer lager en beredskapskasse og lagrer den i sin egen leilighet .

5.2 Garasjer - Innmeldt sak av Laila Meyer Tresselt

Sakens navn:
Juridiske og økonomiske vurdering av mulige løsninger for organisering og kostnadsfordeling av parkeringsanlegget.

Situasjonen per i dag når det gjelder innendørs parkeringsanlegg:

- Ikke antall parkeringsplasser i forhold til antall boenheter i sameiet
- Ikke et åpent system i dag som ivaretar mulighet for a kunne vise interesse for, og bli tildelt en parkeringsplass
- Ikke et system som ivaretar mulighet for a kunne få tilgang til parkeringsplass satt inn i et rulleringssystem
- Beboerne i sameiene blir belastet fellesutgifter tilknyttet parkeringsseksjonen uten at alle har tilgang

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret innhente en juridisk og økonomisk utredningen for innendørs parkeringsanlegg, der det skal blant annet vurderes:

- Justeringer innen dagens sameiestruktur (vedtekter, bruksregler, kostnadsfordeling)
- Ordninger for tildeling/ansiennitet
- Utskillelse til egen juridisk enhet

Det skal redegjøres for konsekvenser for ulike typer seksjoner, forholdet til Storgata 36 og krav til flertall.

Styret skal innhente ekstern juridisk vurdering, samt en enkel byggeteknisk avklaring av ansvarsforhold for konstruksjon, lekkasjer og tekniske anlegg dersom garasjen eventuelt skilles ut. Samlet kostnadsramme settes til inntil 50.000 kroner.

Saken legges frem for ekstraordinær generalforsamlingen innen 1.juni 2026 før eventuell beslutning tas.

Styrets innstilling: Styret mener dett er en ikke sak da dette er redgjort for tidligere

Parkeringsplassene er delt mellom Storgata 34 og 38 med en brøk på 40-60 fordeling .

Håkon informerer

5.3 Tilbud om Sykkel og lager bod i kjeller

Styrets leder er innhabil i denne saken og kan kun redgjøre for den .

Hort1 Invest AS eier i dag Storgata 38 seksjon 1. Som en del av seksjonen er det ett arial i kjeller med inngang fra heis og utgang til gateplan bak bygget . Dette arialet blir i dag brukt til lager men det er mulig å kjøpe denne delen for eventuell lagring av sykler og annet beboerne måtte ønske.

Forslag til vedtak: Styret gis tillatelse til å gå i dialog med eier for eventuelt overdragelse av overstående del av seksjon 1 .

Styrets innstilling: Styret er positive til det.
Styret går i dialog med eier av denne seksjonen for å se om det er mulig å få til en løsning .

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ingar Thorvald Skytte, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Håkon Ramde, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Pia Harritz Torchio, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 år

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Pia Harritz Torchio er på valg og vi mangler ett medlem etter Marius Bjerkeskaug trakk seg

Forslag til vedtak: Pia Harritz Torchio velges for 2 nye år

Tom Erik Nilsen Velges for 2 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**700 202**	**680 688**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-316 686	119 514
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-100 000	-100 000
B. Endring arbeidskapital	**-416 686**	**19 514**
C. Arbeidskapital	**283 515**	**700 202**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	718 094	841 888
Kortsiktiggjeld	-434 578	-141 687
C Arbeidskapital	**283 515**	**700 202**

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

Resultatregnskap 2025 Sameiet Storgaten 38

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 038 964	997 148	1 029 891	1 108 872
Sum leieinntekt		**1 038 964**	**997 148**	**1 029 891**	**1 108 872**
Sum inntekt		**1 038 964**	**997 148**	**1 029 891**	**1 108 872**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	31 383	31 383	39 421	39 844
Styrehonorar	2	53 000	53 000	53 000	53 000
Driftskostnad					
Energikostnad		92 767	86 789	85 000	94 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	105 843	129 745	123 600	125 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 500	6 188	6 500	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	14 374	14 826	0	2 000
Reparasjon og vedlikehold	6	675 122	206 252	216 328	236 328
Revisjonshonorar		5 954	5 310	5 233	6 500
Forretningsførerhonorar		70 632	67 981	70 650	74 000
Andre honorar	7	11 538	11 825	11 000	5 500
Kontorkostnad		1 000	0	0	0
TV/bredbånd		128 767	115 199	121 000	125 000
Kontingenter og gaver		0	530	500	500
Forsikringer		189 736	166 457	189 736	209 000
Andre kostnader	8	3 280	3 156	10 200	10 200
Sum kostnad		**1 389 896**	**898 641**	**932 168**	**987 872**
Driftsresultat		**-350 932**	**98 507**	**97 723**	**121 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		47 719	41 979	0	0
Rentekostnad		13 473	20 972	14 053	20 793
Netto finansposter		**-34 246**	**-21 007**	**14 053**	**20 793**
Årsresultat		**-316 686**	**119 514**	**83 670**	**100 207**
Overført sameiekapital		-316 686	119 514	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-316 686**	**119 514**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Storgaten 38

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		112 506	90 469
Kundefordringer		15 834	46 862
Andre kortsiktige fordringer		7 838	603
Forskuddsbetalte kostnader		79 835	73 412
Innestående konsernkonto og bank		502 081	630 543
Sum omløpsmidler		**718 094**	**841 888**
SUM EIENDELER		**718 094**	**841 888**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		158 515	475 202
Sum opptjent egenkapital		**158 515**	**475 202**
Sum egenkapital	**9**	**158 515**	**475 202**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	125 000	225 000
Sum langsiktig gjeld		**125 000**	**225 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 301	0
Leverandørgjeld		419 444	129 535
Skyldig off. myndigheter		1 687	1 606
Påløpne renter		46	89
Annen kortsiktig gjeld		10 100	10 457
Sum kortsiktig gjeld		**434 578**	**141 687**
Sum gjeld		**559 578**	**366 687**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**718 094**	**841 888**

Sted:_____ Dato:_____

Ingar Thorvald Skytte Styreleder	Pia Harritz Torchio Styremedlem	Håkon Ramde Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

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

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

Sameiet består av 20 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 125, b.nr 200 i Horten kommune. Eiertomt på 1 552 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige forsikring polise nr. 91362634.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	708 768	681 873
3609 Leie parkering	9 504	9 504
3610 Sameieinnbetalinger	24 460	17 786
3618 Leietillegg strøm	2 435	2 656
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	120 960	105 024
3625 Vedlikeholdsfond	60 624	60 624
3650 Innkrevde felleskostn. renter	12 213	19 763
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	99 999	99 918
Sum	**1 038 964**	**997 148**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	18 710	18 710
5150 Påløpne feriepenger	2 245	2 245
5400 Arbeidsgiveravgift	10 111	10 111
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	317	317
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	53 000	53 000
Sum	**84 383**	**84 383**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,03.

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	64 138	62 501
6340 Heisalarm	9 302	8 456
6391 Snømåking/strøing/feiing	24 125	58 788
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	8 278	0
Sum	**105 843**	**129 745**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	6 500	6 188
Sum	**6 500**	**6 188**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	12 749	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 625	14 826
Sum	**14 374**	**14 826**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	550 000	0
6602 Vedlikehold VVS	2 835	26 063
6603 Vedlikehold elektro	16 062	1 163
6611 Vedlikehold heiser	21 108	63 686
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	12 250	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	18 761	18 992
6630 Egenandel forsikring	0	22 000
6641 Malerarbeider	618	0
6642 Snekkerarbeid	7 512	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	55 474
6648 Vedlikehold dører og porter	45 977	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	18 875
Sum	**675 122**	**206 252**

Konto 6601: Oppussing fellesarealer, maling- og gulvarbeider.

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	475	463
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	11 063	11 363
Sum	**11 538**	**11 825**

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	1 152	964
7773 Omkostninger innkreving	2 130	2 093
7790 Andre kostnader	0	100
7795 Husleietap	-1	0
Sum	**3 280**	**3 157**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	475 202	-316 687	158 515
Sum opptjent egenkapital	**475 202**	**-316 687**	**158 515**
Sum egenkapital	**475 202**	**-316 687**	**158 515**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**12123275207**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2012
Rentesats:	6.70 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2027
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	225 000
Avdrag i perioden:	100 000
Lånesaldo 31.12:	**125 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123275207	1	12 029	12 029
	1	11 825	11 825
	1	10 874	10 874
	1	10 806	10 806
	1	10 262	10 262
	1	7 544	7 544
	6	6 116	36 696
	1	5 980	5 980
	2	5 845	11 690
	1	4 485	4 485
	1	1 298	1 298
	1	640	640
	1	449	449
	1	421	421

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Storgaten 38.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Storgaten 38

Styreleder	Ingar Thorvald Skytte (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Pia Harritz Torchio (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Håkon Ramde (sign.)	07.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Storgaten 38

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Storgaten 38 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© 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, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: LUSXJ-390OT-HV3E6-RDVR3-1HM5T-MN8NK

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LUSXJ-390OT-HV3E6-RDVR3-1HM5T-MN8NK

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-13 15:09:03 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LUSXJ-390OT-HV3E6-RDVR3-1HM5T-MN8NK

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Sameiet Storgaten 38

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ingar Thorvald Skytte
Styremedlem, Håkon Ramde
Styremedlem, Pia Harritz Torchio

Styret i Sameiet Storgaten 38 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Storgaten 38 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. Sameiet Storgaten 38 ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 971315547

Sameiet Storgaten 38 består av 15 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Storgaten 38 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 91362634. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Storgaten 38 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Montert evakueringsstol i 4 etg
- Branninspeksjon

Styrets arbeid

Styret har hatt ett travelt år og har jobbet med følgende saker .

Styret har hatt 4 fysiske møter men hatt tett sammarbeide ved bruk av Messenger og telefon .

Konkurs og tvangssalg av 2 seksjoner har tatt mye tid. Styret vil hvis ønskelig informere om dette under årsmøtet .

Branninspeksjon med krav fra brannvesenet som måtte utbedres

Oppussing av fellesarialer har hvert en stor sak i år dette er nå i en sluttfase.

Det har hvert noen enkeltsaker fra beboere men ingen store ting .

Vi hadde en stor sak med garasjeporten ble kjørt i stykker uten at vedkommende har gitt seg tilkjenne som har gitt oss relatift store kostnader.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Sak til Årsmøtet/generalforsamlingen i Sameiet Storgata 38 den 14.04.26.

Emne:

Beredskapstiltak for beboere i Sameiet.

Det oppfordres til å etablere private beredskapslagre (vann, hermetikk, tørrvarer m.m), men mange leiligheter har begrenset bodplass.

De tre ubenyttede bodene i 2., 3. og 4. etasje foreslås derfor reservert til dette formålet. Det monteres hyller for oppbevaring tilpasset plastkasser (60xx40x30)cm merket tydelig med navn og leilighetsnummer.

Forslag til vedtak:

De tre ubenyttede bodene i 2., 3. og 4. etasje reserveres som beredskapslager for beboerne i Sameiet. Styret besørger at det monteres hyller som plastkasser, med beredskapsvarer, kan lagres på.

Mvh

Bjørn A. Fredriksen

Sak til generalforsamling Sameiet Storgaten 38

Sakens navn: Juridiske og økonomiske vurdering av mulige løsninger for organisering og kostnadsfordeling av parkeringsanlegget.

Situasjonen per i dag når det gjelder innendørs parkeringsanlegg:

- Ikke antall parkeringsplasser i forhold til antall boenheter i sameiet
- Ikke et åpent system i dag som ivaretar mulighet for å kunne vise interesse for, og bli tildelt en parkeringsplass
- Ikke et system som ivaretar mulighet for å kunne få tilgang til parkeringsplass satt inn i et rulleringssystem
- Beboerne i sameiene blir belastet fellesutgifter tilknyttet parkeringsseksjonen uten at alle har tilgang

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret innhente en juridisk og økonomisk utredningen for innendørs parkeringsanlegg, der det skal blant annet vurderes:

- Justeringer innen dagens sameiestruktur (vedtekter, bruksregler, kostnadsfordeling)
- Ordninger for tildeling/ansiennitet
- Utskillelse til egen juridisk enhet

Det skal redegjøres for konsekvenser for ulike typer seksjoner, forholdet til Storgata 36 og krav til flertall.

Styret skal innhente ekstern juridisk vurdering, samt en enkel byggeteknisk avklaring av ansvarsforhold for konstruksjon, lekkasjer og tekniske anlegg dersom garasjen eventuelt skilles ut. Samlet kostnadsramme settes til inntil 50.000 kroner.

Saken legges frem for ekstraordinær generalforsamlingen innen 1.juni 2026 før eventuell beslutning tas

Horten 16.feruar 2026

Med vennlig hilsen

Laila Meyer Tresselt

L. Tresselt

Laila

Sak til Generalforsamlingen Sameiet Storgaten 38 AS

Tilbud om kjøp/leie av bod i Kjeller :

Hort1 Invest AS eier i dag Storgata 38 seksjon 1 .

Som en del av seksjonen er det ett arial i kjeller med inngang fra heis og utgang til gateplan bak bygget . Dette arialet blir i dag brukt til lager men det er mulig å kjøpe denne delen for eventuell lagring av sykler og annet beboerne måtte ønske :

Forslag til vedtak: Styret gis tilatelse til å gå i dialog med eier for eventuelt overdragelse av overstående del av seksjon 1

MVH

Ingar T Skytte

Daglig Leder

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 14.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Storgaten 38 tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - Gjengangeren.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Pia Harritz Torchio

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 11

Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent ✓

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent ✓

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent ✓

3. Årsmelding 2025

Styret har har 4 fysiske møter i tillegg til jevnlig kontakt på telefon og meldinger .

Styre har jobbet med flere større saker i år .

Saken som har tatt mye tid er Forholdet med Seksjon 1 som ikke hadde betalt fellesutgifter på 1 år og kontakt med både bank /advokater og bobestyrer har til tider hvert krevende .

Styreleder kan utdype dette hvis ønskelig .

Det har også hvert en forsikringsak med lekkasjer i tak som måtte utbedres .

Mye tid har også hvert brukt til å pusse opp fellesarialene som begynner nå å nærme seg slutten .

Vi har også hatt en branninspeksjon som vi er i ferd med å utbedre noen krav fra brannvesenet .

Det har også hvert en påkjørsel av garasjeporten inn til garasjene som resulterte i en større reprasjon .

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering. ✓

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 53000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Innmeldt sak: Beredskap for beboere i Sameiet fra Bjørn Fredriksen

Det oppfordres til å etablere private beredskapslagre (vann, hermetikk, tørrvarer m.m), men mange leiligheter har begrenset bodplass.

De tre ubenyttede bodene i 2., 3. og 4. etasje foreslås derfor reservert til dette formålet. Det monteres hyller for oppbevaring tilpasset plastkasser (60x40x30)cm merket tydelig med navn og leilighetsnummer.

Vedtak:

~~Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt~~

STYRET I SAMRÅD MED SEKSJONSEIERE SØK PÅ LØSNINGER FOR OMORGANISERING AV BODER I 2. og 4. ETASJE.

Antall stemmer for: 11

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.2 Garasjer - Innmeldt sak av Laila Meyer Tresselt

Sakens navn:
Juridiske og økonomiske vurdering av mulige løsninger for organisering og kostnadsfordeling av parkeringsanlegget.

Situasjonen per i dag når det gjelder innendørs parkeringsanlegg:

- Ikke antall parkeringsplasser i forhold til antall boenheter i sameiet
- Ikke et åpent system i dag som ivaretar mulighet for a kunne vise interesse for, og bli tildelt en parkeringsplass
- Ikke et system som ivaretar mulighet for a kunne få tilgang til parkeringsplass satt inn i et rulleringssystem
- Beboerne i sameiene blir belastet fellesutgifter tilknyttet parkeringsseksjonen uten at alle har tilgang

Vedtak:

~~Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt~~

STYRET FÅR I OPPGAVE Å LEGGE FRAM SAK FOR ÅRSMØTE OM MULIG ETABLERING AV EGET DRIFTSSELSKAP FOR GARASJEN.

Antall stemmer for: 11

Antall stemmer mot:

Antall blanke stemme:

5.3 Tilbud om Sykkel og lager bod i kjeller

Styrets leder er innhabil i denne saken og kan kun redgjøre for den .

Hort1 Invest AS eier i dag Storgata 38 seksjon 1. Som en del av seksjonen er det ett arial i kjeller med inngang fra heis og utgang til gateplan bak bygget . Dette arialet blir i dag brukt til lager men det er mulig å kjøpe denne delen for eventuell lagring av sykler og annet beboerne måtte ønske.

Vedtak:

~~Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt~~

SAKEN SENDES TILBAKE TIL STYRET FOR VIDERE UTREDNING

Antall stemmer for: 10

Antall stemmer mot:

Antall blanke stemme:

6. Valg

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Pia Harritz Torchio er på valg og vi mangler ett medlem etter Marius Bjerkeskaug trakk seg

Vedtak:

Valgt ble: PIA HARRITZ TORCHIO for 2 år.

Valgt ble: TOM ERIK NILSEN for 2 år.

Møteleder

Protokollvitne

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
SAMEIET STORGATEN 38

(sist endret ved årsmøte 26.04.2023)

 # 1 – Sameiets navn og eiendom.

Sameiets navn er «SAMEIET STORGATEN 38»

Eiendommen, gnr. 125, bnr. 200, Storgata 38, Horten kommune, er oppdelt i eierseksjoner, hvorav boligseksjoner, kontorseksjoner, forretningsseksjoner og garasjeseksjoner. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoner innbyrdes areal. Seksjonsbegjæringen viser seksjonens nummerering, formål, etasjeplassering, areal, sameierbrøker, samt hvilke boder og biloppstillingsplasser som eventuelt er tillagt den enkelte seksjon, samt en skisse av uteareal, hvor biloppstillingsplassene fremgår.

 # 2 – Fellesareal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen, omfattes med tilhørende boder, biloppstillingsarealer samt felles garasjeanlegg med Storgaten 34, er fellesarealer.

 # 3 - Panterett for seksjonseiernes forpliktelse.

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

 # 4 – Fysisk rådighet.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er unødvendig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Som ordensregler for eiendommen gjelder hva som til enhver tid vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall. Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Sameiet sørger for det vedlikehold som er fastsatt i # 6 første avsnitt. For å opprettholde en enhetlig fasade, skaffer og betaler sameiet maling til vinduers yttersider og verandaene, arbeidet gjøres av den enkelte eier. Alt annet vedlikehold er eiers ansvar, i flg. # 4 tredje avsnitt.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Likeledes skal et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

Sameiets vaktmester og styre har fri atkomst fra heisen i kjelleren til to tekniske rom. Arealet skal til enhver tid holdes ryddet for adkomst til rommene.

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene. Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnaden knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Det inkluderer for eksempel kostnader til snørydding og asfaltering. Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

All endring av fasade skal godkjennes av styret.

 # 5 – Rettslig råderett.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Det foreligger ingen forkjøps- eller løsningsrett for de øvrige seksjonseierne. Med 2/3 flertall som nevnt i # 14, annet ledd, kan det gjøres vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse i det enkelte tilfelle kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

 # 6 – Fellesutgifter – vedlikeholdsfond.

Fellesutgifter innbefatter blant annet forsikringspremie, utgifter til rengjøring av fellesarealer og utgifter til oppvarming/elektrisitet for fellesarealene.

Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Fellesutgiftene skal fordeles i henhold til sameiebrøkene med unntak av alle kostnader til installasjon og drift av heis og skal betales forskuddsvis pr. måned.

Endringer felleskostnader iht sameierbrøk;
Drifts- og vedlikeholdskostnader inklusive nyanskaffelse tilknyttet heisen, trekkes ut og fordeles på alle seksjoner iht sameierbrøken med unntak av seksjon 17 og 18.

Ved fastsettelse av det månedlige beløp skal det beregnes et rimelig beløp til avsetning til vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet eller andre midler eiet av sameiet kan ikke kreves utbetalt, verken i eiertiden eller når salg finner sted.

 # 7 – Ansvar for sameiets forpliktelser.

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve seksjonseierne direkte.

 # 8 – Ettersyn mv.

Den som styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

 # 9 – Mislighold.

Hvis en seksjonseier, herunder en seksjonseieren er ansvarlig for, for eksempel en leietaker, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseiere, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å flytte og selge seksjonen.

 # 10 – Årsmøtet.

Årsmøtet er sameiets øverste organ.

Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet, og til å uttale seg.

 # 11 – Innkalling til ordinære årsmøter.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel minst 8, og høyst 20 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap, og driftsbudsjett for inneværende år.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inne skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. Styret bør ved oppslag eller på annen måte angi fristen for å melde fra om saker som ønskes behandlet.

For at forslag som nevnt i # 15, skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

 # 12 – Innkalling til ekstraordinære årsmøter.

Ekstraordinære årsmøter må holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet.

11, fjerde ledd, gjelder tilsvarende.

 # 13 – Om årsmøtet.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg etter # 16 og # 21, annet ledd.

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne – valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

 # 14 - Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.

I årsmøtet har hver seksjon 1 stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

 # 15 - Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

Med de unntak som følger av # 15, # 16, # 17 og # 18, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

 # 16 - Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.

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

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

 # 17 - Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

 # 18 - Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder.

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

 # 19 – Ugildhet.

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om retts-handel overfor seg selv, eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann, eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

 # 20 – Styret.

Sameiet skal ha et styre valgt av årsmøtet, hvorav minst ett medlem fra seksjonseierne som eier næringsseksjonene.

Styret skal bestå av fire medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Lederen velges særskilt. Årsmøtet kan beslutte at det skal velges varamedlemmer, med samme bestemmelser som i første setning.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år, dog slik at halvparten av styremedlemmene er på valg hvert år (vedtak på sameiermøte 19.04.93). Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

 # 21– Innkallingen til styremøter.

Det innkalles til styremøte av styrets leder etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet.

 # 22 – Styremøter.

Styremøter ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall, og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret selv møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

 # 23 – Styrets oppgaver.

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Spørsmål av særlig viktighet og betydning skal fremlegges for årsmøtet, jf # 15.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er forpliktet til å holde gården fullverdiforsikret.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

 # 24 – Ugildhet for styremedlem og forretningsfører.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende eller personlig eller økonomisk særinteresse i.

 # 25 – Regnskap og revisjon.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

 # 26 – Tvistemål i eierseksjonsforhold.

Tvistemål i sameieforhold mellom seksjonseiere hører under Nordre Vestfold Tingrett.

 # 27 – Mindretallsvern.

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

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

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

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

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

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

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

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

Gebyrer til Usbl

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

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

Felleskostnader

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

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

SIST ENDRET 02.01.2026

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.06.2025 12:41

Eiendom 3901-125/200/0/16 Seksjon 16

Bruksnavn	Seksjon 16				
Type	Seksjon	Etablert dato	24.03.1988	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	125	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	200	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	16	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Storgata 38	3182 Horten	Sentrum	Horten	Horten

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.01.2020	Omnummerering	3901-125/200	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-125/200	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Annen boligbyg.(sek. reindrift

Bygningsnr	161669482			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	14	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0103		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0202		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0206		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0301		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0302		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0305		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken

K0101	Kjelleretasje	0	0	0	0
K0102	Kjelleretasje	0	0	0	0
K0103	Kjelleretasje	0	0	0	0

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	0/0	0/0
H02	Hovedetasje	6	0/0	0/0	0/0
H03	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
H04	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
K01	Kjelleretasje	0	0/0	0/0	0/0

Horten kommune

1:1 000

- Standard kart
- Arealplaner
- Offentlige eiendommer

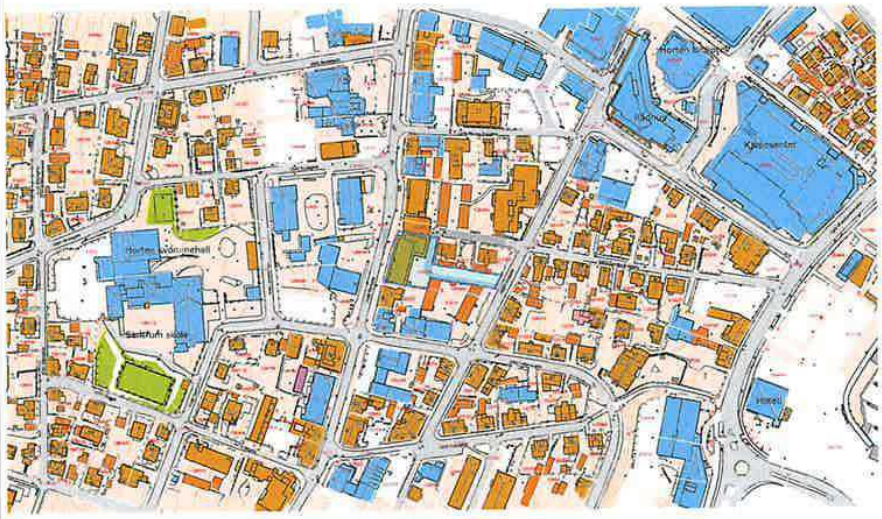
Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/125/200/0/0
Naboliste
Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: STORGATA 38
- Beregnet areal : 1551.8
- Oppgitt areal: 1552
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Seksjoner
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
  - Storgata 38
    3182 HORTEN
    - Gatenummer: 4150
    - Representasjonspunkt
    - Kretser
    - Bruksenheter
- Bygninger
  - Bygningsnr 161669482
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Annen boligbyg.(sek. reindrift
    - Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161669482-1
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Ombygging
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Rammetillatelse
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei

Logg inn



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

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**125**	**200**	**0**	**16**	Storgata 38, 3182 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Andre typer bebyggelse og anlegg - Nåværende	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	1091.62m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	460.2m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	1091.63m^2
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	1551.86m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 00226	Miljøpr. Gjennomkjøring rv. 19 (6.5.1992)		
	3901 H0161	Horten Sentrum, Kvartal 21 (1.6.1982)	Felles avkjørsel	340.94m^2
	3901 H0161	Horten Sentrum, Kvartal 21 (1.6.1982)	Forretning/Kontor	1082.59m^2
	3901 H0161	Horten Sentrum, Kvartal 21 (1.6.1982)	Park	115.88m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00428	Storgata 43 (20.12.2023)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

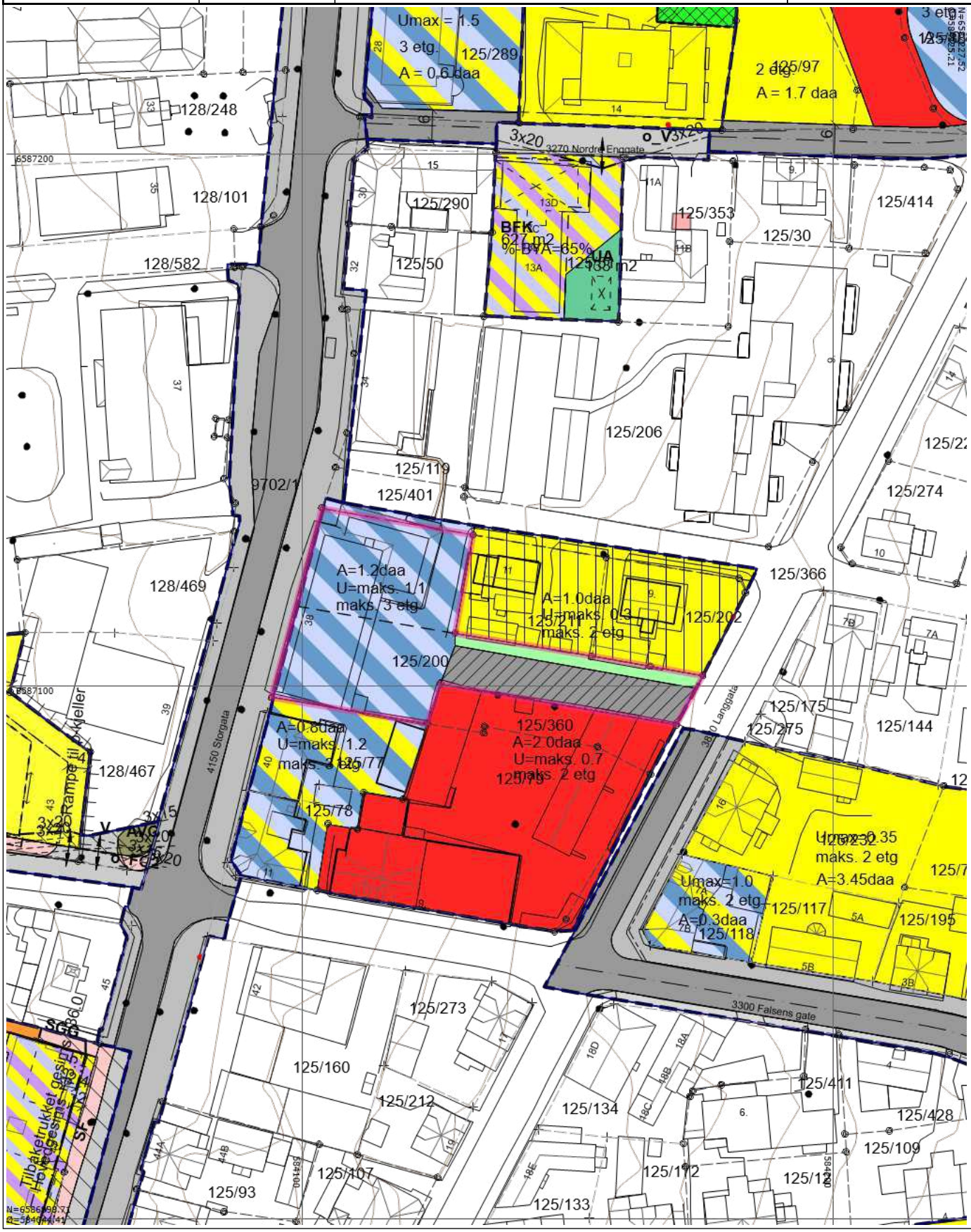
Det tas forbehold om feil og mangler.

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 200	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Storgata 38 3182 HORTEN			
Annen info:	Miljøpr. Gjennomkjøring rv. 19			

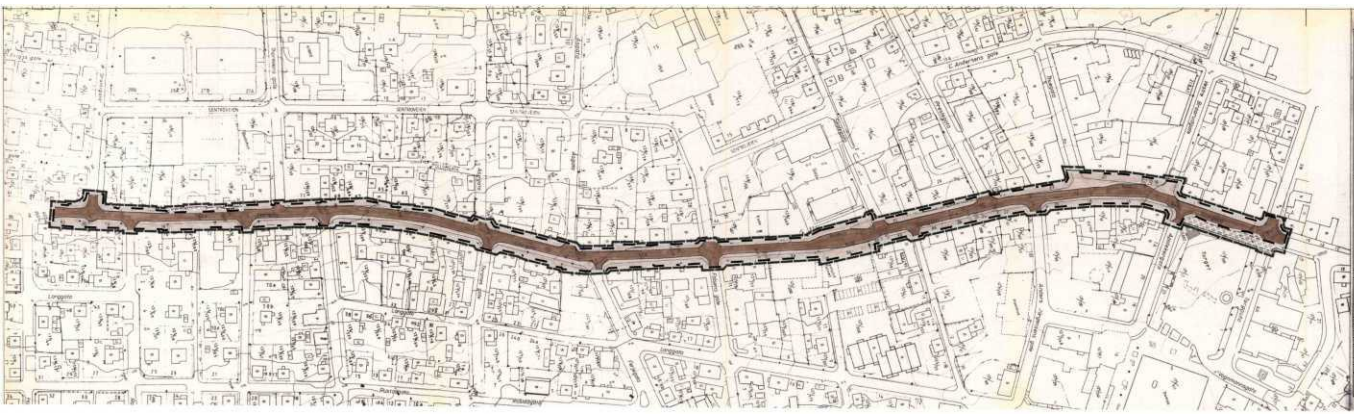
Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpRegulertHøyde
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert møneretning
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av anlegg
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Bestemmelsesområde
- Frisikt
- Rød sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Bolig/forretning/kontor
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Høydekurve



TEGNFORKLARING

BL § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - BOLIGER
   - BYTTER
   - FORRETNINGER, KONTOR M.V.
   - ANLEGGTN
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALMENNYTTIGE FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK/GROENTUR
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE)
   - KJØREVEIER
   - FORTAU, SYKKELVEIER, HEIL-, LOKK
4. FRIOMRÅDER
   - PARKER, TURVEIER, LEKEPLASER
   - IDRETTSPLASSER
5. FARECOMRÅDER
   - TRAFIKKFARE
6. SPESIALOMRÅDER
   - BEVARING
   - CAMPINGPLASSER

BL § 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVLØPSNETT
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEPLASSER

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE MELLOM REGULERINGSFORMÅL
- KOTEHØYDE
- TOPPSTEIN/RØR
- EKSISTERENDE KRINGKASTINGSNETT SOM OPPHEVES
- PRIVATFLYPLASS
- BESTEMMELSE REGULERT VEG
- OMRÅDE AV PLANLAGTE BYGG
- GRENSE AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN
- SJELDENDE FORMÅL

Skala = datert 1:500 A1

Kartdatum: 1 m

Målestokk: 1:1000

0 10 m 20 m 40 m

NORMAL

REGULERINGSPLAN/ENDRING MED HØSA BYGGEBESTEMMELSER JEVN FOR:

RS. JERNBANETEST GJENOMKJØRING RV 310 I NORTEN.

BORG KOMMUNE

STATENS VEGVESEN VESTFOLD

REVISJONER:	DATO (KONT.)	SIGN. (KONT.)
Dumb. (Dimensjon, Tinjet., Sum.) Dum.		
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:		
1. GANG BEHANDLING - BYGGEMØTET		
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN / TILSKRIVNET		
2. GANG BEHANDLING - BYGGEMØTET		
EKT. NOTT OFFENTLIG ETTERSYN		
3. GANG BEHANDLING - BYGGEMØTET		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	DAN./SIGN.	DATO V.T.
BYGGEMØTET AV:		
PLANEN UTARBEIDET AV:	DEN NR.	TEGN. NR.
		A 101

STATENS VEGVESEN VESTFOLD

TEKNISK DATAHUNDEN

SKISSEN

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HORTEN SENTRUM KV.21

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres innenfor angitte byggegrenser, byggehøyder og utnyttelsesgrad.

Arealene er regulert til: 1. Byggeområder
2. Trafikkområder
3. Friområder

§ 2.

MOTTATT
16 NOV. 1992
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

1. BYGGEOMRÅDER

Byggeområdene er inndelt i boliger - forretninger/kontorer kombinert bebyggelse boliger/forretninger/kontorer - offentlige bygninger. Bygningenes plassering på tomta fastlegges av bygningsrådet. Bygningsrådet kan godkjenne, event. kreve plassering i nabogrense. Vegg i nabogrense må da tilfredsstille byggeforskriftenes krav til brannvegg.

§ 3.

Boligområder:

Etasjehøyden skal ikke overstige 2.50 m netto. Til boligene må opparbeides biloppstillingsplasser etter følgende norm:

Leilighet på 4 rom og kjøkken eller større:	1,25 pl.
" " 3 " " " :	1,00 "
" " 2 " " " :	0,75 "

Av bilplasser skal min. 50% være garasjeplasser.

§ 4.

Forretnings/kontorområder:

Innenfor disse områdene kan - med bygningsrådets godkjennelse - etableres mindre produksjonsvirksomheter (håndverk o.l.).
Nåværende boliger i eksisterende bebyggelse forutsettes opprettholdt.
Etasjehøyden skal ikke overstige 3,00 m netto.
Til forretningene/kontorene må opparbeides biloppstillingsplasser etter følgende norm:

Forretninger/kontorer 1 plass pr. 50 m2 bto. forretning.

§ 5.

Kombinert bebyggelse boliger/forretninger - kontorer.

Av bebyggelsens samlede brutto golvareal må min. 60% av arealet disponeres til boliger. Bygningsrådet kan - etter særskilt vedtak - øke boligandelen utover 60%.

Innenfor disse områdene kan - med bygningsrådets godkjennelse - også etableres mindre produksjonsvirksomheter (håndverk o.l.) innenfor forretnings/kontorarealet.

Etasjehøyden skal ikke overstige 2,50 m for boliger, 3,00 m for forretninger/kontorer. Biloppstillingsplasser skal anlegges etter de normer som er fastsatt i § 3 og 4.

§ 6.

Offentlige bygninger

Etasjehøyden skal ikke overstige 3,00 m netto for kontorlokaler. For større lokaler kan denne romhøyden økes etter bygningsrådets nærmere bestemmelse. Til bebyggelsen skal det opparbeides 1 bil-oppstillingsplass pr. 50 m2 brutto kontorareal.

Parkering for større samlingslokaler og andre spesielle formål anlegges etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

§ 7.

FELLESBESTEMMELSER

FREMLAGT
1982
I HORTEN

Eksisterende trær og annen vegetasjon bør bevares.

§ 8.

Ved byggemelding må det også sendes inn planer for de utvendige anlegg. Disse anlegg må være gjennomført før ferdigattest utstedes.

§ 9.

Det er ikke tillatt med beplantning som etter bygningsrådets skjønn er til ulempe for naboene eller den offentlige ferdsel.

§ 10.

Eventuelt gjerdes utførelse, høyde og farge skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 11.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme kvartal får en harmonisk utforming.

§ 12.

Bygningsrådet kan - hvor særlige grunner foreligger - gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor de rammer som er satt i bygningslov med forskrifter og vedtekter for Horten kommune.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, 1.11.1982

Bjørn Torkildsen

Bjørn Torkildsen

e.f.

Reguleringsbestemmelser tilhørende
forslag til reguleringsplan
for miljøprioritert gjennomkjøring Rv. 310 1 Horten, Borre kommune, strekningen Torggata -Grønligata.

17.12.1991.

Revidert 17.03.92

VEDLEGG TIL:
F-sak nr. 156/92-3
K.sak nr. 43/92-2

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealene er regulert til trafikkområder. Trafikkområdene er i planen oppdelt i
-kjøreveg
-fortau / sykkelbane / møbleringssone.

§ 3

I arealet regulert til fortau / sykkelbane / møbleringssone tillates det på. særskilte steder tilrettelagt for stopp for av- og pålessing. Av- og pålessingsplassene skal vises på byggeplanen, jfr. § 5.

§ 4

Eksisterende trær forutsettes tatt vare på, og under byggetiden skjermet ved nødvendige sikringstiltak. Av byggeplanen skal det klart framgå hvilke trær som skal tas vare på.

§ 5

Byggeplanen for ombyggingen skal behandles av bygnings-rådet som byggemelding med hjemmel i PBL § 84 etter at naboer er varslet. Byggeplanen skal vise materialbruk, terrenghøyder, møblering , beplantning, belysning og skilting.

Vedtatt av kommunestyret 06.05.92, sak 43/92.

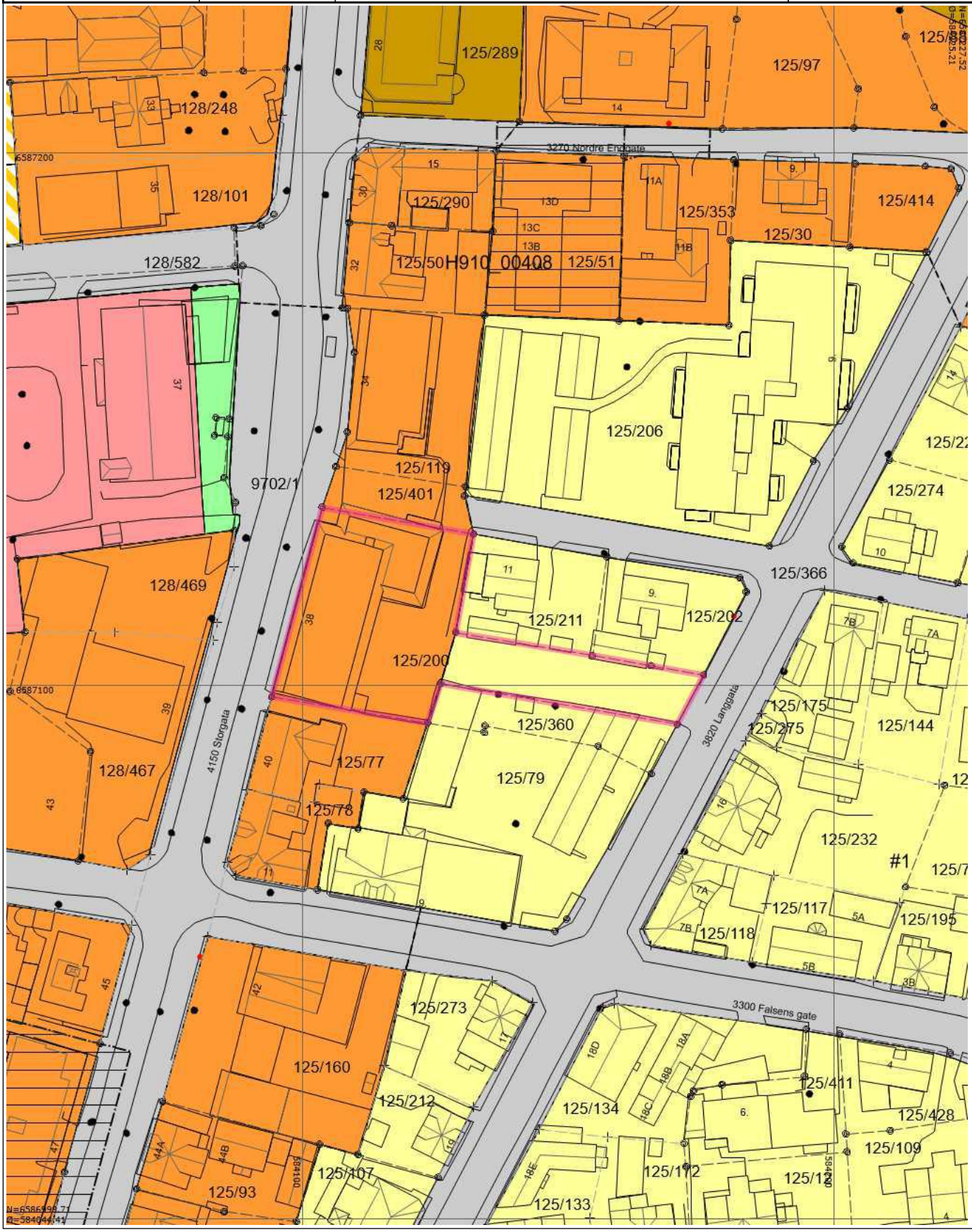
Jon Brække
ordfører
Ordføreren i Borre

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 200	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Storgata 38 3182 HORTEN			
Annen info:	Horten sentrum 2022-2034			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

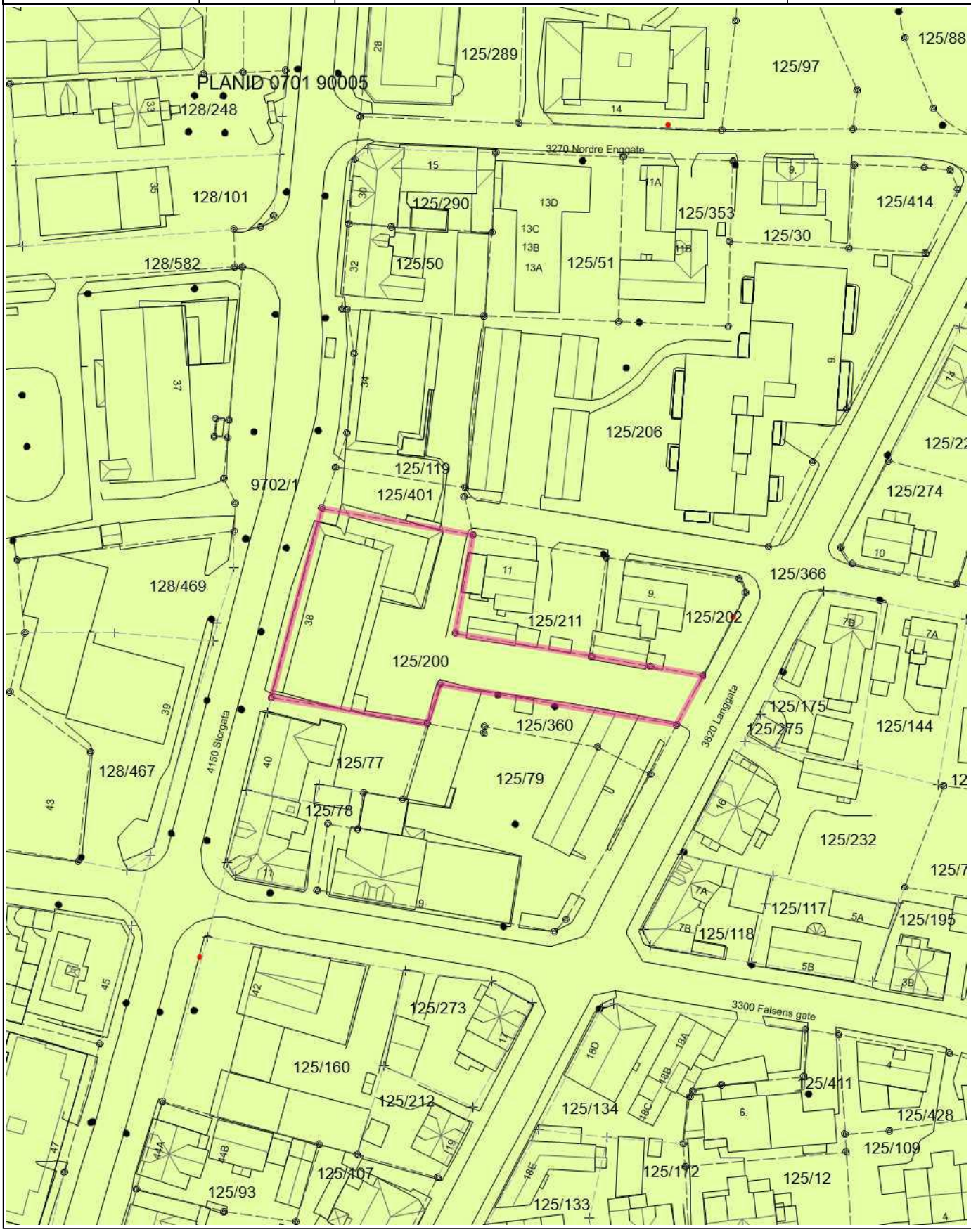
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- KpOmråde gjeldende
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Grense for arealformål
- Grense for detaljeringsoner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Veg - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 200	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Storgata 38 3182 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Bygningsavgrensning tiltak


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant

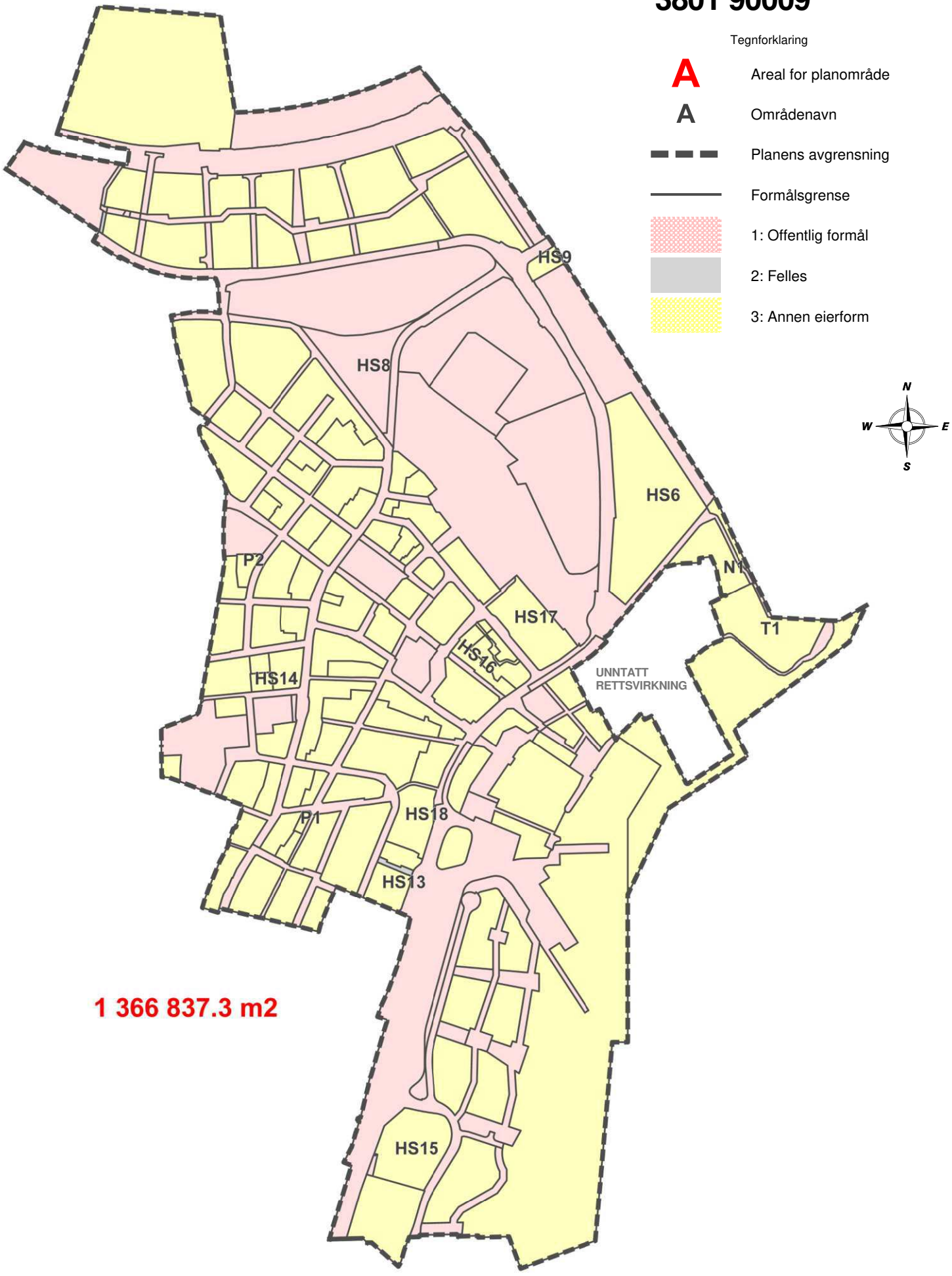

KpOmråde igangsatt


Høydekurve

EIERFORM

17.06.2022 cdy

PLANID
3801 90009



HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 20.06.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	125	Bruksnr.	200	Festenr.	0	Seksjonsnr.	16
Adresse	Storgata 38						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				X

	Forbruk	Avlest
Vannmåler		

	Offentlig	Privat
Vei		X

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.05.2025
Restanse:	kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1 489,-

Tilleggsopplysninger:

Informasjon om eiendomsskatt

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

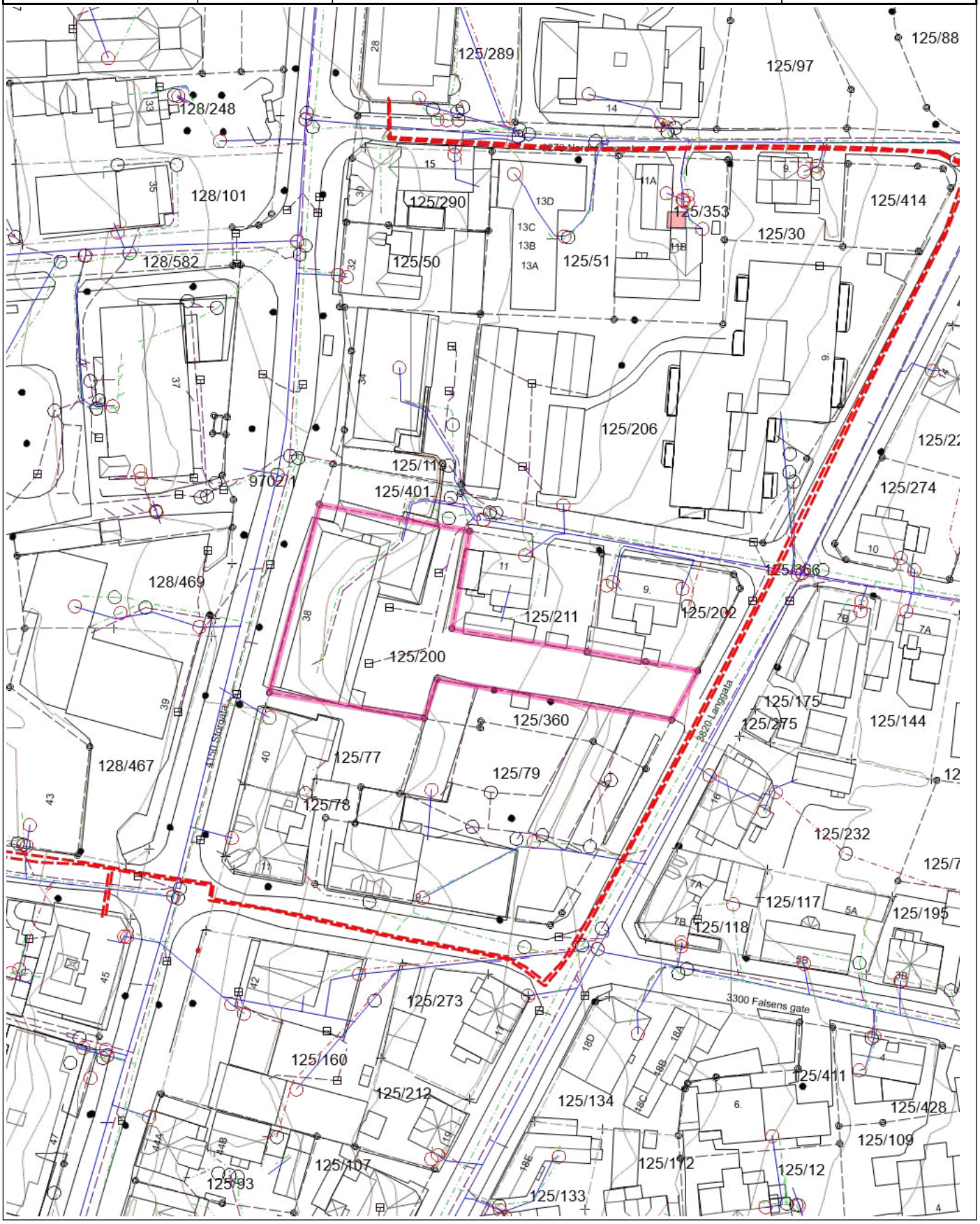
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 200	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Storgata 38 3182 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Oljeutskiller
- Sandfangskum
- Avløp_felles
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Høydekurve
- Fettutskiller
- Slamavskiller
- Sluk
- Drensledning
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig grensepunkt
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Kran
- Kum - annen eier
- Fjernvarmeledning
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Skap
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant

A

HORTEN KOMMUNE
Geodata reguleringsplan og byggesak

Vår dato	Vår referanse
15.10.04	GBNR-125/200/03/4396-19
	/
Deres dato	Deres referanse

Vår saksbehandler
Grethe Kværnstuen
tlf: 33085109, e-postadresse: grethe.kvaernstuen@horten.kommune.no

Mur & Tre AS
Drengsrudbekken 20

1385 ASKER

STORGATA 38, 125/200 - BRUKS- OG FASADEENDRING- FERDIGATTEST

Jeg viser til Deres anmodning om ferdigattest datert 31.08.04 og kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT).

Tiltaket finnes utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. I medhold av pbl § 99 gis ferdigattest.

Med vennlig hilsen

Grethe Kværnstuen
Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

Kopi: Håkon Ramde Rognestien 4 3189 Horten

F.kap. 45
F kap. 53
F.del. 3

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) 60°

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

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

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

Skriv ikke her

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.del. 3

Brannvern

Bygningens bygningsbrannklasse ☒ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

For større bygg besvares:

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

F kap. 47

Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri
For trapper henvises også til F.kap. 46

Særskilt søknad innsendes for

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

Tilleggsopplysninger:

Felles garasjeanlegg for leiligheter er ikke inkludert i arealberegningen.

4

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1985

Til bygningsrådet i HORTEN KOMMUNE

Byggeplass (adresse)	Gnr	Bnr	Evt. Fnr	Evt. undarf nr
STORGT. 38, 3190 HORTEN	125	200		

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
STORGT. 38 A/S	Storgt. 23 3190 Horten	033-41019

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) FORRETNINGS/BOLIGBYGG

Bygningen brukes nå til

F.kap. 14
Bl. § 94 3
F kap 51 1

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):

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 20 / 06 19 86
Sted

Horten Jernvare A/S

Byggherrens underskrift

Storgt. 38 A/S
Storgt. 23
3190 Horten — Adresse — 033-41019 Telefon

Anmelders underskrift

A/S Norske Stålbygg
Pindslevn. 3
3200 Sandefjord — Adresse — 034-77377 Telefon

K-blankett 5101
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

Kommunenes arkivnøkkel: 511

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33
Bl. § 63

Reguleringsplan og bestemmelser

Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert

Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt

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

Bl. §§ 70 og 81
F.del 3

Minste avstander fra det planlagte bygg

Til nabogrense 0 m Til midte av vei 7 m

Til annen bygning på samme tomt ____ m

☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei

Bl. §§ 70-77
F.kap. 22, 23.1

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg – m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 693 m²

Sum bebygget grunnareal 693 m²

Antall etasjer 4/5 Antall leiligheter 12

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 3248 m²

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. 41

Bygningens innredning og tilgjengelighet

Tegningene er påført ☒ romareal

☒ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal

F.kap. 54 ☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

F.kap. 23.2 ☐ Bygget skal kunne brukes av orienterings- og bevegelseshemmede og atkomst og merking av denne framgår av tegning.

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) Hel gulvplate

Skriv ikke her

F.kap. 42.4
F.kap. 41.32
F.kap. 53

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. 53

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. 53
F.del. 3

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

F.kap. 43
F.kap. 52
F.kap. 30
F.kap. 31

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. 52
F.kap. 53
F.del. 3

Etasjeskiller og balkong

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

☐ Annet (beskriv) ____

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

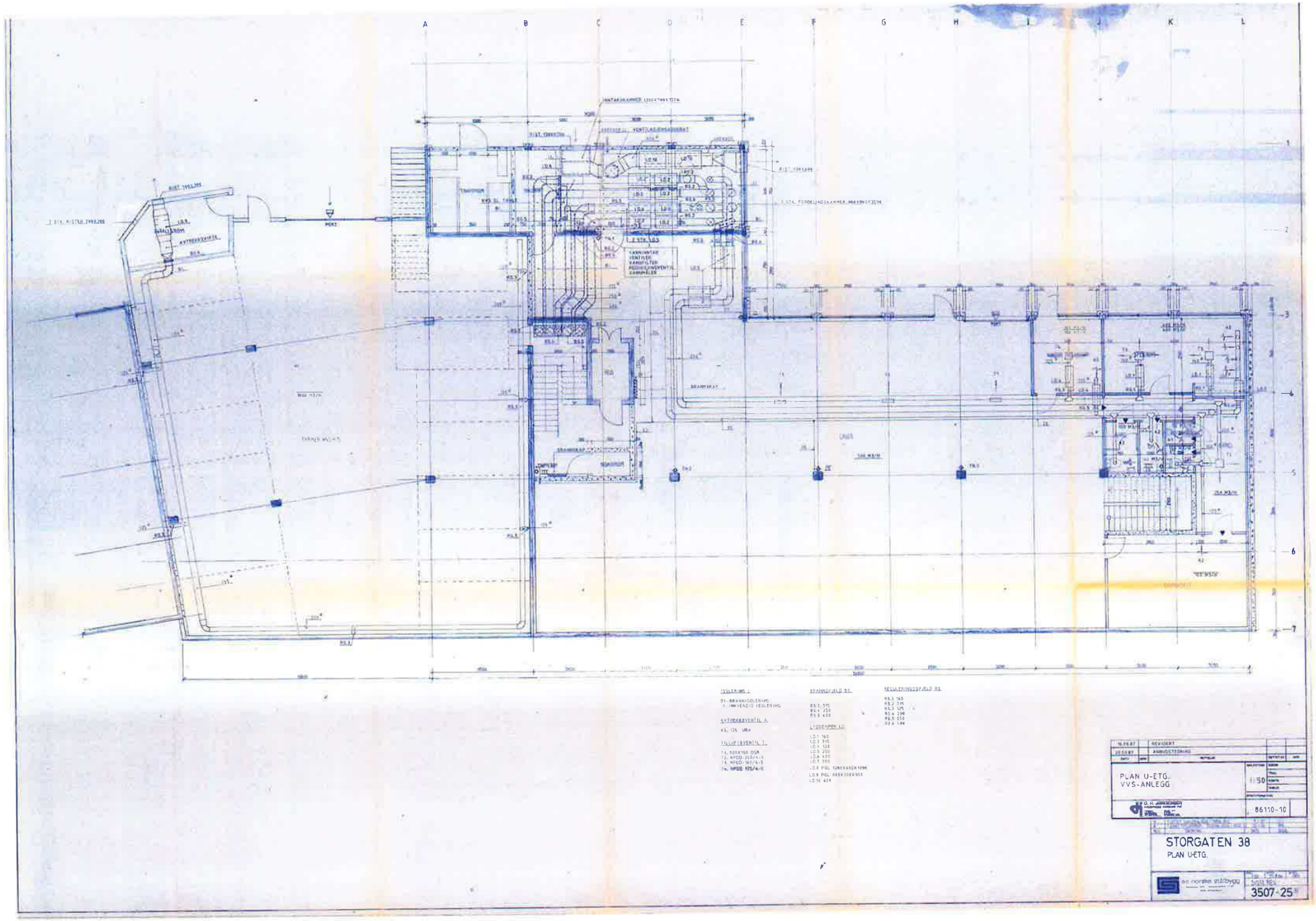
(oppgi fabrikk og type) ____

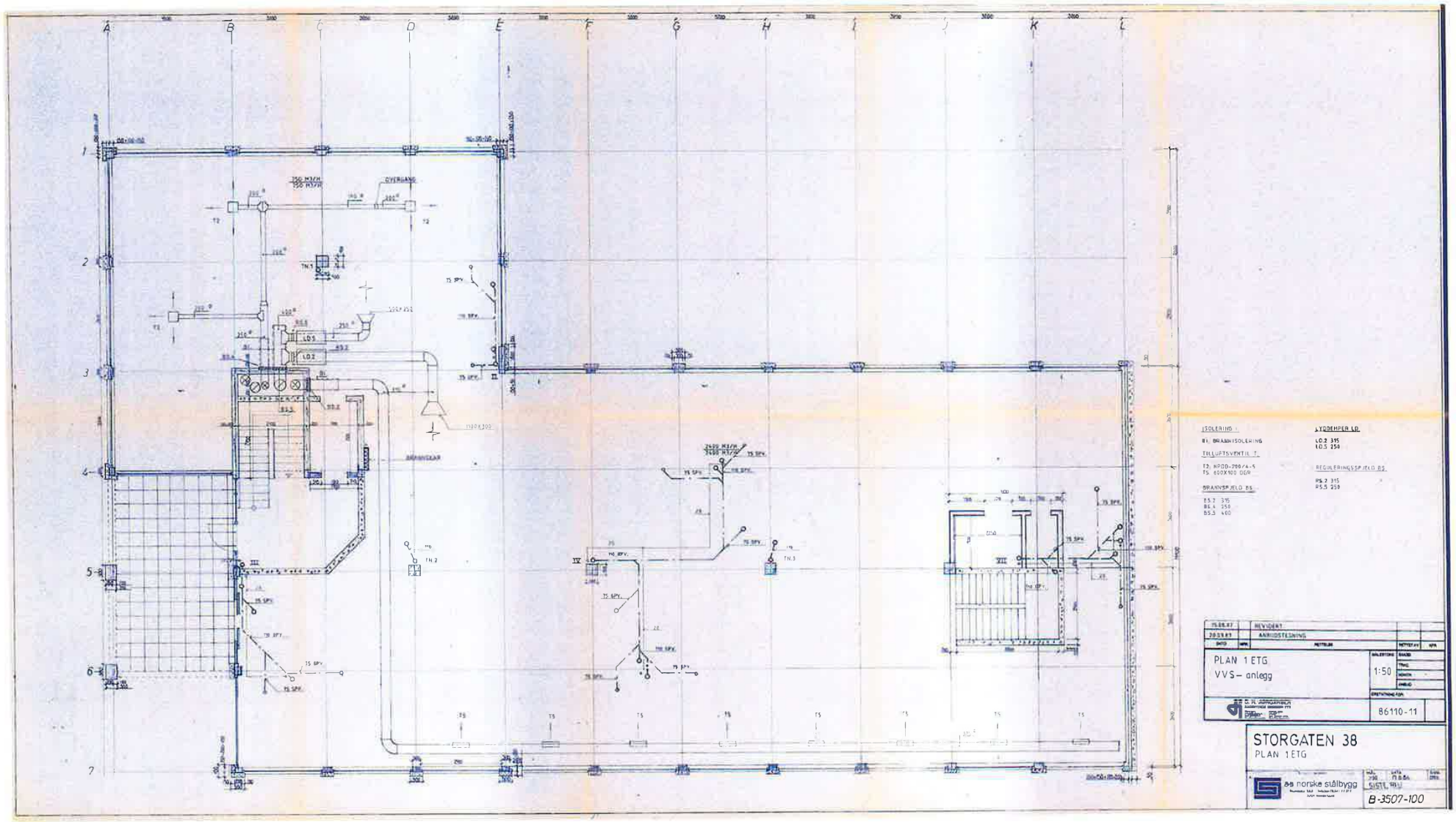
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

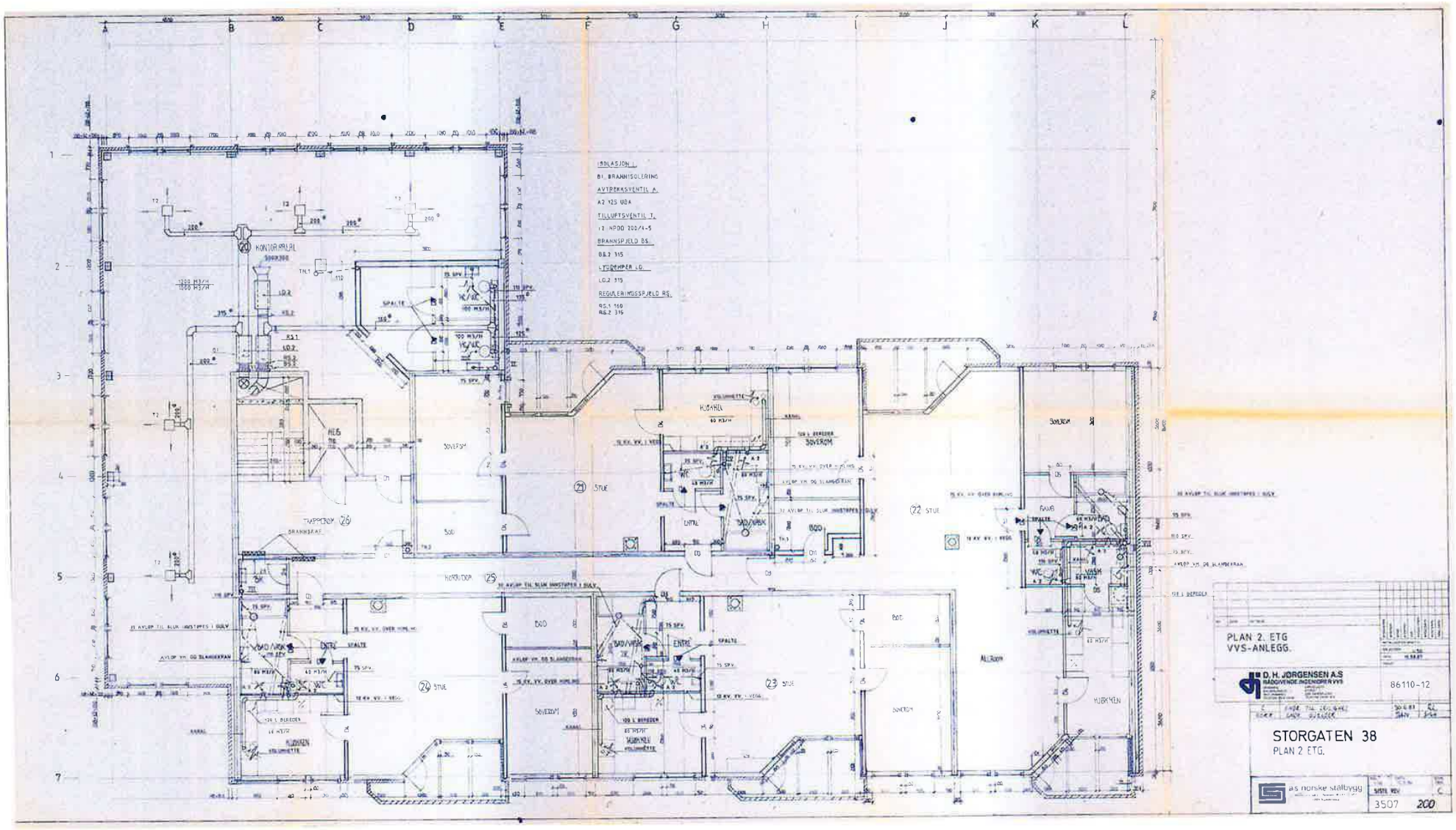
☐ Utførelse angitt på tegningene

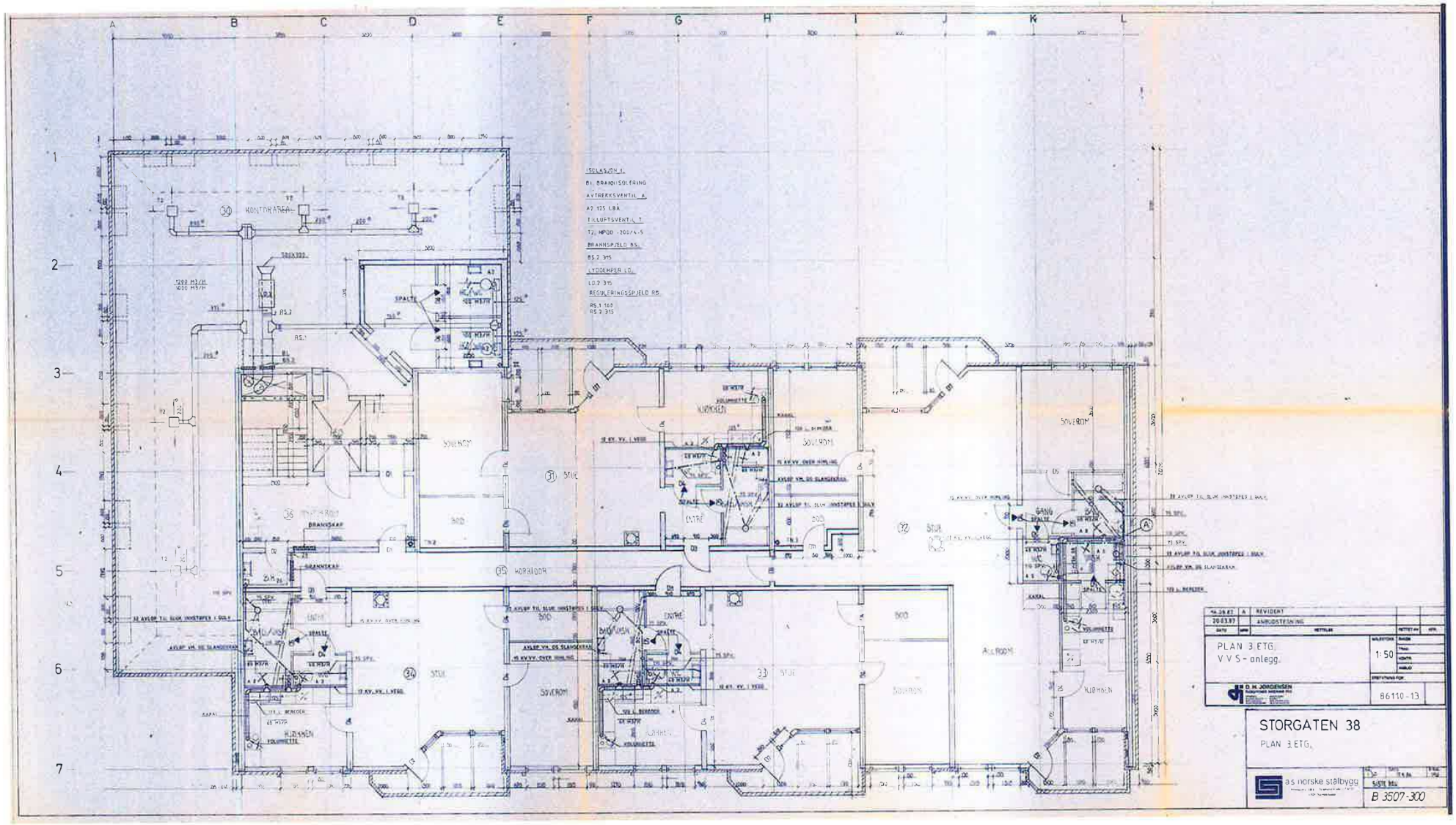
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____

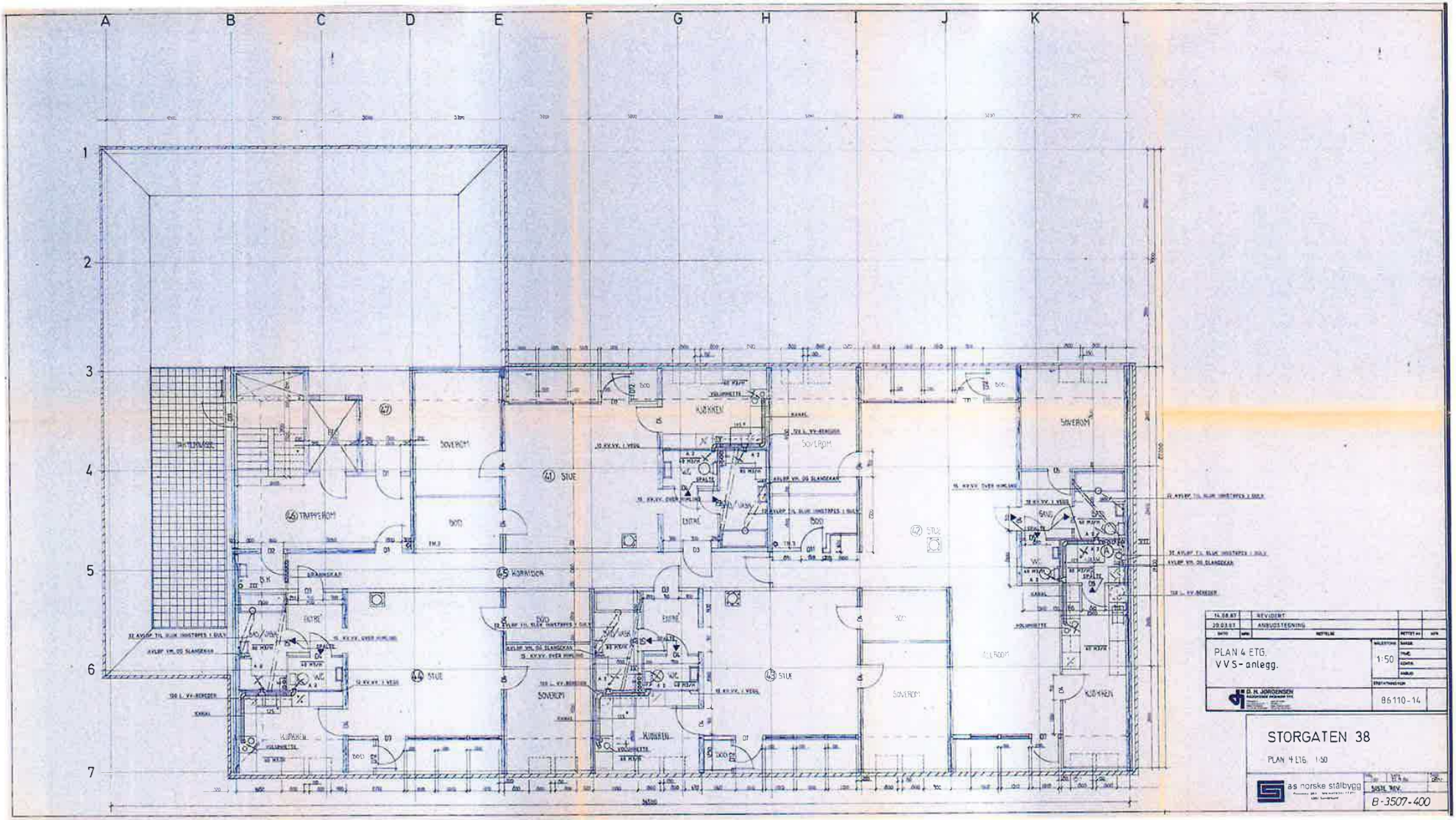
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

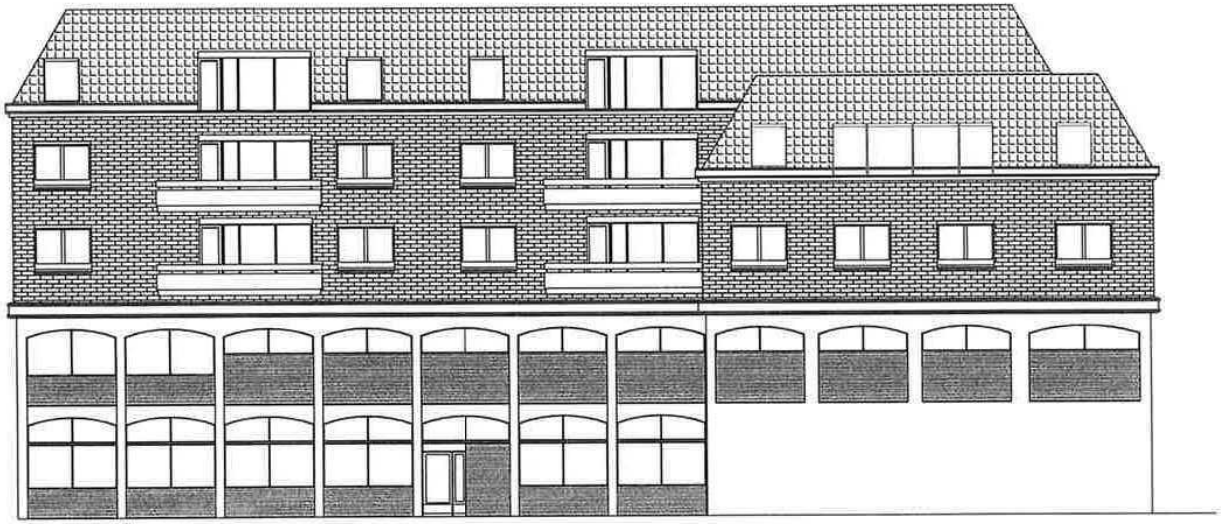

A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
1
2
3
4
5
6
7
PLAN U-ETG.
VVS-ANLEGG
1:50
86110-10
STORGATEN 38
PLAN U-ETG.
3507-25


A B C D E F G H I J K L
1 2 3 4 5 6 7
ISOLERING :
BL BRANNISOLERING
TILLUFTSVENTIL T
T2 KPDD-700/4-S
T5 600X100 OGR
BRANNSPJELD BS
BS.2 315
BS.4 250
BS.5 400
LYDDEMPER LD
LD.2 315
LD.5 250
REGULERINGSSPJELD RS
RS.2 315
RS.5 250
REVIDERT
AVRIDSTEGNING
PLAN 1 ETG
VVS – anlegg
1:50
86110-11
STORGATEN 38
PLAN 1 ETG
B-3507-100


ISOLASJON
BI BRANNISOLERING
AVTREKKSVENTIL A
A2 125 UBA
TILLUFTSVENTIL T
T2 NPDD 200/4-5
BRANNSPJELD BS
BS.2 315
LYDDEMPER LD
LD.2 315
REGULERINGSSPJELD RS
RS.1 160
RS.2 315
KONTORARAL
SOVEROM
STUE
KJØKKEN
ENTRE
BAD/VASK
BAD
KORRIDOR
TRAPPEROM
KJØKKEN
PLAN 2. ETG
VVS-ANLEGG.
D. H. JORGENSEN A.S
RÅDGIVENDE INGENIØRER VVS
86110-12
STORGATEN 38
PLAN 2 ETG.
as norske stålbygg
3507
200


ISOLASJON I:
B1 BRANNISOLERING
AVTREKKSVENTIL A
A2 125 LBA
TILLUFTSVENTIL T
T2 MPOD - 200/4-5
BRANNSPJELD BS
BS 2 315
LYDDEMPER LD
LD 2 315
REGULERINGSSPJELD RS
RS 1 160
RS 2 315
30 KONTORAREAL
31 STUE
32 STUE
33 STUE
34 STUE
35 KORRIDOR
36 SOVEROM
SOVEROM
BAD
ENTRE
KJOKKEN
GANG
A.I.ROM
BRANNSKAP
PLAN 3.ETG.
V.V.S - anlegg.
1:50
D.H. JORGENSEN
86110-13
STORGATEN 38
PLAN 3.ETG.
as norske stålbygg
B 3507-300


A B C D E F G H I J K L
1 2 3 4 5 6 7
SOVEROM
STUE
TRAPPEROM
BAD
ENTRE
HOBBYROM
KJØKKEN
SPISEPLASS
GANG
WC
VASK
SKAP
SOVEROM
STUE
SOVEROM
STUE
SOVEROM
KJØKKEN
SOVEROM
KJØKKEN
14.08.87 REVIDERT
20.03.87 ANBUDSTEGNING
PLAN 4 ETG.
V V S - anlegg.
1:50
B. H. JØRGENSEN
86110-14
STORGATEN 38
PLAN 4 ETG. 1:50
as norske stålbygg
B-3507-400



FASADE MOT ØST

HORTEN KOMMUNE
13 JAN 2004
SENTRALT ARKIV

HORTEN KOMMUNE
0 8 JAN 2004
SENTRALT ARKIV

ENDRINGER ER TEGNET MED RØDT

DATE 03.08.06	DRAWN H.R.	SCALE 1:100	ARIEL A.S
DATE	CHECKED		
DATE	VERIFIED		

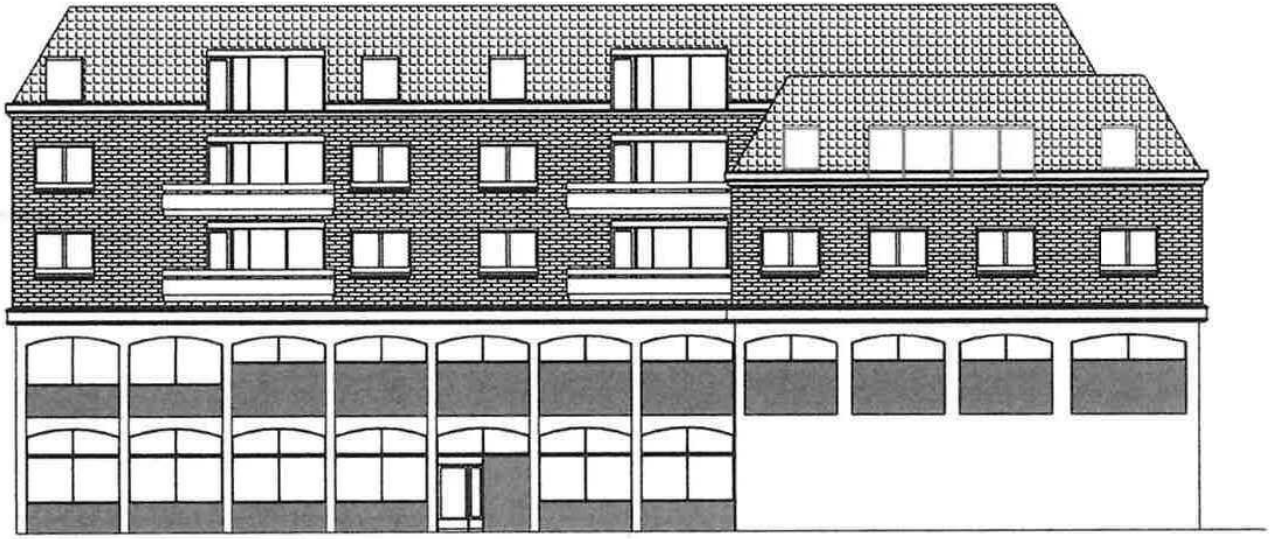
TITLE
Storgaten 38, 125/200 Seksjon 8

FASADE ENDRING

REPL | REPL BY

DRAWING NO
125/200 8 -7 A

CAD FILE | CALC | ARCHIVE



FASADE MOT ØST

Vedlegg 2

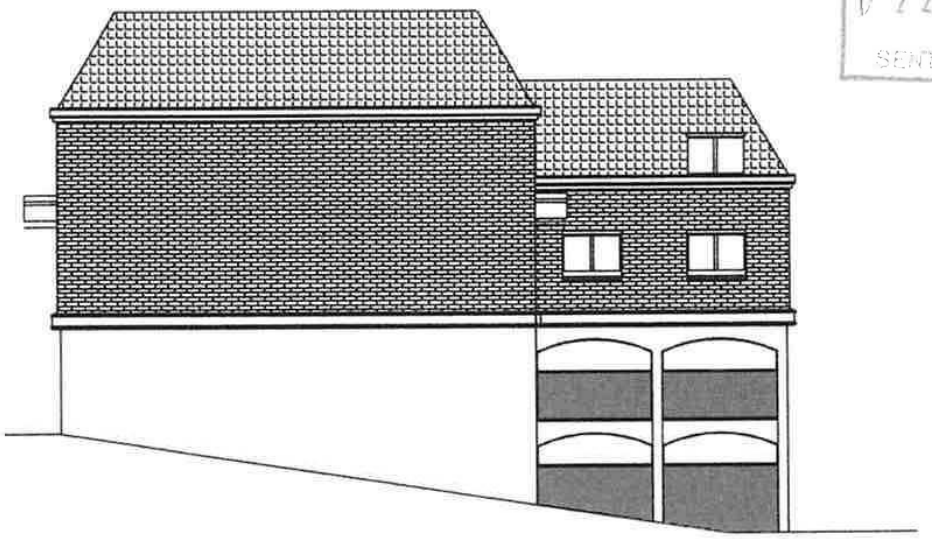
HORTEN KOMMUNE
1 2 DES 2008
SENTRALT ARKIV

ENDRINGER ER TEGNET MED RØDT

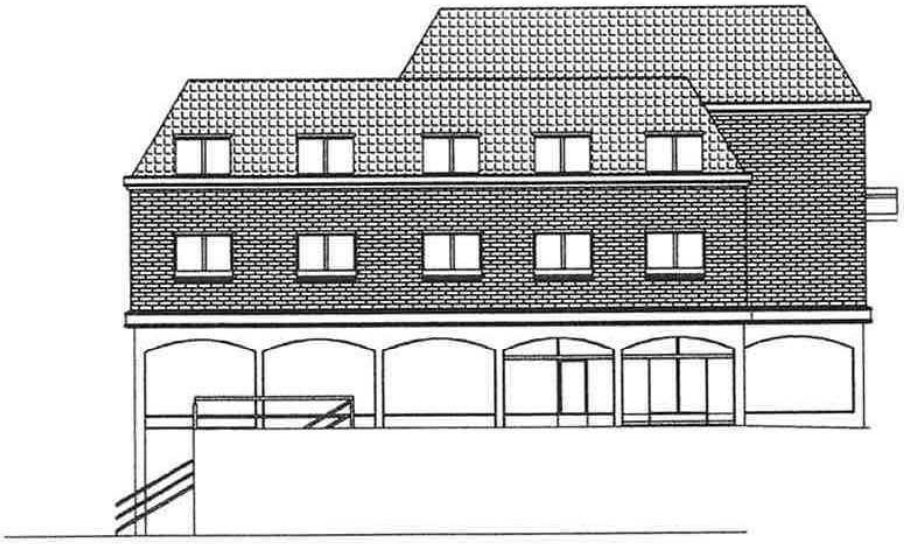
DATE 03.08.08	DRAWN H.R.	SCALE 1:100	ARIEL A.S
DATE	CHECKED		
DATE	VERIFIED		
TITLE Storgaten 38, 125/200 Seksjon 8		REPL	REPL BY
FASADE ENDRING		DRAWING NO 125/200 B -7 A	
CAD FILE	CALC	ARCHIVE	

VEDLEGG 1

HORTEN KOMMUNE
1/ 2 4 DES 2003
SENTRALT ARKIV



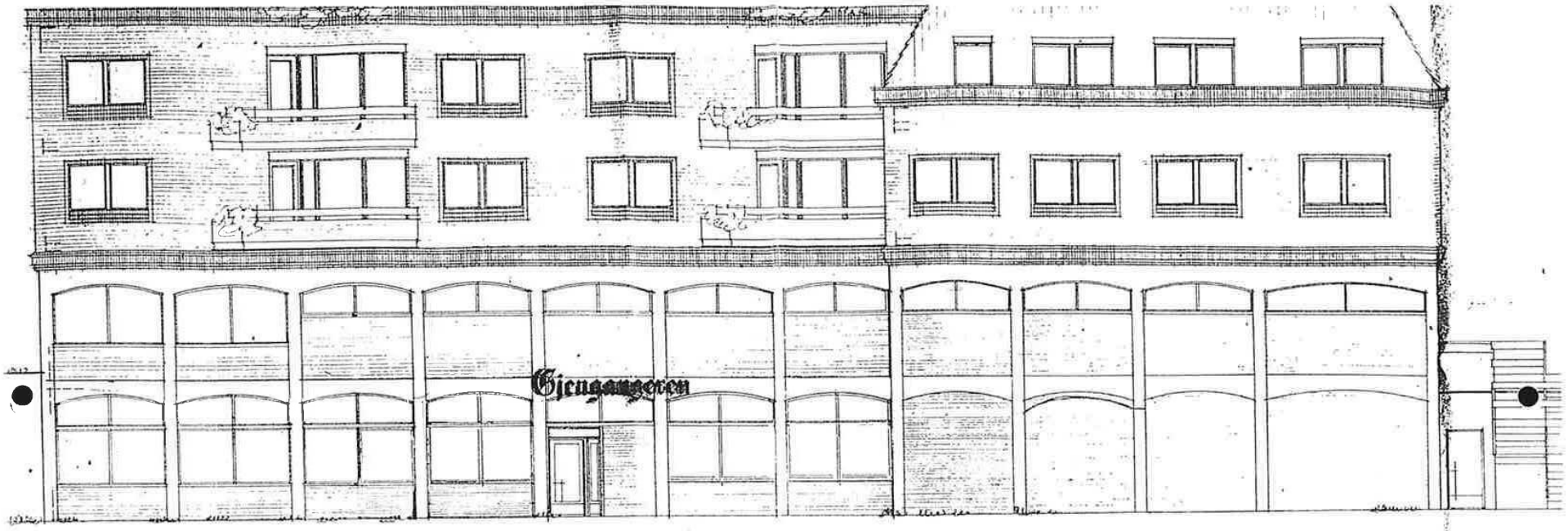
FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

ENDRINGER ER TEGNET MED RØDT

DATE 03.05.06	DRAWN H.R.	SCALE 1:100	ARIEL A.S
DATE	CHECKED		
DATE	VERIFIED		
TITLE Storgaten 38, 125/200 Seksjon 8		REVN.	REVN. BY
FASADE ENDRING			125/200 8 -6 A
CAD FILE	CALC		



VEDLEGG 1-1

FASADE MOT ØST

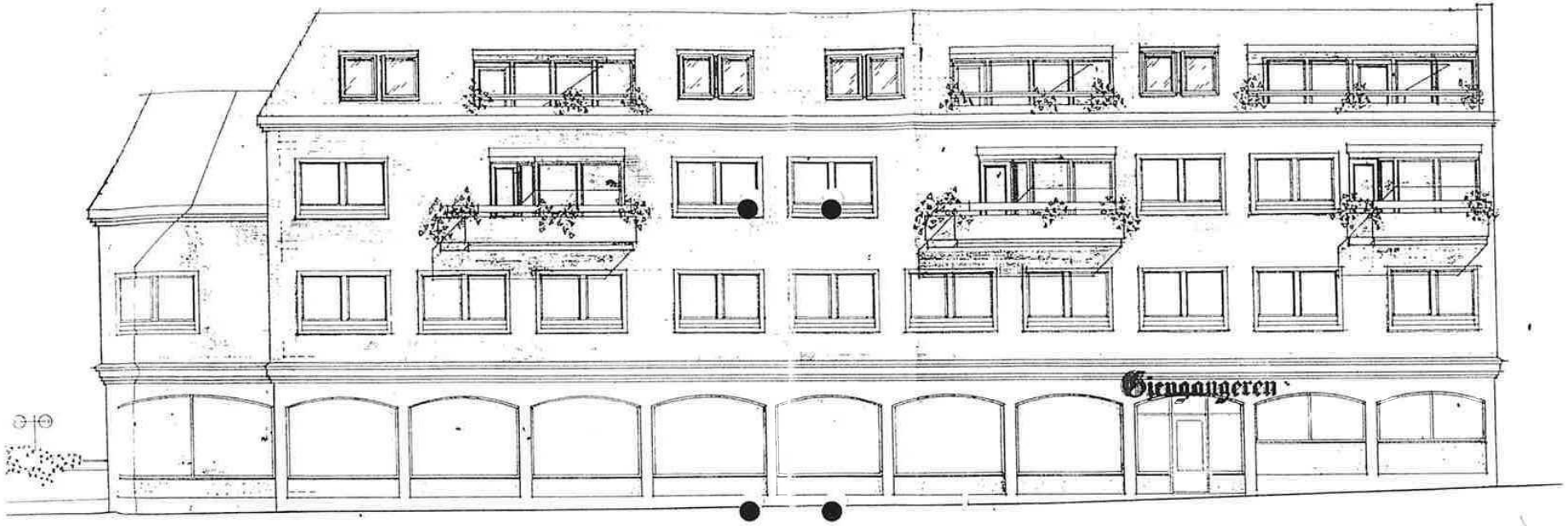
STORGT. 38B

Mål : 1-100

BORRE TEKNISKE ETAT
10 JAN. 1994

Raaen
ENTREPRENØR A/S

VEDLEGG E5



FASADE MOT VEST. Mål 1:100.

24

3/1-94

Raaen
ENTREPRENØR A/S

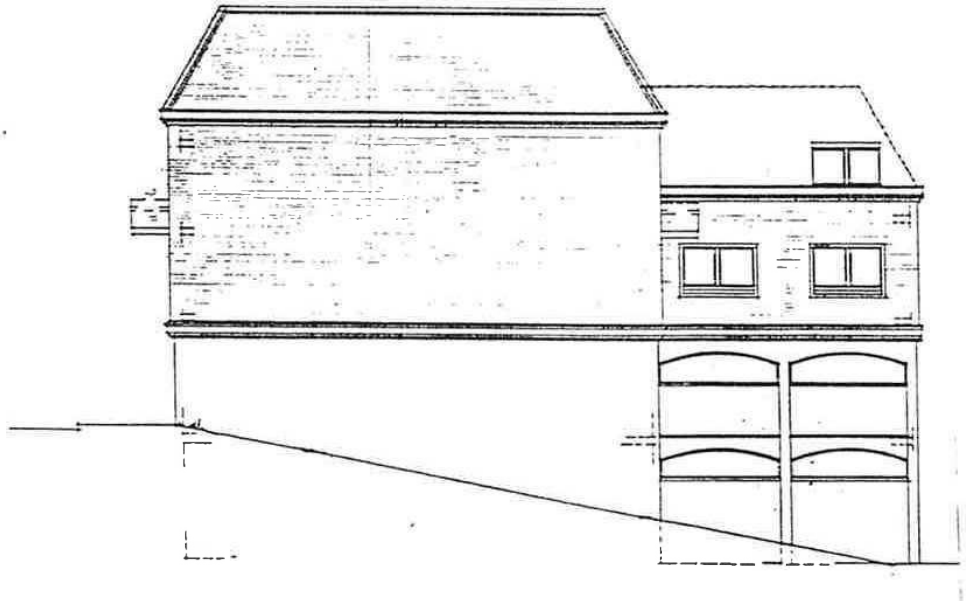
NORGE TEKNISKE ETAT
10 JAN. 1994

STØDRGT. 38B

VEDLEGG E-2



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-23-0114 (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 3212067/21684523
Bestilling: C3 2023-06-16 (6) 150

Dato
16.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1085	28	5.3.1998	ERKLÆRING/AVTALE SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	125	200	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

ERKLÆRING

Utendørs biloppstillingsplasser i h.h. skisse side 2 av denne erklæring er merket med seksjonnummer for respektive plasser som disponeres av respektive seksjonseiere.

Denne erklæring tinglyses på :

S.nr. 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 og 17 u/gnr. 125, bnr. 200 i Borre.

og erstatter erklæring av 24.12.1993, tgl. 17.1.1994 med dagboknr. 211, forsåvidt angår seksjon nr. 1 og 17

Horten, 16. januar 1998

Bjarne Godø
styreformann i Sameiet Storgt. 38

Kjell Kolderup Halvorsen
sekretær/styremedlem i Sameiet Storgt. 38

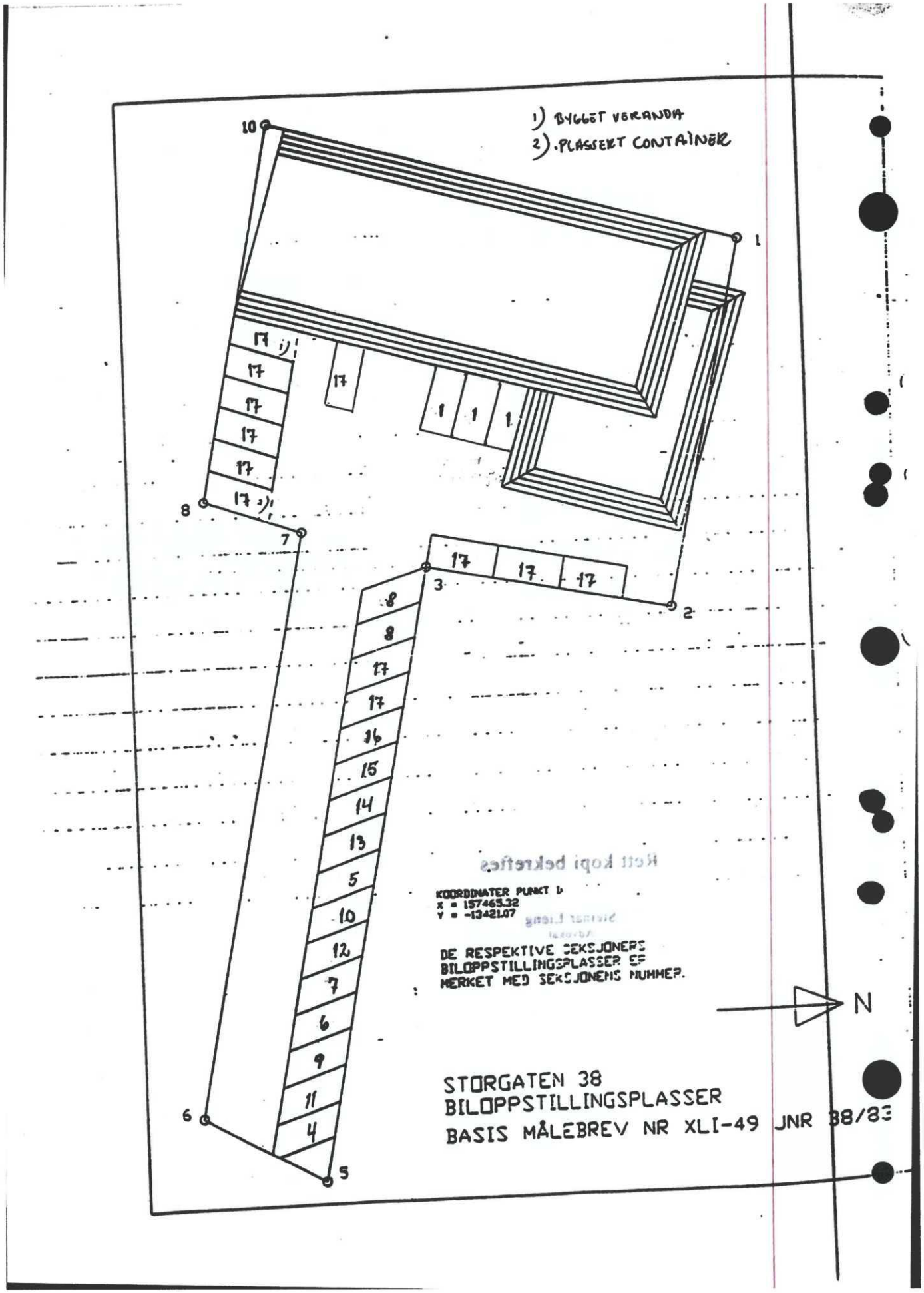
Doknr: 1085 Tinglyst: 05.03.1998 Emb: 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

p:\of\gjg\9801064

TINGLYST
05 MARS 1998
HORTEN SORENSKRIVEREMBETET
DAGBOKNR: 1085

Rett kopi bekreftes

Steinar Lieng
Advokat


1) BYGGET VERANDA
2). PLASSERT CONTAINER
10
1
17 1)
17
17
17
17
17
17 1)
8
7
17
1
1
1
17
17
17
3
2
8
8
17
17
16
15
14
13
5
10
12
7
6
9
11
4
6
5
KOORDINATER PUNKT 1
X = 157465.32
Y = -13421.07
DE RESPEKTIVE SEKSJONERS
BILOPPSTILLINGSPLASSER ER
MERKET MED SEKSJONENS NUMMER.
N
STORGATEN 38
BILOPPSTILLINGSPLASSER
BASIS MÅLEBREV NR XLI-49 JNR 38/83

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602337363
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964951284	HORTEN KOMMUNE	Postboks 10, 3191 HORTEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
950061987	MI PRO INVEST AS		Major Wetlesens gate 5A, 3189 HORTEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0701	125	200

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 758454
11 MAI 2018
STATENS KARTVERK

DOKNR. 758454
NEKTET TINGLYST 15/5 2018

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 982504
04 JUL 2018
STATENS KARTVERK

Elisabeth Hvidt van Kervel

18/1748-1

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
0701 HORTEN KOMMUNE	PB 10 3191 HORTEN	Laila Stavem Ord

4951284

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
MI PRO INVEST AS	950061987	971 315 547	93416838
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
MAJOR WETLESENS GATE 5A	3189	HORTEN	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0701	HORTEN	125	200	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
3	950061987	MI PRO INVEST AS	177/2872
1-21	971315547	SAMEIET STORGATEN 38	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
21	B	66,~~8~~	B
3	B	~~1105~~ 111	
		Nevner = 2872	

Dato	Innsenderens underskrift
10.04.2018	Ingar T Skytte (INGAR THORVALD SKYTTE)

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 3 deles i to seksjoner:
- Seksjon 3: Lelighet B
- Seksjon 21: Leilighet A

Det endres seksjonens formål fra næringsseksjon til boligseksjon i del A og B.

Sameiebrøken endres ikke. Ingen andre endringer.

Tilleggsareal til seksjon 21. (balkong) opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Den ble nylig oppført og derfor er den i dag som fellesareal frem til den formelt legges til s2
Området (tilleggsdel) er ikke markert i seksjoneringen (1988/1867) fordi det ble oppført i 2018 (se vedlegg E).

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
10.04.2018	Ingar T Skytte (INGAR THORVALD SKYTTE)

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

j) Samtykke til reseksjonering

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
3	Horten, 10.04.2018	Ingar Skytte	MI PRO INVEST AS
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		(INGAR THORVALD SKYTTE)	
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Ingar Skytte	INGAR T SKYTTE
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
10.04.2018	Ingar Skytte (INGAR THORVALD SKYTTE)

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst uradighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

j) Samtykke til reseksjonering

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
3	Horten, 10.04.2018	Ingar Sthl	MI PRO INVEST AS
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		(INGAR THORVALD SKYTTE)	
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1-21	Horten, 19.06.13		KNUT ANDREAS ØSTERN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1-21	Horten, 19.06.13		THOMAS TIBERIUS THOMASSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1-21	Horten, 19.06.13	Anne Lise Nielsen	ANNE-LISE NIELSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1-21	Horten, 19.06.13		MARIUS STENSNÆS BJERKESHAUG
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
10.04.2018	Ingar Sthl (INGAR THORVALD SKYTTE)

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering → Se vedlegg 3

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0701	Horten	125	200	7	

Dato	Underskrift	Stempel
17.04.2018	Laila Skavenjord	HORTEN KOMMUNE Plan og utbyggingstjenester

Dato	Innsenderens underskrift
10.04.2018	Inger T Stuttvet

VEDLEGG A

Rett kopi bekreftes

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
1967
24.03.88 01967
GJENPARTEN

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Sandefjordbanken, Eiendomsavdelingen	Postboks 216, 3201 Sandefjord	034-62120

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	125	200		Borre

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Storgaten 38 A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[x] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

A 70

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 2872	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	SN	1087	10	21				41			
2	G	161	01	22				42			
3	N	177	20	23				43			
4	B	90	21	24				44			
5	B	159	22	25				45			
6	B	90	23	26				46			
7	B	90	24	27				47			
8	N	177	30	28				48			
9	B	90	31	29				49			
10	B	160	32	30				50			
11	B	90	33	31				51			
12	B	90	34	32				52			
13	B	86	41	33				53			
14	B	151	42	34				54			
15	B	86	43	35				55			
16	B	88	44	36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		2872		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Storgaten 38

7. Supplerende tekst

=. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgiftene (panteretten skal være innenfor 90% av verditakst til enhver tid.)

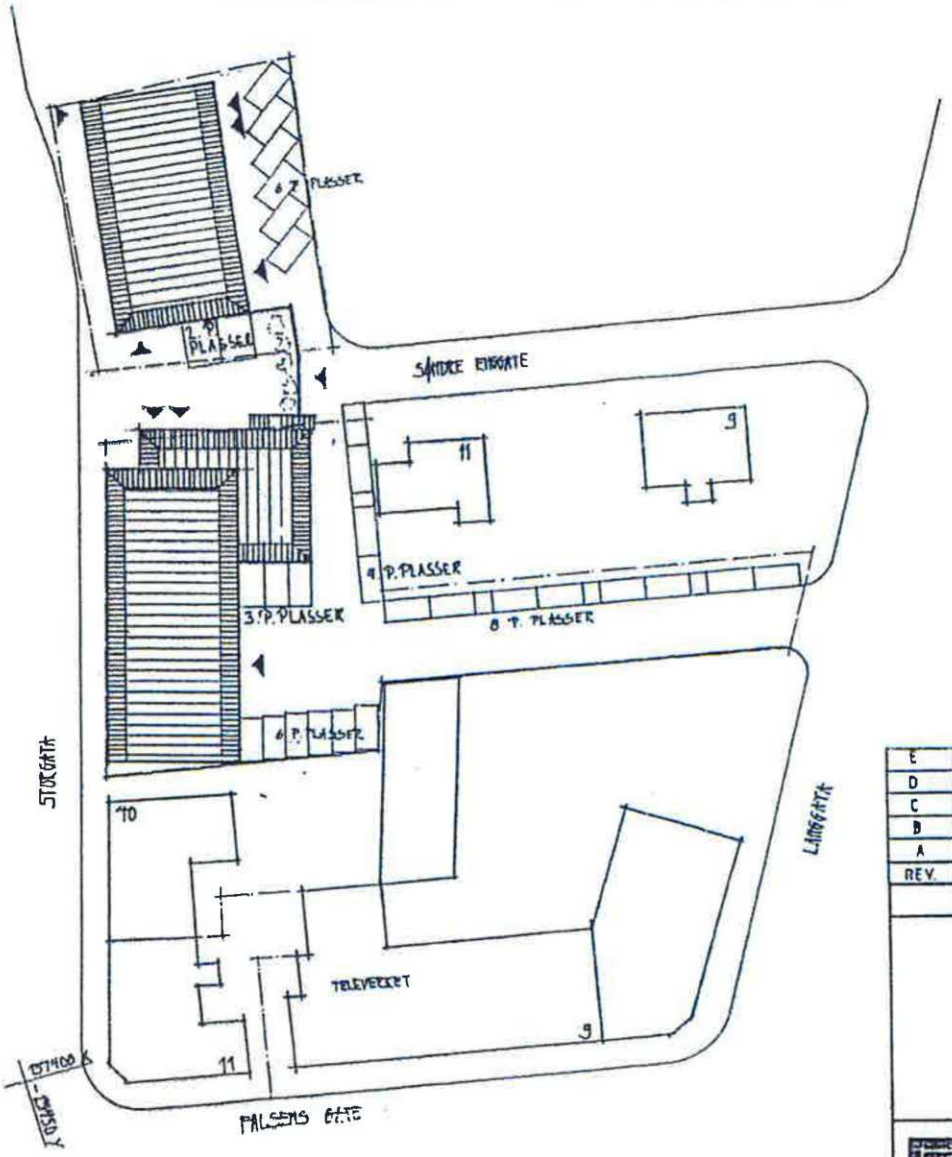
Dato: 13.3.88

Sted: Horten.

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Storgaten 38 A/S

Tinglysingsstempel



N

REV.	ENDRING	DATO	SIGN.
E	ENDR. P PLASSER	09.03.1987	R.L.
D	FLYTTET B 3507 2 M MOT VEST, AVKORTET LAVFLØY	22.9.1986	JACH
C	FLYTTET B 3507 2 M MOT ØST, PARKERING	30.7.1986	JACH
B	UTVENDIG TRAPP	20.6.1986	JACH
A	FORANDRET HJØRNE STORGT. 34	19.6.1986	JACH

SITUASJONSPLAN

NYTT FORRETNINGS/BOLIGBYGG

STORGATEN 34, 38

SENTRUM, HORTEN KOMMUNE

a·s norske stålbygg

mål	dato	tegn
1:500	1006 86	J.C.

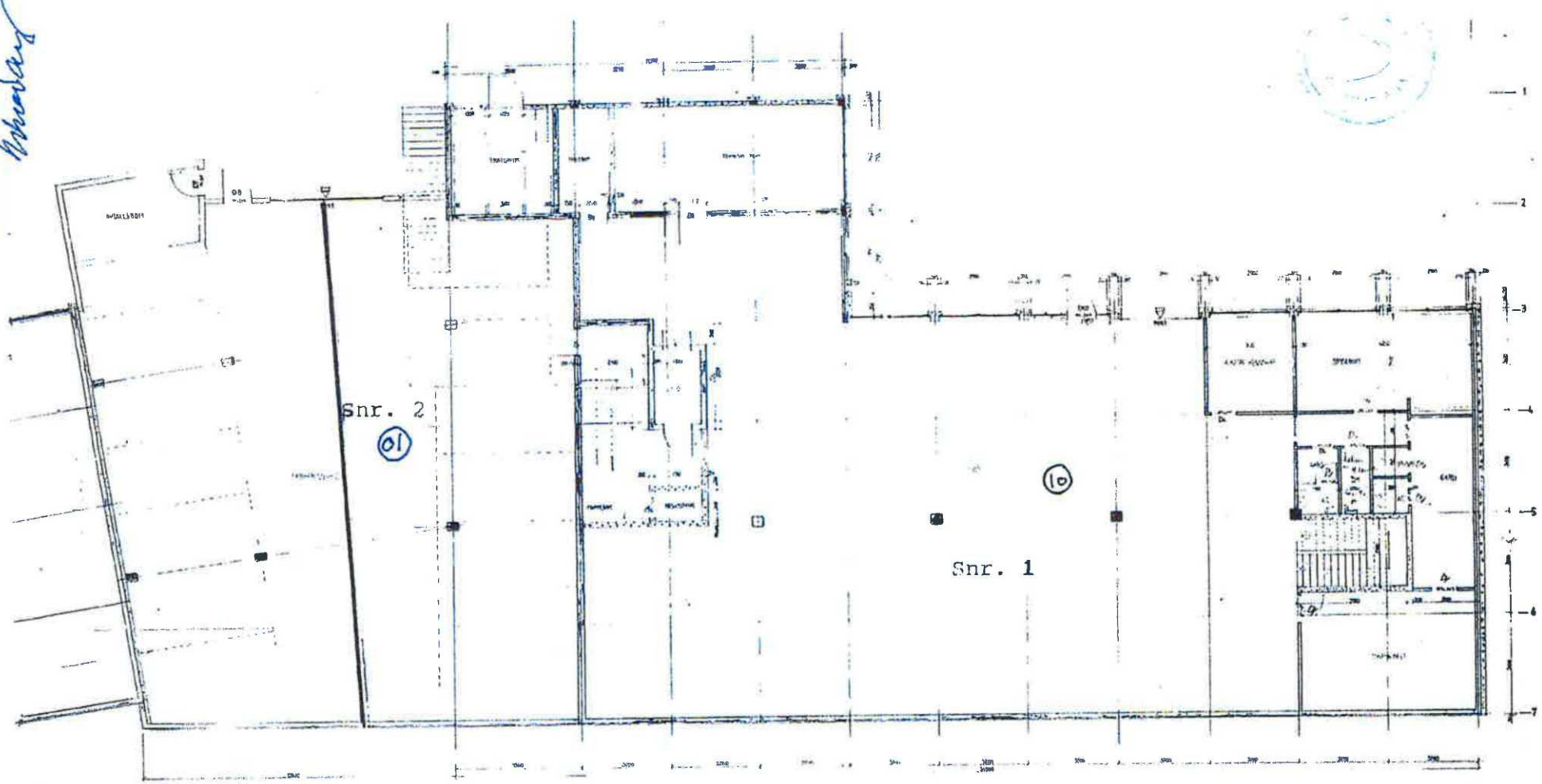
SISTE REV. E

B. 3506

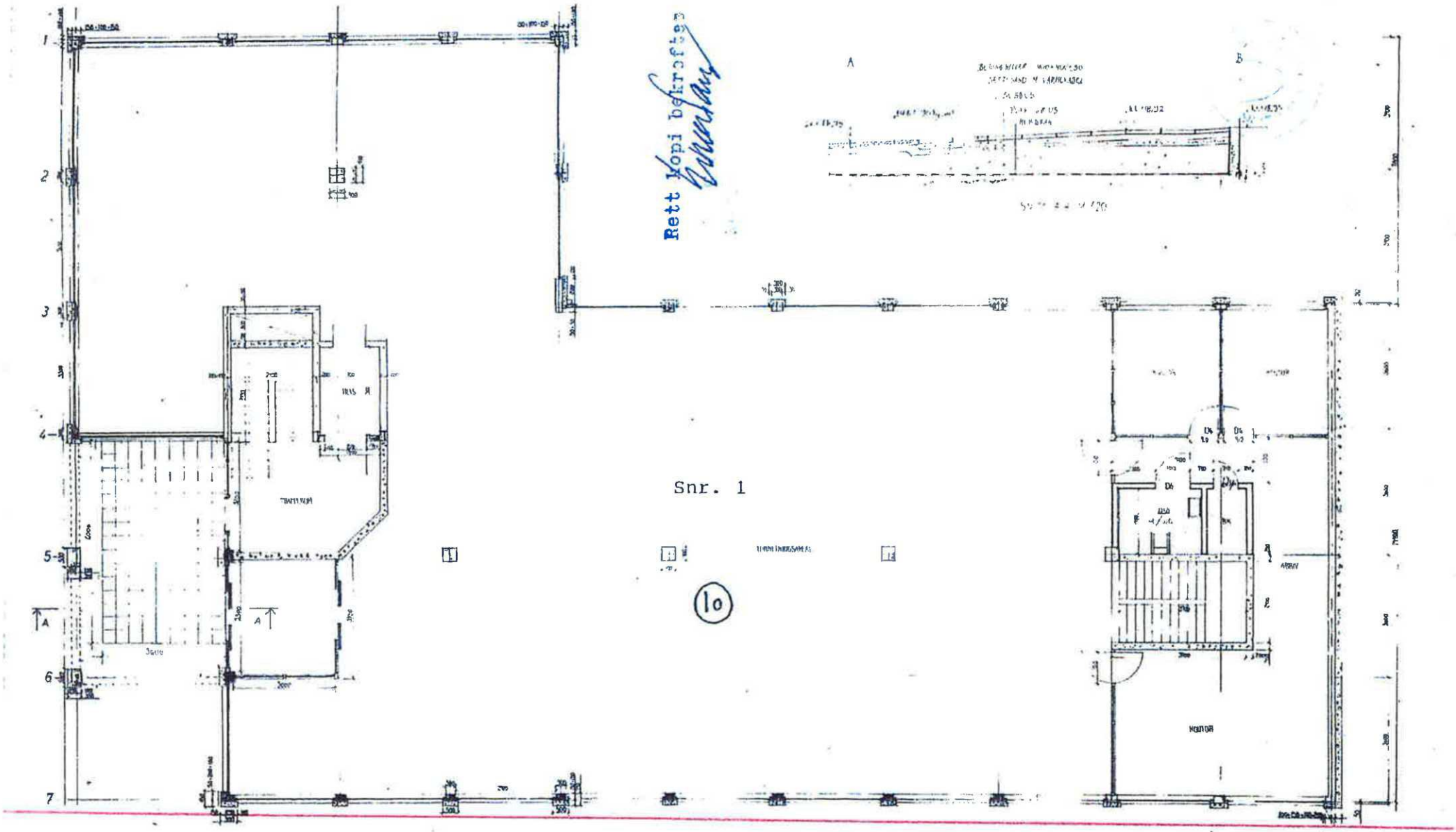
B. 3507

001

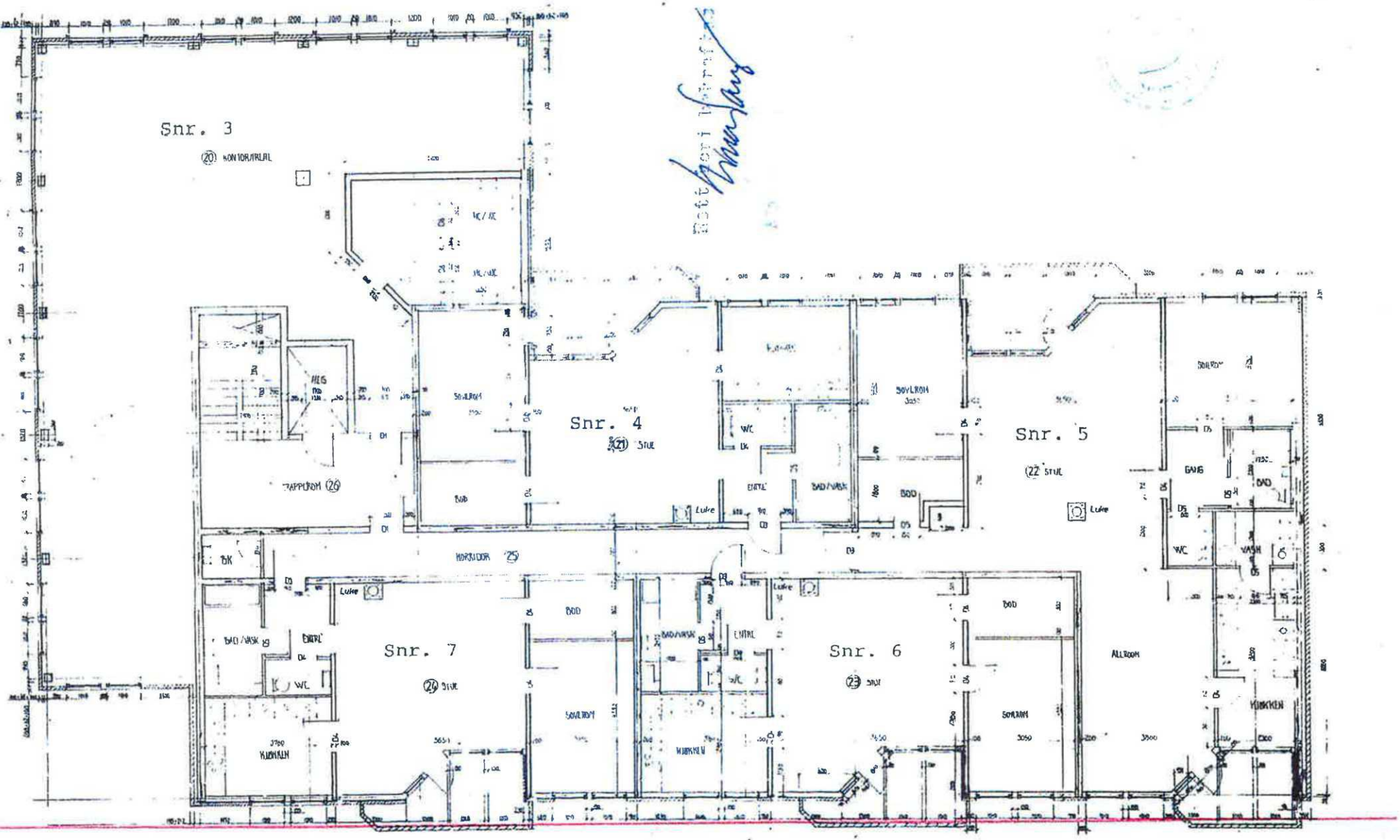
Rekk kopi tekst



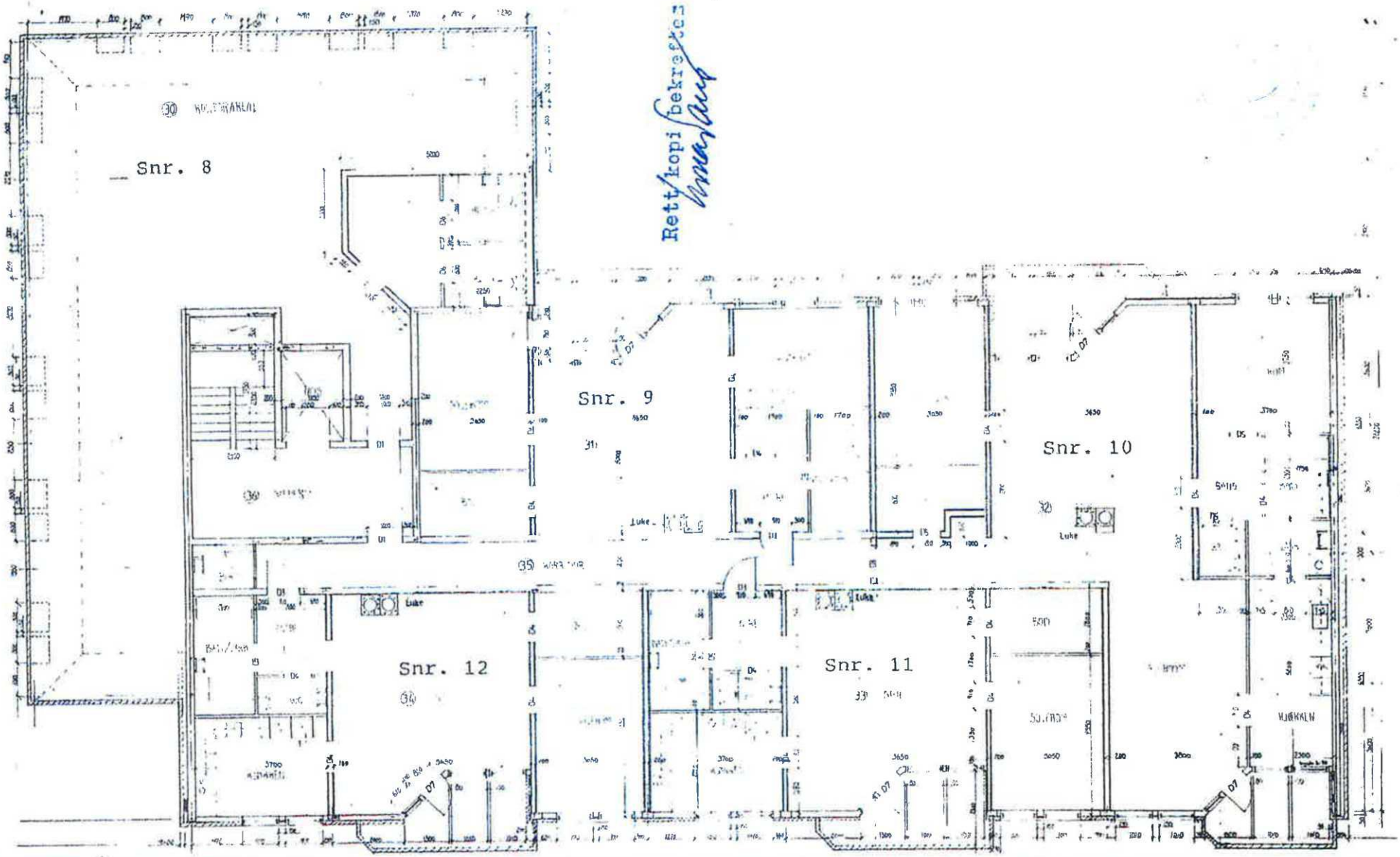
Storgt. 38. Kjeller



Storgt. 38, 1. etg.

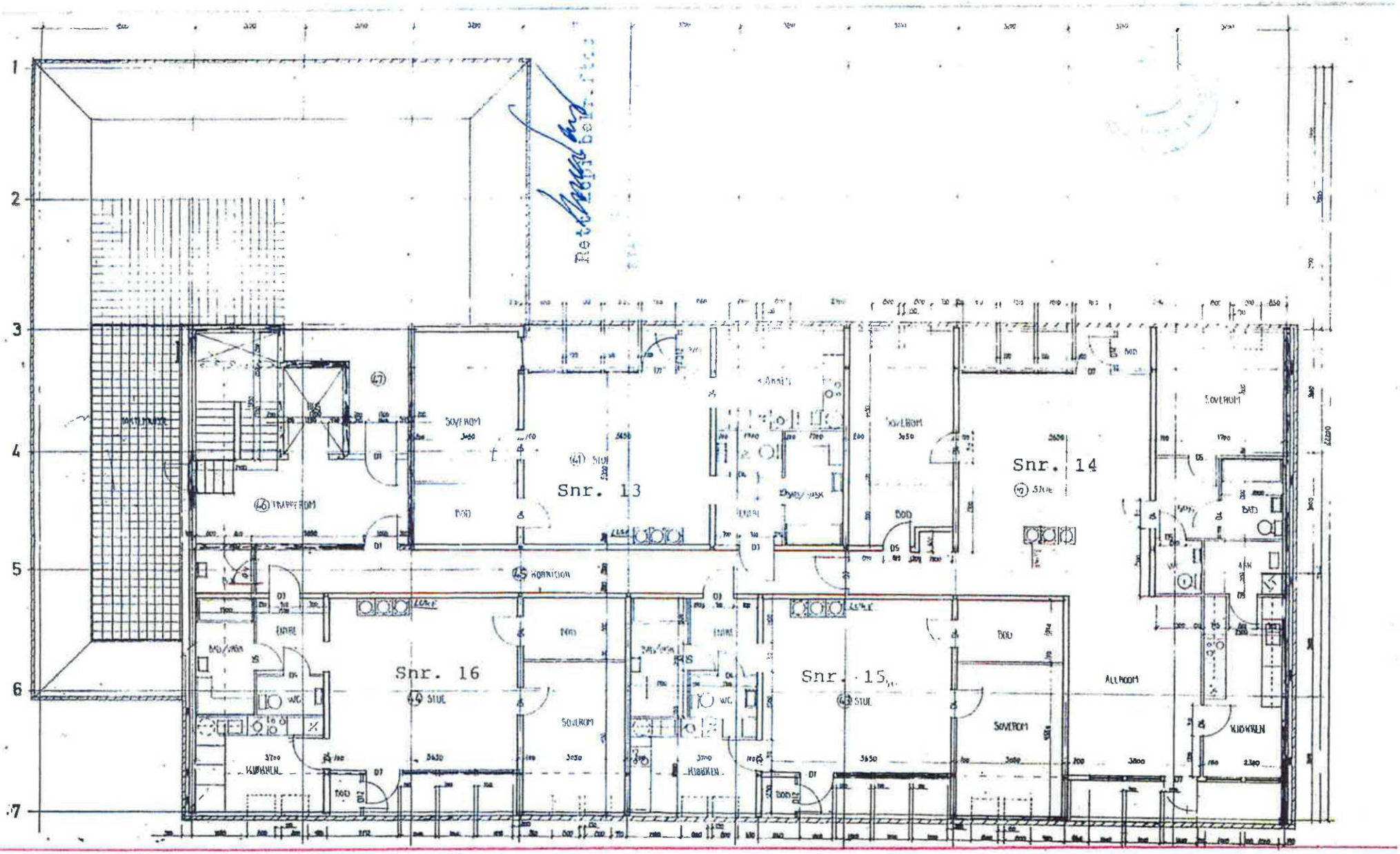


Storgt. 38, 2. etg.



Rett kopi bekreftes

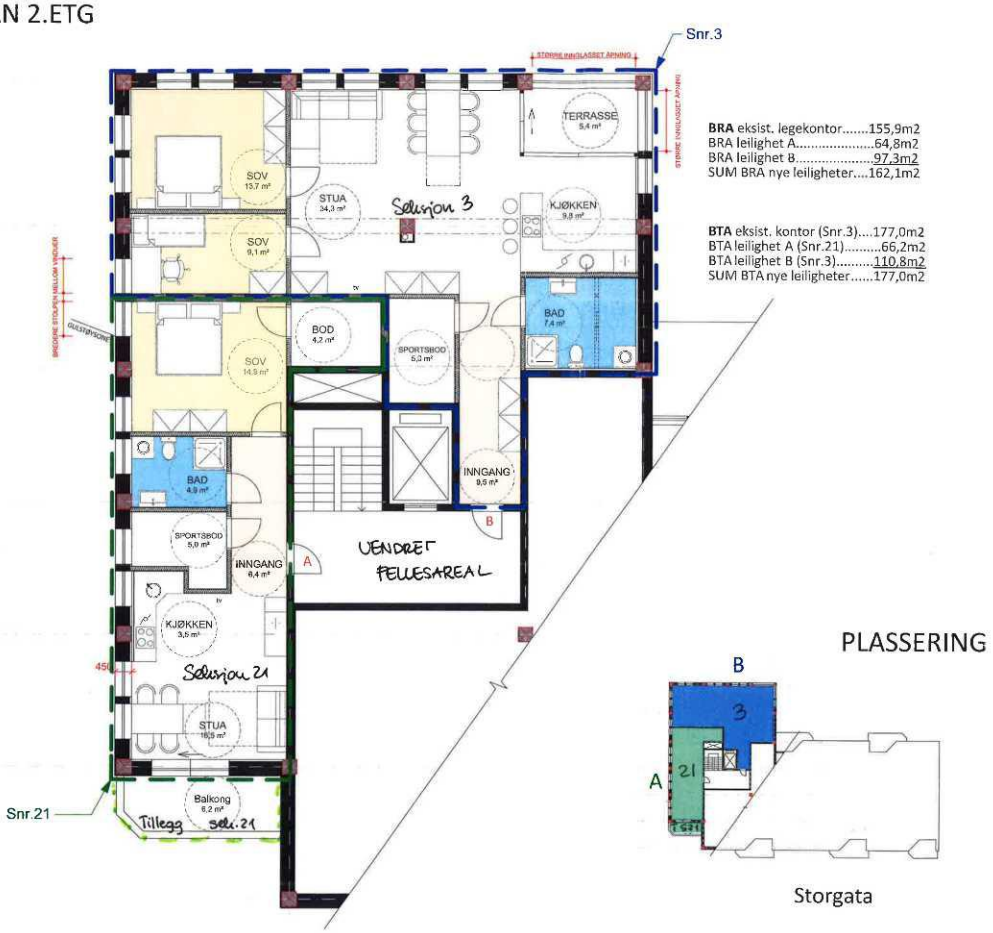
Storgt. 38, 3. etg.



Storgt. 38. 4. etg.

VEDLEGG C1

NY PLAN 2.ETG



BRA eksist. legekontor.....155,9m2
BRA leilighet A.....64,8m2
BRA leilighet B.....97,3m2
SUM BRA nye leiligheter....162,1m2

BTA eksist. kontor (Snr.3)....177,0m2
BTA leilighet A (Snr.21).....66,2m2
BTA leilighet B (Snr.3).....110,8m2
SUM BTA nye leiligheter.....177,0m2

PLASSERING

Storgata

Storgata 38
3182 Horten
GBnr.:125/200

Tiltakshaver:
CM Entreprenør AS
Storgata 20
3181 Horten

Fase:
Reseksjonering

Tegning:
Ny plan 2.etg

KMS ARKITEKTER AS
KMS arkitekter AS
Arkitekter MNAL
Nordre kaggate 13
3187 Horten
Tlf: 406 29 225
www.kms-arkitekter.no
post@kms-arkitekter.no

Oppdr. ansv. ark.:
Mathias Schulze
Tlf: 406 29 225
mathias@kms-arkitekter.no

Saksb.:
Jitka Holanova

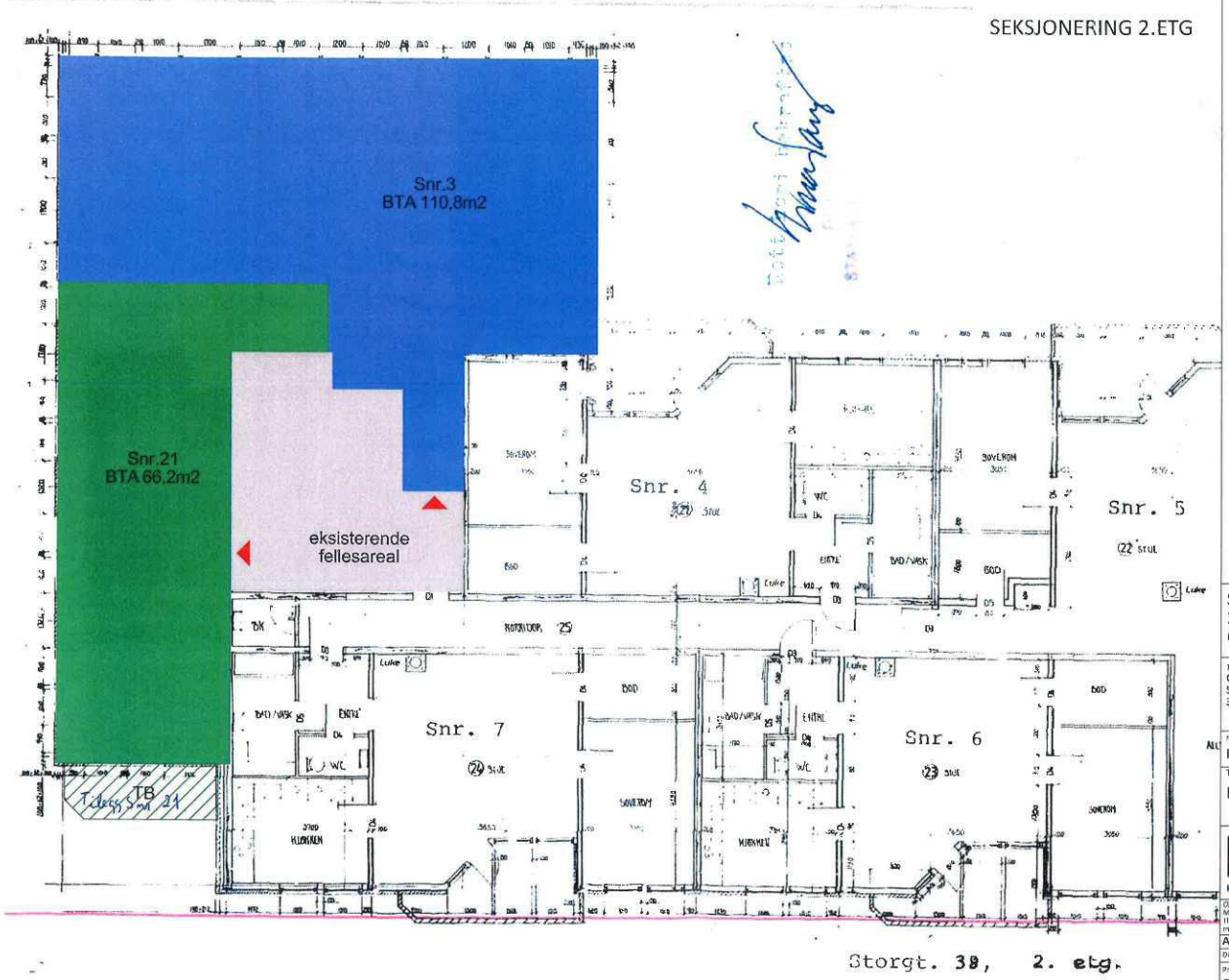
A3 | Mr: 1:100, 1:500 | REV: A

Dato: 10.04.2018 | Tegn.:

Prosjektnr.: 2015430 | Tegningsnr.: A20-01

Denne tegning, med tilhørende digitale filer er arkitekters eiendom og beskyttet av loven om åndsverk. All videre bruk forutsetter arkitektens samtykke.

VEDLEGG C2



Storgata 38
3182 Horten
GBnr.:125/200

Tiltakshaver:
CM Entreprenør AS
Storgata 20
3181 Horten

Fase:
Reseksjonering

Tegning:
Reseksjonering 2.etg

KMS ARKITEKTER AS
KMS arkitekter AS
Arkitekter MNAL
Nordre Enggate 13
3187 Horten
Tlf: 406 29 225
www.kms-arkitekter.no
post@kms-arkitekter.no

Oppdr. ansv. ark.:
Mathias Schulze
Tlf: 406 29 225
mschias@kms-arkitekter.no

Saksb.:
Jitka Holanova

A3 | M: 1:100 | REV:

Dato: 10.04.2018 | Tegn.:

Prosjektnr.: 2015430 | Tegningsnr.: A20-02

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

KMS Arkitekter AS
Nordre Enggate 13
3187 HORTEN

Dato: 19.03.2018

Saksbehandler:	Vår ref.:	Deres ref.:
Hilde Aker, tlf.: 330 85 000	18/13805/ 16/4074	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		149/18

Storgata 38, 125/200 - bruksendring av legekontor til to boenheter - ferdigattest - underretning om vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. byggesaksforskriften § 8-1 gis ferdigattest for bruksendring av legekontor til to boenheter.

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Det søkes om ferdigattest for bruksendring av legekontor til to boenheter.

Faktiske forhold
Det foreligger søknad om ferdigattest for bruksendring av legekontor til to boenheter, søknad mottatt 13.03.2018. Gjennomføringsplan versjon 3, datert 05.03.2018.

Rammetillatelse er gitt i sak D-317/17 av 20.06.2017
Igangsettingstillatelse er gitt i sak D-496/17 av 04.09.2017.

Tiltaket gjelder i bygg med bygningsnummer 161669482.

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter.
Reguleringsplan for Horten sentrum kvartal 21 av 01.11.1982.
Kommunedelplan for Horten sentrum av 05.08.2015

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.

Konklusjon/anbefaling
Ferdigattest gis.

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jfr. pbl § 1-9.

Med hilsen

Lasse Henriksen
Enhetsleder

Hilde Aker
ingeniør - byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:
Kart og tegninger

Kopi til:
CM Entreprenør AS
Matrikkelansvarlig, her

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

KMS Arkitekter as
Nordre Enggate 13
3187 HORTEN

Dato: 20.06.2017

Saksbehandler:	Vår ref.:	Deres ref.:
Hilde Aker, tlf.: 330 85 000	17/27702/ 16/4074	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		317/17

Storgata 38, 125/200 - bruksendring av legekontor til to nye boenheter - rammetillatelse + dispensasjon - underretning om vedtak

Vedtak:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra formål i reguleringsplan, Horten sentrum kvartal 21, for bruksendring av forretning / kontor til to nye boenheter i 2.etasje.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 31-2 gis fravik fra TEK10 § 12-11 a) mhp krav om tilgjengelighet til uteoppholdsplass / takterrasse.

--

Søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 jf. § 20-1 for bruksendring fra kontor til to nye boenheter, godkjennes på følgende vilkår:

1. Krav i TEK 10 med unntak av § 12-11 a) forutsettes ivaretatt ved søknad om igangsetting.
2. Brannprosjekteringen plasseres i tiltaksklasse 3.
3. Gjennomføringsplan må være sammenfallende mhp erklæring av ansvar og tiltaksklasse
4. Krav gitt i pkt 1.5.7 - 4 i Kommunedelplan for Horten sentrum skal dokumenteres ivaretatt for hele Storgata 38, ved søknad om igangsetting.
5. Nabovarslingen må dokumenteres ivaretatt.

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Det søkes om bruksendring fra legekontor til to nye leiligheter.

Faktiske forhold
Eiendommen er regulert innenfor reguleringsplan Horten sentrum kvartal 21 av 01.11.1982, og ligger innenfor Kommunedelplan for Horten sentrum 05.08.2015 (2015-2027) i «Storgata og torget» B4.
Jf. kommuneplan for Horten Sentrum 2.1.3 kombinert formål bebyggelse – utdrag
Innenfor område for bybebyggelse i sone 1 er det ønskelig, men ikke krav om at 1. etasje mot offentlig gate disponeres til forretning eller annen publikumsrettet virksomhet...

Det søkes om bruksendring fra (lege)kontor i gnr 125 bnr 200 snr. 3, til boligformål med oppdeling til 2 nye boenheter i 2.etasje.
Søknad med situasjonskart, plan for parkering, sykkelstativ og takterrasse, plantegning 2.etasje samt fasader datert 05.04.2017 er lagt til grunn for vurdering av saken.

Søknad om rammetillatelse er mottatt her 06.04.2017

Ansvarlig søker har gitt følgende redegjørelse – sitat:
*KMS **arkitekter** søker på vegne av tiltakshaver CM Entreprenør AS, (hjemmelshaver Ingar T. Skytte) om tillatelse til tiltak: ETABLERING AV TO NYE LEILIGHETER I 2.ETG*
OVERORDNET PLAN
Eiendommen er regulert til forretninger/kontor formål med reguleringsbestemmelser i reguleringsplanen Horten sentrum kvartal 21), vedtatt 1.11.1982. Videre gjelder det Kommunedelplan for Horten sentrum 2015—2027 vedtatt 7.9.2015 sone 1

FAKTISKE FORHOLD
Det etableres to nye leiligheter i 2.etg med ny innglasset balkong og inntrukken terrasse i lokalene til eksisterende legekontor (se vedlegg D1).
Det søkes i tillegg til flere mindre fasadeendringer i forbindelse med bruksendringen. Takterrasse utvides med 20m2 som følge av krav til felles uteoppholdsplass. Det installeres et nytt sykkelstativ for 3 sykler i nærheten av hovedinngang i følge av bestemmelser i Kommunedelplan for Horten sentrum. To av parkeringsplasser i felles parkeringshus følger med leiligheter (se vedlegg D2).
o Det søkes dispensasjon fra Reguleringsplan Kvartal 21 om formål forretning/kontor i henhold til plan— og bygningsloven kapittel 19.
. Det søkes fravik fra TEK 10 §11-12 om krav til automatisk brannslokkeanlegg.
. Det søkes fravik fra Tek 10 512—11 Ba) om tilgjengelighet av uteoppholdsplass (takterrasse).
. Det var gitt disp. av Statens vegvesen fra byggegrensen mot fylkesvei 715 (ref.n.:16/18139—2. se vedlegg l1).

GRAD AV UTNYTTELSE
MUA Min. krav til privat uteoppholdsareal er 5 m2 per boenhet (KHS §1.5.7).
Kravet oppfylles på balkong til leilighet A og inntrukken terrasse til leilighet B (se vedlegg E1).
BRA TOMTEAREAL = 1551,8m2. Tillatt utnyttelse er 130—250% BRA
BRA 2997,7m2=193,2%
EKS. KONTOR (bruksendring til leiligheter) 155 9m2
NY LEILIGHET A (inkludert ny balkong 6,2m2) 64,8m2
NY LEILIGHET B 97,3m2
SUM NY BRA 162,1 m2

***FELLESPLASS** Huset befinner seg i sone 1 og har 18 eksisterende leiligheter. Det etableres 2 nye leiligheter. Felles uteoppholdsareal ligger på takterrasse som utvides om 2x10m2 (KHS §1.5.7, se vedlegg D2).*

***LEKEPLASS** Kvartal og nærlekeplass: Eiendommen ligger under dekningsfelt for Sentrum skole, ca 100m (max. tillatt avstand til nærlekeplass er 100m, 250m til kvartal lekeplass).*
Sentrum skole ligger ikke under områder som oppfyller krav om lekeplasser. KMS Arkitekter søker på vegne av tiltakshaver, CM Entreprenør AS, om å utarbeide en utbyggingsavtale som bidrar til opprusting av dette lekearealet (KHS 51.5.7, se temakart 4 Kommunedelplan for Horten sentrum).

PARKERING
Min. krav i Horten sentrum er 0,25 plass per leilighet 60—120m2 (KHS 51.58). To av parkeringsplasser i felles parkeringshus følger med leiligheter, en for hver av leiligheter (se vedlegg D2).

SYKKLER
Krav er 2 plasser per 150m2 BRA bolig (KHS 51.58). Det installeres et nytt sykkelstativ for 3 sykler i nærheten av hovedinngang (se vedlegg D2).

TEK10 TILGJENGELIGHET
Bygningen fylles krav om heis, derfor er det mulig å involvere sportsboder til planløsning av de nye leiligheter i 2.etg.
Alle rom i nye leiligheter, balkong og terrasse blir tilgjengelige for rullestolbrukere.
Det søkes fravik fra TEK10 512—11 3a) om tilgjengelighet uteoppholdsplass (takterrassen)

STØY
Det foreligger Støyrapport (se vedlegg Q1). Balkongen mot Storgata skal være 100% innglasset.

BRANN
Det foreligger Brannrapport (se vedlegg Q2). Det søkes fravik fra TEK 10 511-12 om krav til automatisk brannslokkeanlegg.

KONSTRUKSJON
Konstruksjons sikkerhets vurdering av balkongen skal foreligge ved søknad om IG.

PLASSERING I TILTAKSKLASSER:
BRANNVURDERING: Brannkonsulent plasserer tiltaket til tiltaksklasse 1. Se begrunnelse i vedlegg Q2, side 4).
Uavhengig kontroll av prosjektering plassert i tiltaksklasse 1 kreves ikke

SANITÆRANLEGG
Ansvarlig søker har vurdert å plassere dette ansvarsområde i tiltaksklasse 1 i PRO og UTF pga.:
Prosjektering og utførelse av dette fagområdet omfatter kun en etasje med to nye leiligheter. Kontroll av våtrom i eksisterende bygning kreves ikke så lenge brannskiller ikke brytes. Opprinnelig branncelle (kontor) brytes ikke.

VENTILASJONSANLEGG
Ansvarlig søker har vurdert å plassere dette ansvarsområde i tiltaksklasse 1 i PRO og UTF pga.:
Utførelse av dette fagområde omfatter to små ventilasjonsanlegg hvor hver betjener kun en branncelle uten sentralstyring, inntil 2000m3/t.

DISPENSASJON
** Det søkes dispensasjon fra Reguleringsplan Kvartal 21 om formål forretning/kontor i henhold til plan- og bygningsloven kapittel 19.*
BEGRUNNELSE: Det finnes leiligheter i bygningen allerede fra før. I en av eldre byggesaker var bestemt at «tiltaket ikke medfører noen vesentlig endring på eiendommen». KMS Arkitekter håper for en likeverdig behandling (vedlegg Q3). Bruksendring fra kontor til nye leiligheter fyller nåværende krav for nye leiligheter uten at bebyggelse i Horten sentrum fortettes. Dette bringer vesentlig høyre fordeler enn ulemper.

** Det søkes fravik fra TEK 10 §11-12 om krav til automatisk brannslokkeanlegg. Søknaden med begrunnelsen har vært utført av ansvarlig brann konsulent (se vedlegg Q4).*

** Det søkes fravik fra Tek 10 §12-11 3a) om tilgjengelighet av uteoppholdsplass (takterrasse).*
BEGRUNNELSE: Det er ikke mulig å løse høydeforskjell mellom nivå foran heis og takterrassen som er tilgjengelig på trapp i den eksisterende bygningen uten vesentlige ulemper. Løfteplatform kan ikke etableres på grunn av manglende plass foran hoved trapp.

** Det var gitt disp. av Statens vegvesen fra byggegrensen mot fylkesvei 715 (ref.n.:16/18139-2, se vedlegg I1).*

NABOVARSEL
Nabovarsel med balkong mot Storgata ble sendt den 1.7.2016. Etter forespørsel fra Sameiet var utsatt frist til merknader til 12.8.2016.
o Det var mottatt klage fra Anne-Karine og Rasmus Knudsen den 207.2016, som var styret mot vinduer og balkongen.
o Det va mottatt klage fra Sameiet i Storgata 38 den 27.7.2016 som var styret mot takterrassen (innsyn til eksisterende balkonger) og balkongen (mulig fare av snøras).
o Det var mottatt forslag fra Sameiet i Storgata 38 den 05.10.2016 for etablering av nødvendig balkong mot nord uten innglassing.
o Det var mottatt brev fra kommune at saken blir avvist hvis privatrettslige forholdene blir ikke avklart før sending av søknaden.
Nabovarsel med balkong mot nord ble sendt den 3.11.7.2016.
o Det var mottatt klage fra Anne—Karine og Rasmus Knudsen den 13.11.2016, som var styret mot balkongen på nord side.
o Det var mottatt klage fra Astrid Maud Hellstrøm og Anne-Margrethe Ingebritsen den 15.11.2016 med forslag å bruke takterrassen i stedet av balkong.

KOMENTAR TIL NABOMERKNADER
KMS Arkitekter har kommet med tilbud å forklare krav til de nye leiligheter og samtidig ulemper og fordeler med de to løsningene for plasseringen av balkongen. Takterrassen utvides mot øst for å hindre innsyn til eksisterende balkonger. Utseende av balkongen kommer å være tilpasset til nåværende materialbruk av balkonger på bygningen. Balkongen varmekabel for å unngå mest mulig fare for snøras. Det var forklart støyproblematikk med forbindelse med krav for en innglassing.
Alternativ med plassering av innglasset balkongen mot Storgata var godkjent av Sameiet i Storgata 38 den 22.3.2017 (se vedlegg Q5).

AVSLUTTENDE KOMENTAR:
KMS Arkitekter håper at foreliggende dokumentasjon er komplett og at saken kan få en hurtigbehandling.

Følgende foretak har erklært ansvar i saken:

Foretak	Org. Nr.	Fagområde	Tiltaksklasse
KMS arkitekter AS	938 984 263	SØK – for hele tiltaket PRO – for arkitektur	2 2
Akustikk-konsult AS	980 582 388	PRO – lydforhold og vibrasjoner	1
Q Rådgivning AS	912 507 742	PRO – brannteknisk	1

Gjennomføringsplan revisjon nr. 1, datert 05.04.2017 og signert

Dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei 715 Storgata
Statens vegvesen har i brev datert 09.02.2016 gitt dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei 715 for bygging av balkong.

Adressering / reseksjonering
«Adressering vil ivaretas ved innsending av boligspesifikasjon til matrikkel (bolignummer vil tildeles som supp. til allerede gyldig offisiell adresse).
Reseksjonering/ Privatrettslige forhold må ivaretas.
Tinglysning vil kunne skje etter tildelt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.»

Alle berørte naboer er varslet. Ansvarlig søker har redegjort og revidert tiltak jf. merknader fra sameiet.
Det foreligger signert samtykke fra styret i sameiet for bruksendring til boligformål i seksjon nr. 3.
Det er fremkommer ikke at naboer og eller gjenboere har merknader.

Det er ikke avdekket forhold som berører Naturmangfoldloven eller Kulturminneloven.

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter
Naturmangfoldloven
Kulturminneloven

Vurderinger
Vurdering av tiltakets tiltaksklasse:
Som det fremkommer av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4 skal kommunen påse at det angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktig tiltaksklasser, og avgjøre omfanget av uavhengig kontroll, jf. kap. 24 i pbl.
Fastsettelse av tiltaksklasser henger nært sammen med fastsettelse av risikoklasse, pålitelighetsklasse og brannklasse. Bygget inneholder både næring / forretning og bolig i 5 etasjer.

Bygget er plassert i risikoklasse 5 jf. TEK 10 § 11-2 tabell 1, brannklasse 3 jf. TEK 10 § 11-3 tabell 1 som tilsvarer **tiltaksklasse 3** for brannkonsept / brannprosjektering SAK 10 § 9-4 tabell 2.

Dispensasjoner:
Jf. plan- og bygningsloven § 19-2 er det to hovedkriterier som skal være oppfylt for å kunne innvilge en dispensasjon:

- Hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene ved en samlet vurdering.

Det søkes dispensasjon fra Reguleringsplan Kvartal 21 om formål forretning/kontor i henhold til plan- og bygningsloven kapittel 19.

Kommunen har forståelse for at det er behov for bruksendring fra kontor til boligformål.
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra formål i reguleringsplan, Horten sentrum kvartal 21, for bruksendring av forretning / kontor til to nye boenheter i 2.etasje.
Bygget har pr i dag blandet formål med forretning / kontor i 1.etasje og boliger i de øvrige etasjene.
Med bakgrunn i dette kan administrasjonen vanskelig se at reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt. Boenhetene, som enkelt kan tilbakeføres til opprinnelig kontor, vil heller ikke være til hinder for en fremtidig regulering av området.
Administrasjonen vektlegger også at tiltaket er i samsvar med kommuneplan for Horten Sentrum.

Fravik jf. pbl § 31-2 for tiltak på eksisterende byggverk -
Uteoppholdsareal / takterrasse:
Jf. pbl § 31-2 gis fravik fra § 12-11 a) i TEK10 krav om tilgjengelighet til uteoppholdsplass / takterrasse for bolig i sentrum.
Kommunens begrunnelse er at boligene har heis og tilfredsstiller alle krav til tilgjengelighet for hver enkelt boenhet på ett plan. Hver ny bolig har egen privat terrasse / balkong i boligplanen. Det forutsettes at de øvrige boenhetene i bygget tilfredsstiller krav til tilgjengelighet til uteplass og terrasse. Et unntak for to av boenheter i denne bygården vil ikke gi presedens for bruksendringer i tilsvarende bygg i sentrum.

Tilgjengelige privat og felles uteareal:
Det foreligger dokumentasjon for privat og felles uteoppholdsareal for alle boenheter i bygget.
Det fremkommer ikke at dette avviker fra krav gitt i Kommunedelplan (KDP)for Horten sentrum pkt. 1.5.7 – underpunkt 1,2,3. Kommunen forholder seg til dette.

Leke areal:
Som det fremkommer av bestemmelsene i KDP Horten sentrum pkt. 1.5.7 – underpunkt 4 skal kravet om lekeareal oppfylles enten ved å innfri kravet på egen eiendom eller inngå en avtale med kommunen.
Det er i søknaden opplyst at kravet ønskes oppfylt ved å inngå en utbyggingsavtale. Omsøkte er således i tråd med bestemmelsen.
I vedtaket settes krav om at vilkår gitt i KDP Horten sentrum pkt. 1.5.7 – 4 skal vises oppfylt ved søknad om IG. Med dette menes at det skal foreligge kopi av en tinglyst avtale mellom kommunen og utbygger. Det vil være Eiendomsavdelingen i kommunen som håndterer utbyggingsavtaler.

Det forutsettes at de øvrige krav i TEK10 blir ivaretatt.
Dette er ansvarlig prosjekterende sitt ansvar.

Nabovarsling:
Det er uklart om naboer og eller gjenboere har merknader. Kommentar til merknader henviser kun til sameiet. Kommunen forutsetter at alle naboer er ivaretatt og at det ikke er mottatt merknader.

Økonomiske konsekvenser
Ingen for kommunen

Miljøkonsekvenser
Ikke utredet.

Konklusjon/anbefaling
Søknaden godkjennes på vilkår.

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf. pbl § 1-9.

Når rammetillatelse er gitt, kan tiltaket ikke settes i gang før det også foreligger tillatelse til igangsetting, jf. pbl § 21-4.

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. pbl § 21-9.

Regning på behandlingsgebyr, kr 24.410,- blir sendt tiltakshaver.
Behandlingsgebyr dispensasjon, kr 4.410,-
Behandlingsgebyr bruksendring 2 nye boenheter, kr 20.000,-

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Hilde Aker
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:
Godkjente dokumenter
Meling om rett til å klage

Kopi til:
CM Entreprenør AS
Statens Vegvesen
Kommunalteknisk planavdeling (KTP), her
Matrikkelansvarlig, her

VEDLEGG G

Nordea

11.04.2018 Vår dato

1 (1) Side
pab/akr Vår referanse

061161 47325 F.nr.

24012959 Telefon dir

Ingar Skytte
Major Wetlesensgate 5 A
3189 Horten

Gnr 125 bnr 200 seksjon 3 i Horten kommune

Bekrefter herved at vi godtar reseksjonering av ovennevnte eiendom

Med vennlig hilsen
for Nordea Bank AB (publ), filial i Norge

Anne-Karin Rath
Autorisert finansiell rådgiver

Sameiet i storgtaten 38

Horten 17/04-18

MI-Pro invest AS/ Ingar Skytte og Monica Skytte Kristoffersen

Storgaten Legesenter ble 1 April 2016 overtatt av Monica Skytte Kristoffersen og Ingar Skytte.

Firmaet endret navn til MI-pro Invest AS .

Styret i Storgata 38 gir tillatelse til at næringseiendommen Mi-pro Invest AS blir re seksjonert og bygget om til 2 leiligheter .

MVH

Styret i Sameiet Storgaten 38

Knut A Østern	Anne Lise Nielsen	Marius S Bjerkeskaug	Thomas T Thomassen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-23-0114 (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 3212068/21684528
Bestilling: C3 2023-06-16 (6) 151

Dato
16.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1967	28	24.3.1988	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	125	200	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rett kopi bekreftes
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGBOKEKSRT
1967
21.03.88 01967
GJENSKRIVEREN I
BORTEN

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Sandefjordbanken, Eiendomsavdelingen	Postboks 216, 3201 Sandefjord	034-62120

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
125	200		Borre

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Storgaten 38 A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[x] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 2872	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	SN	1087	10	21				41			
2	G	161	01	22				42			
3	N	177	20	23				43			
4	B	90	21	24				44			
5	B	159	22	25				45			
6	B	90	23	26				46			
7	B	90	24	27				47			
8	N	177	30	28				48			
9	B	90	31	29				49			
10	B	160	32	30				50			
11	B	90	33	31				51			
12	B	90	34	32				52			
13	B	86	41	33				53			
14	B	151	42	34				54			
15	B	86	43	35				55			
16	B	88	44	36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		2872		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Storgaten 38

7. Supplerende tekst

. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgiftene (panteretten skal være innenfor 90% av verditakst til enhver tid.)

Dato: 13.3.88

Sted: Horten

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Storgaten 38 A/S

Tinglysingsstempel

REV	ENDRING	DATO	SIGN.
E	ENDR P PLASSER	09.03.1987	R.L.
D	FLYTTET B 3507 2 M MOT VEST, AVKORTET LAVFLOM	22.9.1986	JACH
C	FLYTTET B 3507 2 M MOT ØST, PARKERING	30.7.1986	JACH
B	UTVENDIG TRAPP	20.6.1986	JACH
A	FORANDRET HJØRNE STORGT. 34	19.6.1986	JACH

SITUASJONSPLAN

NYTT FORRETNINGS- OG BOLIGBYGG

STORGATEN 34, 38

SENTRUM, HOOR'TEN KOMMUNE

as norske stålbygg

Postboks 383 Hoorten (0301) 17327
3701 Sandefjord

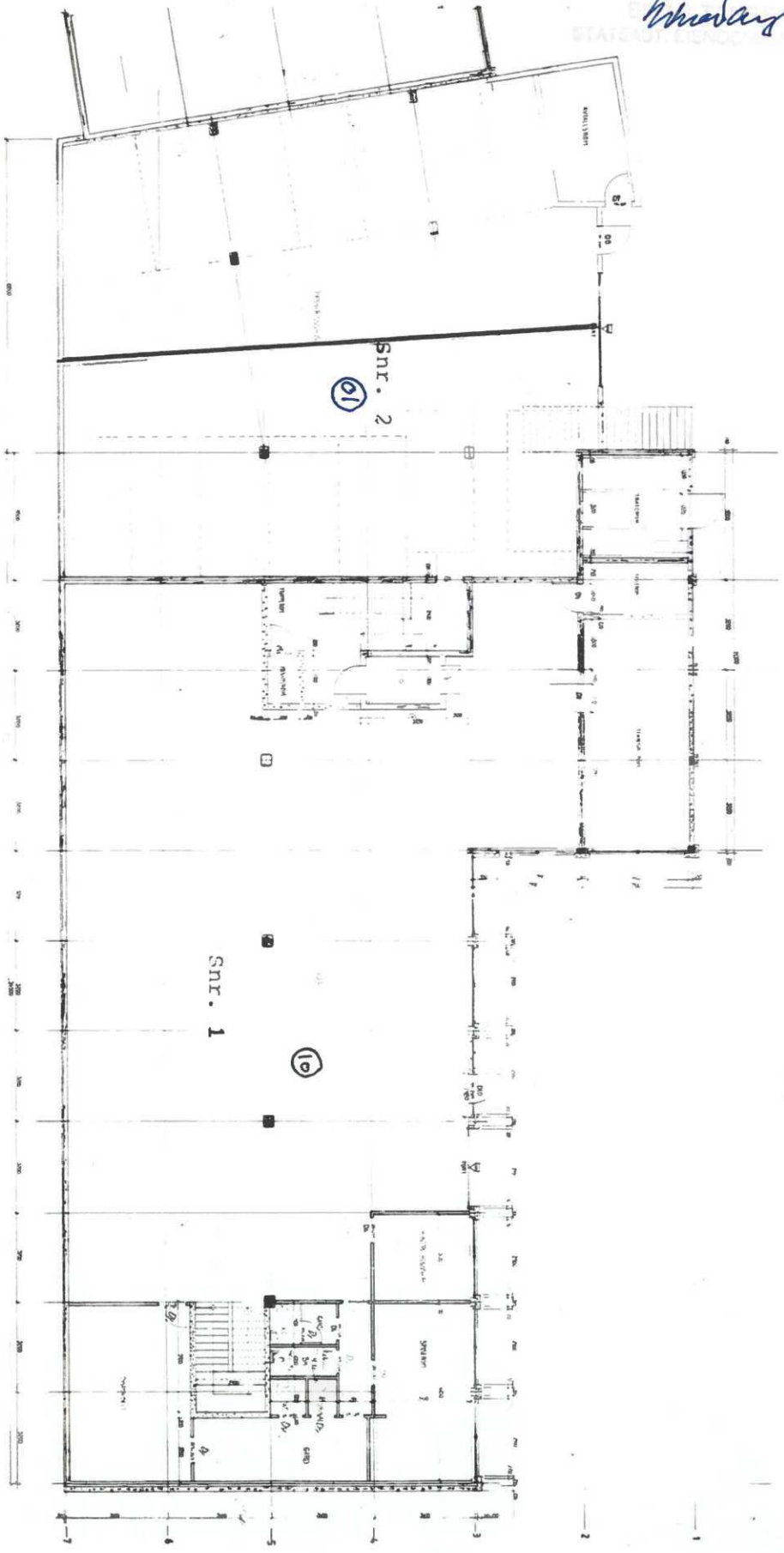
mål 1:500 | dato 9.06.86 | tegn J.C.

SISTE REV. E

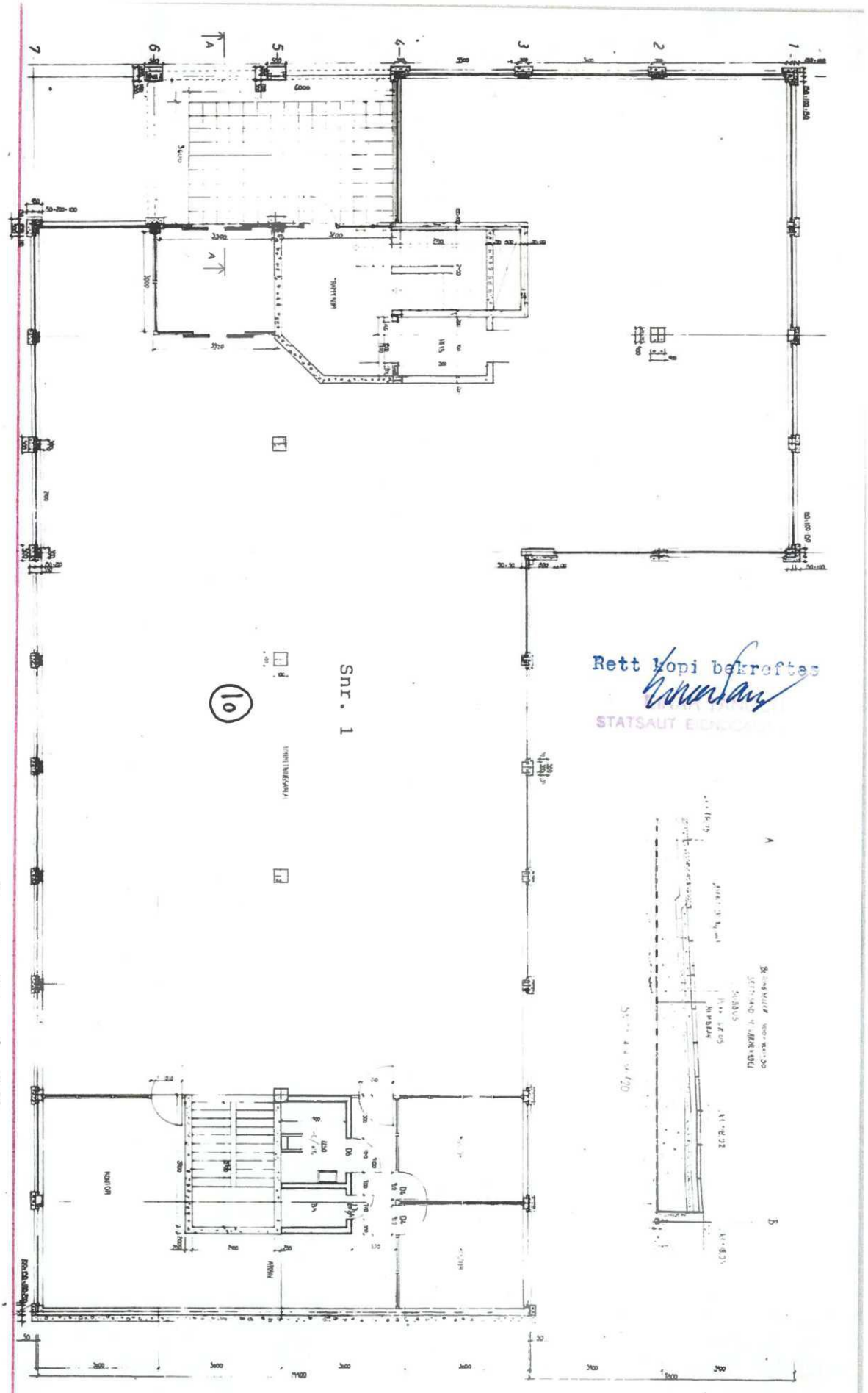
B. 3507
B. 3507

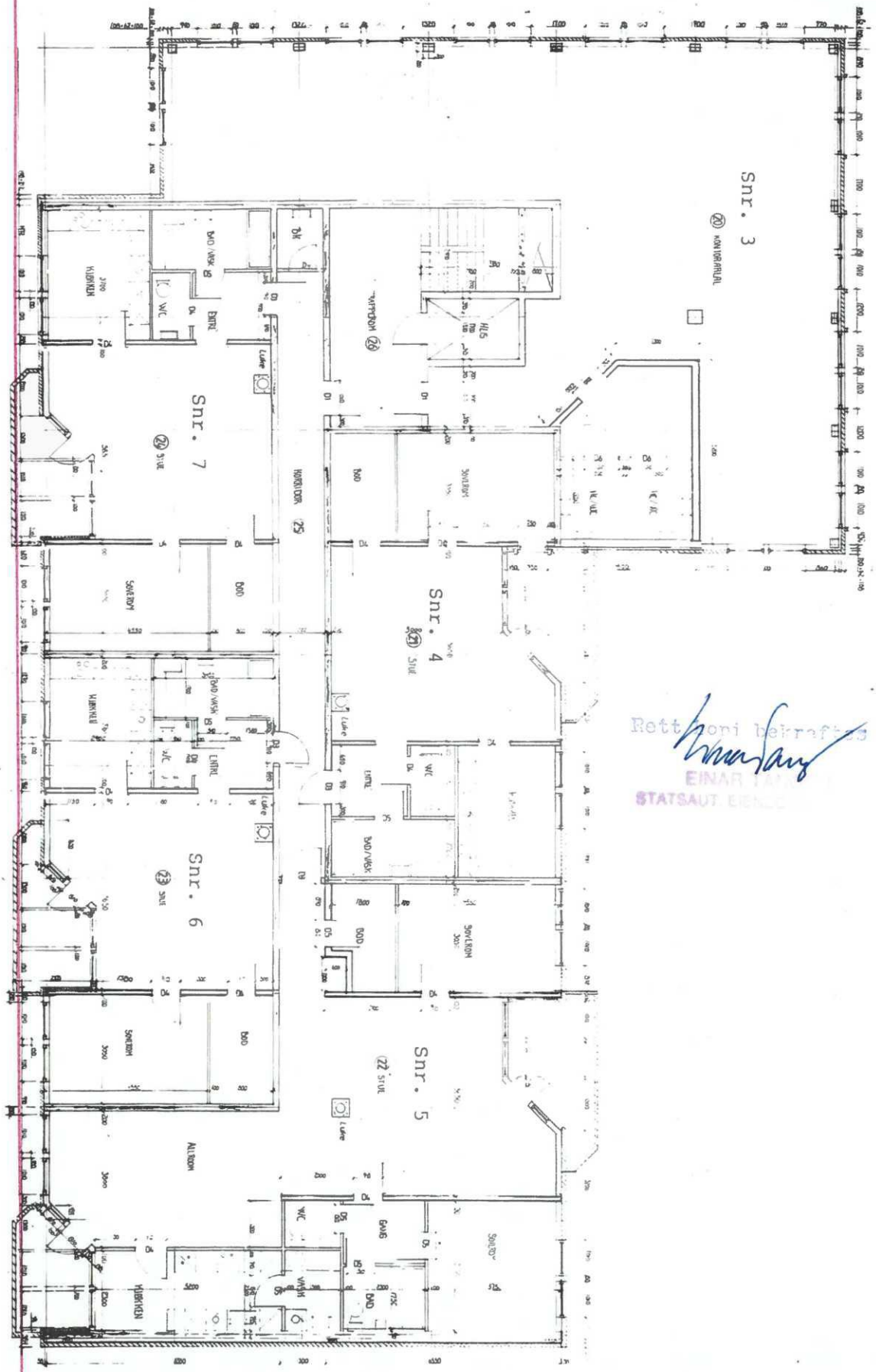
001

Rett kopi bekreftes

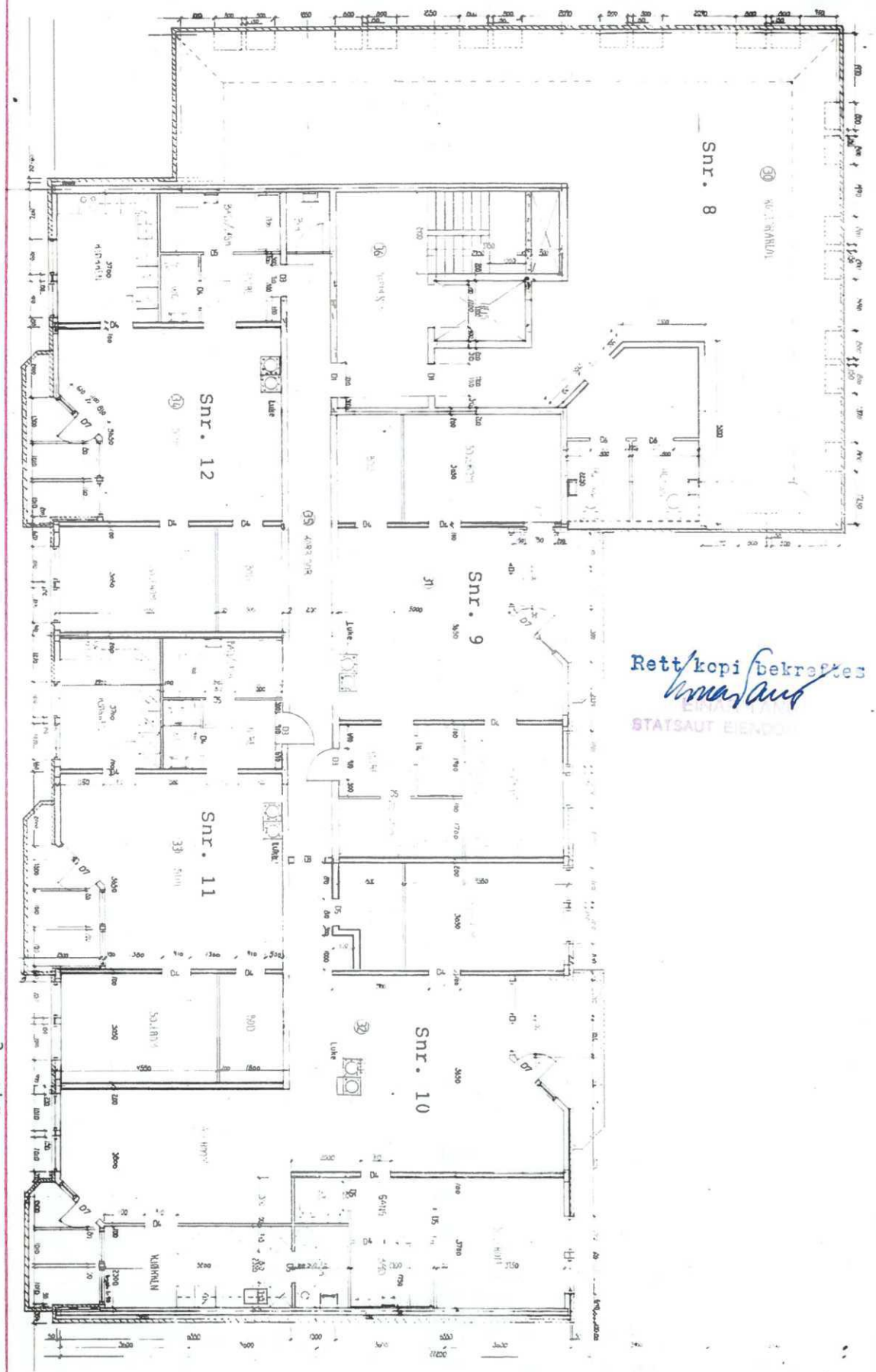


Storgt. 38. Kjeller

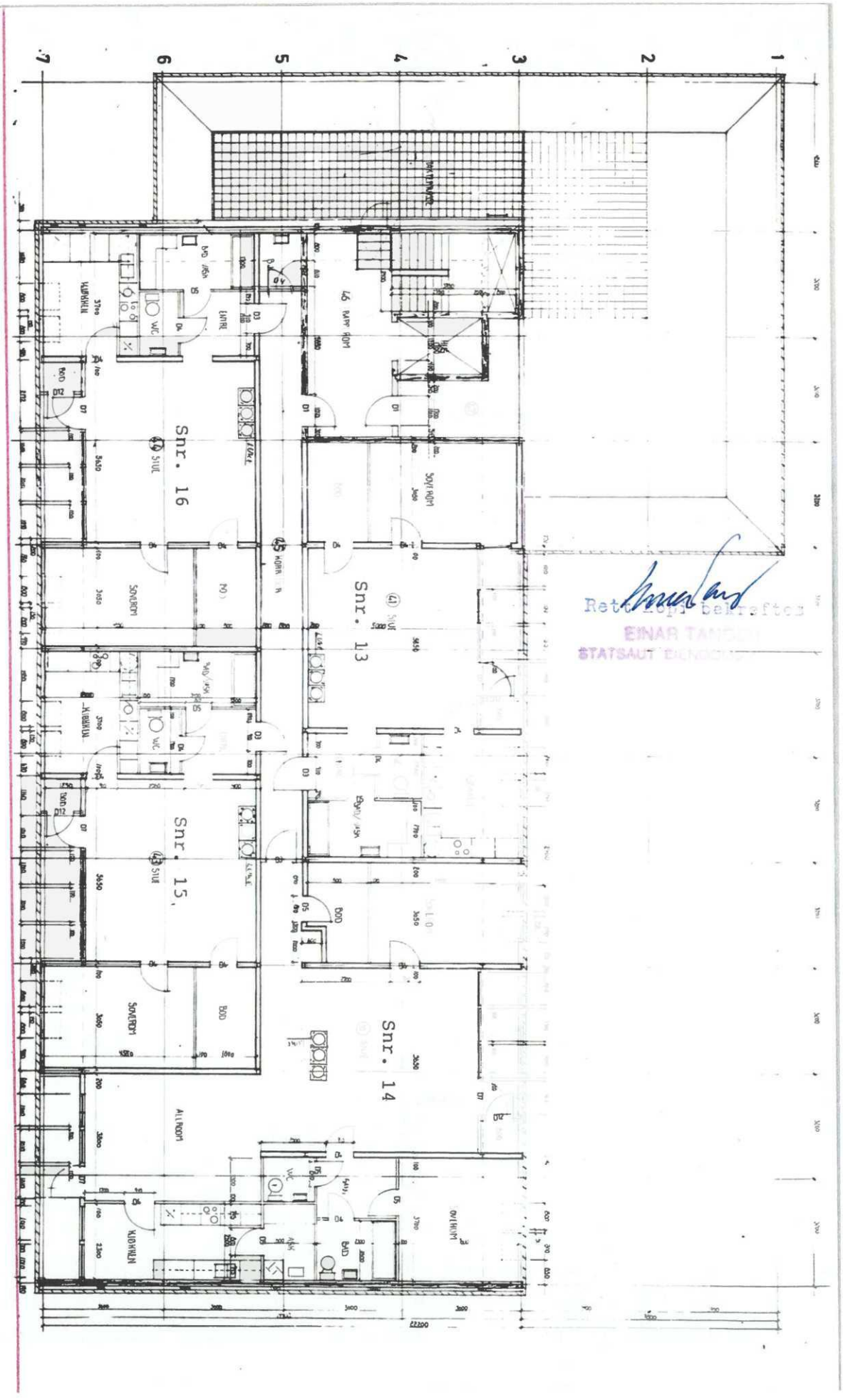

Rett kopi bekreftes
STATSAUT
Snr. 1
Storgt. 38, 1. etg.



Storgt. 38, 2. etg.



Rett kopi bekreftes
STATSAUT EIENDOM



Borgt. 38. 4. etg.

Notater