PRIVATMEGLEREN
HORTEN

GRANÅSVEIEN 19F

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Granåsveien 19F, 3179 Åsgårdstrand
Gnr. 2, Bnr. 820, andelsnr. 12 i GRANÅSVEIEN BORETTSLAG, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260050

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™

Rekkehus
Granåsveien 19 F
3179 Åsgårdstrand



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Tommy Strange
Dato: 27/03/2026

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:2, Bnr: 820
Hjemmelshaver:	Solveig O. Hansens bo
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	12
Byggeår:	1992/1993
Tomt:	0 m²
Kommune:	Horten

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jan Erik Hansen
Befaringsdato:	23.03.2026
Fuktmåler benyttet:	PROTIMETER MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Del av felles tomt, opparbeidet med gressplen og busker. Steinsatt gårdsplass og terrasseplatting. Det er noe teleskader/setninger på gårdsplassen.

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus i 1 etasje fra byggeår 1992/1993, tilhørende Granåsveien borettslag.
Fundamentert med ringmur og støpt plate.
Yttervegger i bindingsverk, med fasader av stående trekledning.
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass og karmer av tre.
Saltak i trekonstruksjon, med forenklet undertak og yttertekking av betongtakstein.
Overbygget inngangsparti og delvis overbygget terrasseplatting.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Rekkehus fra 1992/1993 som fremstår i normalt god stand i forhold til alder.
Badet har passert forventet levetid. Kjøkkeninnredning og tekniske installasjoner har passert halvparten av forventet levetid.
Utvendig fremstår bygningen hovedsakelig med normal slitasje.Taktekkingen er mosegrodd og har noe høy slitasje. Selger opplyser at utvendige forhold, fellesdeler og konstruksjoner omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt.
For øvrig vises det til vurdering av aktuelle bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
Elektrisk. Gulvvarme i alle rom untatt boden.

ROMHØYDER MÅLT PÅ TILFELDIG VALGT STED:
Entre´: 2,40 m. Stue: 2,39 m. Kjøkken: 2,40 m. Bad: 2,38 m. Bod: 2,39 m. Soverom 1: 2,39 m. Soverom 2: 2,40 m.

ETASJESKILLER:
Etasjeskillere og gulv på grunn kontrolleres ved hjelp av krysslaser for å avdekke evt. skjevheter. Det måles i to tilfeldig valgte rom.
Stue: Fra balkongdør og til døråpning mot entre´ ble det målt ca. 20 mm. høydeforskjell.
Soverom 1: Fra døråpning mot stuen og til motstående vegg ble det målt ca. 5 mm. høydeforskjell.
Lokale skjevheter/ujevnheter kan forekomme. Målingene er ment for å belyse eventuelle skjevheter. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

GULV: Gulvbelegg.
VEGGER: Malt tapet.
TAK/HIMLING: Malt, slett overflate.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg for dødsbo.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen vesentlige endringer siden byggeår.

FELLESKOSTNADER:

Kontakt megler.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	68	0	0	12
SUM BYGNING	68	0	0	12
SUM BRA	68			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Sportsbod	0	5	0	0
SUM BYGNING	0	5	0	0
SUM BRA	5			

BRA-i:

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

BRA-e:

Sportsbod på 5 m².

MERKNADER OM AREAL:

I tillegg til de oppmålte arealene er gulvlagt lagringsloft på ca 20 m² gulvflate. Loftet er ikke med i arealberegningen pga. takhøyde under 1,90 m.
Frittstående sportsbod er angitt som BRA-e.
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. Vegger med fliser og tapet. Malt, slett himling.
Innredning med profilert front og benkeplate i laminat.
Nedfelt servant med 1-greps blandebatteri.
Dusjhjørne med buede dører og 1-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Gulvvarme.

KJØKKEN:
Gulvbelegg. Vegger med tapet og fliser. Malt, slett himling.
Innredning fra byggeår, med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri.
Ventilator tilkoblet mekanisk avtrekksanlegg.
Nisje for frittstående komfyr og kjøleskap.
Varmtvannsbereder og stoppekran i hjørneskap.

OVERFLATER, GENERELT:
Gulv, vegger og himlinger har punktvis noe høy slitasje og sår/merker.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Værforhold: Sol, 5 * C.
Boligen er inspisert i dagslys. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet på.
Utvendige forhold, konstruksjonsmessige forhold og fellesdeler er ikke vurdert i denne rapporten.

ANDRE MERKNADER:

SPORTSBOD:
Fundamentert med støpt plate. Vegger og tak i trekonstruksjon.
Innlagt strøm.
Boden er ikke vurdert med tilstandsgrad i denne rapporten.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Jan Erik Hansen møtte ved oppstart av befaringen.

©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.

27/03/2026



Tommy Strange

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 BAD

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Det er ikke 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. Utette skjøter på vinyltapet.
Det er dør innenfor definert våtsone. Det er ikke kontrollert om det er gjort spesielle tiltak for fuktsikring på baksiden av karmlistene.
Se også punkt 1.3- Membran.

Ventilasjon:
Badet har mekanisk avtrekk og tilluft via dørterskel og skyvedørsåpning. Avtrekket reguleres via ventilator på kjøkkenet. Fungerer kun på full effekt. Se punkt 6.3- Ventilasjon.

TG 2 gis som følge av riss i flisfuger og utette skjøter i tapet. Det er dør innenfor definert våtsone.
Risiko: Riss i fuger og utette skjøter i tapet medfører økt risiko for fuktskade. Dør innenfor våtsone medfører risiko for fuktskade.
Konsekvens: Fuktinntrengning via fuger og tapetskjøter 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 renovere badet i sin helhet. Som midlertidig løsning kan vegger tapetseres og fliser fuges på nytt.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

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

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

Overflater:
Gulvfliser fra byggeår. Det er bomlyd i enkelte fliser i dusjsonen.

Fallforhold:
Fall til sluk oppfyller ikke minstekravet i badets byggeår.
Høydeforskjell fra slukkant og til gulvoverflate i døråpninger er ca. 10 mm.
Alle mål er registrert på tilfeldig valgt sted ved hjelp av krysslaser.

TG 2 gis som følge av manglende fall til sluk og bomlyd i fliser.
Risiko: Utilstrekkelig fall gjør at vann ikke ledes effektivt til sluk. Hulrom under flis medfører at fliser kan løsne eller sprekke ved belastning.
Konsekvens: Gulvet fungerer ikke etter hensikten. Langvarig fukt i hulrom gir økt slitasje på membran.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder, anbefales det å renovere badet i sin helhet. Som midlertidig løsning kan det etableres korrekt fall mot sluk i henhold til gjeldende krav. Fjerne fliser med hulrom og legge nytt underlag.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1993

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran:
Selger opplyser at membranen er fra 1993. Membranen 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 fra byggeår. Ingen synlig membran under klemring i sluket.

Fuktmåling:
Det ble boret 73 mm hull fra tilstøtende rom. Måling med pigg i bunnsvill viste ingen unormale fuktverdier (10,5 vektprosent). 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 renovert i sin helhet innen 3 år.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 KJØKKEN

Vanninstallasjonen er fra 1992

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. Det observeres noen sår/merker og punktvis høy bruksslitasje. Vurderes å ikke ha vestentlig betydning for innredningens funksjon. Det er ikke en moderne innredning men den fungerer for tiltenkt bruk. Det er faste sokkelfronter og det er derfor ikke inspsiert under innredningen.
Ventilator fungerer kun på full effekt. Se punkt 6.3-Ventilasjon.
Vann- og avløpsrør har nådd halvparten av forventet levetid. Se punkt 6-VVS

Overflater:
Gulv, vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.
Ingen unormale fuktverdier registrert ved bruk av fuktindikator på gulvoverflate langs innredningen.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

LOFT:
Delvis gulvlagt lagringsloft med luketilkomst fra bod. Det observeres fuktskjolder i pipestokk, undertak og noe på gulvbord. Fuktmåling på tilfeldig valgte steder viste ingen unormale fuktverdier. Brannskillevegg mot nabo mangler fuging, og det er ingen synlig brannsikring over skilleveggene.
Det er stedvis noe dårlig ventileringsmulighet nede ved takutstikk. Dette medfører økt risiko for fuktskader.
Spor etter smågnagere observert.
Loftet gis TG 2 som helhetsvurdering. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

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-lags glass og karmer av tre, fra produksjonsår 1993. Vindu på hovedsoverom er fra produksjonsår 2024. De eldste vinduene har punktvis høy slitasje. Enkelte vinduer trenger justering. Det ble ikke påvist punkterte glass, men vinduenes alder tilsier at dette kan plutselig oppstå.

Dører:
Hoveddør med malt/lakkert overflate, fra produskjonsår 1992. Sidefelt fra 1993.
Balkongdør med 2-lags glass og karm av tre, fra produksjonsår 1993. Det er symptom på fukt i gulvoverflate rett innenfor balkongdøren. Ingen unormale fuktverdier lenger inn på gulvet.
Innerdører med malt/lakkert overflate. Skyvedør fra soverom og til badet trenger justering.

TG 2 gis som følge av usikker fremtidig funksjon på vinduer og dører.
Risiko: Alder på vinduene gir økt risiko for punkterte glass, slitte pakninger og fuktskader.
Konsekvens: Punkterte glass og fukt i karmer tilsier at skadede vinduer og dører må fornyes.
Anbefalt tiltak: Sjekk jevnlig låsemekansime og pakninger og foreta smurning av disse. Jevnlig overflatebehandling.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Steinlagt uteplass fra ca. 2005. Fremstår i normalt god stand men har ikke tilstrekkelig fall ut fra bygningen. Avstand fra balkongdør og til belegningsstein er mindre en anbefalt. Levegger i tre har punktvis slitasje i nedkant.

TG 2 gis som følge av manglende fall/vannavrenning og liten klaring mellom døråpning og platting.
Risiko: Platting uten fall fra bygning øker risiko for at fuktighet renner inn mot konstruksjonen og trenger opp i innvendig gulvdekke. Liten klaring mellom dør og platting gir økt risiko for fuktinntrengning ved mye nedbør.
Konsekvens: Fuktighet i grunnmur/støpt plate kan føre til fuktrelaterte skader (feks mugg eller svertesopp) i innvendige overflater.
Anbefalt tiltak: Etablere fall på minst 1:50 i en avstand på 3,0 meter fra bygningen og ut mot terreng.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1992/1993

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Innvendige vann- og avløpsrør i kobber og plast, fra byggeår. Røropplegget har nådd halvparten av forvnetet levetid.
Stoppekran plassert i benkeskap på kjøkkenet.
Det er ikke påvist noen stakeluke eller lufterør for avløpsrørene. Det kan være at dette er ivaretatt i annen del av bygningen, uten at det kan verifiseres.

TG 2 gis som følge av alder og derav usikker fremtidig funksjon på vann- og avløpsrør.
Risiko: Alder på røropplegget 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 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1993

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder på ca 116 liter, plassert i benkeskap på kjøkkenet. Fra produksjonsår 1993. Berederen er kun lekkasjesikret med drensrør fra overtrykksventil og til avløp fra oppvaskkum. Berederen har passert forventet levetid.

TG 2 gis som følge av usikker fremtidig funksjon på varmtvannsbereder. Det er ikke tilstrekkelig lekkasjesikring.
Risiko: Etter 15–20 år øker risikoen for at tanken korroderer og begynner å lekke.
Konsekvens: Berederen kan svikte uten varsel, særlig i perioder med høyt vannforbruk. Dårlig lekkasjesikring kan føre til omfattende fuktskader.
Anbefalt tiltak: Sjekk jevnlig sikkerhetsventil, koblinger og tegn til korrosjon. Anbefaler å montere automatisk lekkasjestopper med vannføler rundt berederen.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsberedere er 15 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1993

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Styres av bryter på kjøkken ventilator. Fungerer kun på full effekt. Denne type avtrekk har vanligvis instilling for fast, kontinuerlig avtrekk. Selger opplyser at det foretas service av anlegget ca. hvert 2-3. år, i regi av borettslaget.
Ellers spalteventiler i vinduer og veggventiler for tilluft og sirkulasjon.

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

Merknader: Ytterligere undersøkelser anbefales.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 1993

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 40 A. Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer.
Det kan ikke garanteres at alle kabler og stikkontakter er tilfredsstillende festet.
Varmekabler er ikke funksjonstestet under befaringen.
Det er ukjent når Det Lokale El-tilsyn sist kontrollerte og godkjente el-anlegget. Det bør foretas en utvidet kontroll av hele el-anlegget, utført av godkjent elektrofaglig person. Jf. NEK 405-2. Ved el-kontroll kan det bli påvist avvik som den bygningssakkyndige ikke har mulighet eller kompetanse til å oppdage.

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

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

Ferdigattest:
Det er fremlagt ferdigattest, datert 01.07.1993.

Annet:
Det er ikke laget destruktive åpninger, og følgelig er det ikke kontrollert om brann- og lydskillekonstruksjoner mellom boenhetene er tilfredsstillende. På loftet er det imidlertid manglende brannfuging, og det er ingen synlig brannsikring over skillevegger mellom boenhetene.
Det er ikke fremlagt tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for utvendige forhold og fellesdeler i borettslaget.

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 BAD Overflate vegger og himling

TG 2 gis som følge av riss i flisfuger og utette skjøter i tapet. Det er dør innenfor definert våtsone.
Risiko: Riss i fuger og utette skjøter i tapet medfører økt risiko for fuktskade. Dør innenfor våtsone medfører risiko for fuktskade.
Konsekvens: Fuktinntrengning via fuger og tapetskjøter 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 renovere badet i sin helhet. Som midlertidig løsning kan vegger tapetseres og fliser fuges på nytt.

1.1.2 BAD Overflate gulv

TG 2 gis som følge av manglende fall til sluk og bomlyd i fliser.
Risiko: Utilstrekkelig fall gjør at vann ikke ledes effektivt til sluk. Hulrom under flis medfører at fliser kan løsne eller sprekke ved belastning.
Konsekvens: Gulvet fungerer ikke etter hensikten. Langvarig fukt i hulrom gir økt slitasje på membran.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder, anbefales det å renovere badet i sin helhet. Som midlertidig løsning kan det etableres korrekt fall mot sluk i henhold til gjeldende krav. Fjerne fliser med hulrom og legge nytt underlag.

3.1 Andre rom

Loftet gis TG 2 som helhetsvurdering. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG 2 gis som følge av usikker fremtidig funksjon på vinduer og dører.
Risiko: Alder på vinduene gir økt risiko for punkterte glass, slitte pakninger og fuktskader.
Konsekvens: Punkterte glass og fukt i karmer tilsier at skadede vinduer og dører må fornyes.
Anbefalt tiltak: Sjekk jevnlig låsemekansime og pakninger og foreta smurning av disse. Jevnlig overflatebehandling.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 gis som følge av manglende fall/vannavrenning og liten klaring mellom døråpning og platting.
Risiko: Platting uten fall fra bygning øker risiko for at fuktighet renner inn mot konstruksjonen og trenger opp i innvendig gulvdekke.
Konsekvens: Fuktighet i grunnmur/støpt plate kan føre til fuktrelaterte skader (feks mugg eller svertesopp) i innvendige overflater.
Anbefalt tiltak: Etablere fall på minst 1:50 i en avstand på 3,0 meter fra bygningen og ut mot terreng.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 gis som følge av alder og derav usikker fremtidig funksjon på vann- og avløpsrør.
Risiko: Alder på røropplegget 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.

6.2 Varmtvannsbereder

TG 2 gis som følge av usikker fremtidig funksjon på varmtvannsbereder. Det er ikke tilstrekkelig lekkasjesikring.
Risiko: Etter 15–20 år øker risikoen for at tanken korroderer og begynner å lekke.
Konsekvens: Berederen kan svikte uten varsel, særlig i perioder med høyt vannforbruk. Dårlig lekkasjesikring kan føre til omfattende fuktskader.
Anbefalt tiltak: Sjekk jevnlig sikkerhetsventil, koblinger og tegn til korrosjon. Anbefaler å montere automatisk lekkasjestopper med vannføler rundt berederen.

6.3 Ventilasjon

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

Takstmannens vurdering ved TG3:

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 renovert i sin helhet innen 3 år.
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Privat Megleren Horten Oppdragsnr.: 14126050

Adresse: Granåsveien 19 F

Postnr.: 3179 Sted: Åsgårdstrand

Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig: Jan Erik Hansen

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? ___År___Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Avdøde Selger 1 Fornavn: Solveig Oddfrid Etternavn: Hansen

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja: beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 ogforsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	14/4-26		Sted	HAMAR

Signatur selger 1: Jan Erik Harden

Signatur selger 2:



Meglers verdivurdering

GRANÅSVEIEN 19 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 08.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Granåsveien 19 F, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1992

GNR 2 BNR 820 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN
GRUNNKRETS Breidablikk

Verdivurdert til
3 250 000

67 802	3 317 802	48 794
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	5 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Tomt					5 112 m²	
Byggeår					1992	

Fellesutgifter	5 543
Formue	26 312
Soverom	2
Etasjer	1
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grev Wedels gate 40 C 94 m² 1991 3 462 m² 3 sov	10.05.2021	3 500 000	**3 400 000**	547 754	3 947 754	**41 997**
2 Ospeveien 4 B 73 m² 1994 1 823 m² 2 sov	20.09.2021	3 450 000	**3 470 000**	0	3 470 000	**47 534**
3 Granåsveien 19 C 65 m² 1992 2 992 m² 2 sov	24.03.2023	2 700 000	**3 000 000**	124 780	3 124 780	**48 074**
4 Grev Wedels gate 38 B 63 m² 1991 3 462 m² 2 sov	21.03.2024	2 600 000	**2 400 000**	443 088	2 843 088	**45 128**
5 Grev Wedels gate 36 B 68 m² 1991 3 462 m² 2 sov	15.03.2024	2 400 000	**2 300 000**	443 088	2 743 088	**40 340**

Lettstelt og praktisk rekkehusleilighet i øvre del av Åsgårdstrand. Passer fint for bevegelshemmede da det er trappefri adkomst og ingen innvendig terskler.Kun 2-300 meter til bussholdeplass og kjøpesenter med både dagligvare, apotek, tannlege og lege. Borettslaget er forbeholdt eldre over 55 år.
Rekkehuset inneholder: Egen inngang m/stor steinsatt uteplass, entre, 2 gode soverom, romslig bad/wc, stue med utgang til sydvendt terrasse og egen "hageflekk", koselig kjøkken. Godt med lagringsplass med både utvendig og innvendig bod og loft. Parkering ved inngangsdøren og muligheter for å leie garasjeplass.

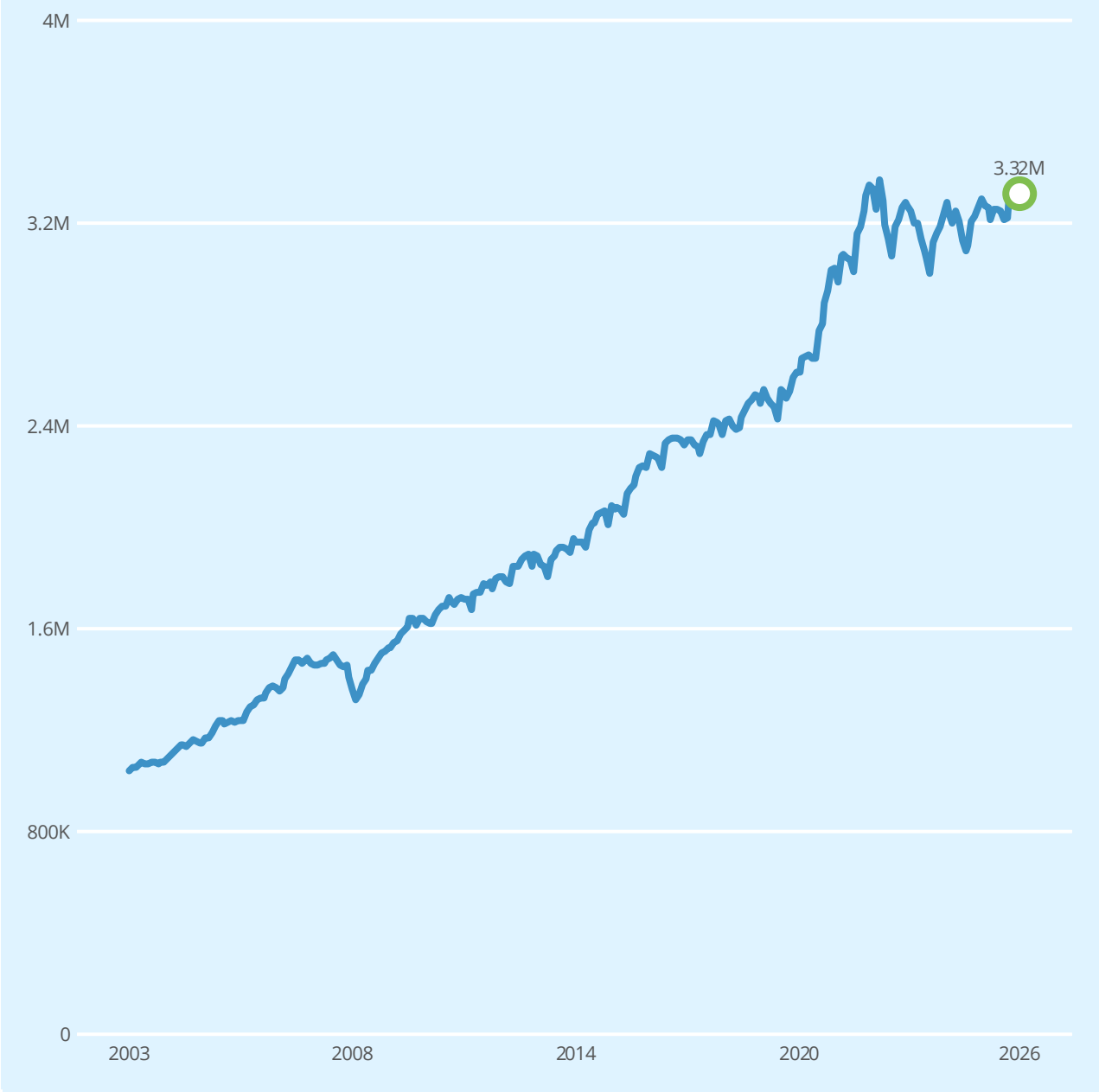
Leiligheten var nyoppført i 1992/1993. Leiligheten er velholdt og alt fungerer. Men på sikt vil nok ny eier oppgradere badet og kjøkkenet. Borettslaget har pr. i dag ingen planlagte større prosjekter. Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 40 A. Innvendige vann- og avløpsrør i kobber og plast, fra byggeår. Flere detaljer om tilstand i egen tilstandsrapport som er laget i forbindelse med salget våren 2026.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i HORTEN kommune nå

3
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

132
dager

Rekkehus solgt i HORTEN kommune siste 9 mnd

18
rekkehus solgt

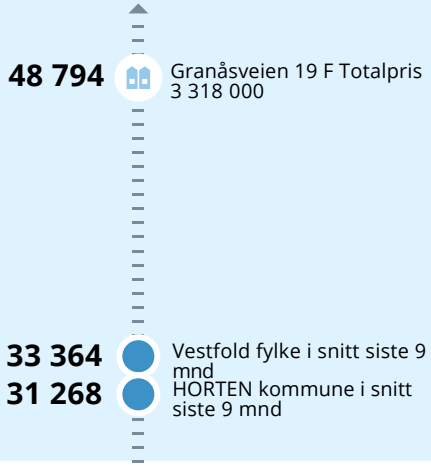


Solgt i snitt i løpet av

32
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Granåsveien 19F, 3179 ÅSGÅRDSTRAND**	
Dato for energimerking **09.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278918**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161767174**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **820**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1992**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **218,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **211,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 664 kWh**



Granåsveien 19F, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Detaljering

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

Granåsveien 19F, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

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: 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 3: 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 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 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: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Skatteetaten

Dato
09.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Organisasjonsnr 964 608 202 Andelsnr 12

Eiendommens adresse:

Granåsveien 19F, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 609 212
Som sekundærbolig:	kr 2 436 846

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Boligopplysninger:

Granåsveien Borettslag		Vår ref.:	954/12	Fødselsdato eier:	06.12.1941
Granåsveien 19 F		Type:	Borettslag tilknyttet		
3179 ÅSGÅRDSTRAND		Eiere:	Solveig Oddfryd Hansen		
Organisasjonsnr:	964 608 202	Andelsnr:	12		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 543

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	158
	Avdrag IN-lån	1 311
	Renter felleslån 2	111
	Felleskostnader	3 509
	Avdrag felleslån 2	454

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	67 802	Gjeld siste årsoppg.:	67 802
Klient ajourf. lån:	929 538,59	Klient gj. s. årsoppg.:	929 538

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12114636728, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.03.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 10
Saldo per 24.03.2026: 579 983
Andel av saldo: 40 914
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.06.2028)
Flytende rente
IN-ordning uten spesiell sikring av innbetalinger. Lån annen fordeling

Lånenummer: 12136895573, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.03.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 24.03.2026: 349 556
Andel av saldo: 26 889
Første termin/første avdrag: 30.09.2018 (siste termin 30.06.2030)
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	JA
Styreleder:	Nina Terese Haafoss Andresen
Adresse:	Granåsveien 19c
Postnr/-sted:	3179 ÅSGÅRDSTRAND
Telefon:	Mob.: 90698358
E-post:	gvnstyret@ hotmail.com

Boligopplysninger:

Granåsveien Borettslag	Vår ref.:	954/12	Fødselsdato eier: 06.12.1941
Granåsveien 19 F	Type:	Borettslag tilknyttet	
3179 ÅSGÅRDSTRAND	Eiere:	Solveig Oddfryd Hansen	
Organisasjonsnr: 964 608 202			

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	67 802	Andre inntekter:	834
Annen formue:	26 312	Utgifter:	4 445		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	300 000
Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	12

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1992		
Gårds/bruksnr:	2/819, 2/820		
Bygningstype:	Rekkehus - tilrettelagt		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5112

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561994

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1992	Første innflytting:	01.07.1993
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Mulig garasjeplass etter søknad/fordeling ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner), over 55 år kan være andelseiere i borettslaget. Aldersbegrensningen gjelder ikke for andel 1.

Ingen husordensregler kjent av forretningsfører.

Parkering:
Andelsnr 1 har egen garasje. Borettslaget har 8 utleiegarasjer.

Tinglyst felles pantobligasjon 19.02.1993 pålydende kr. 3.900.000,-.

OVER 55 ÅR GARASJE FØLGER IKKE LEIL

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

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

Boligopplysninger:

Granåsveien Borettslag	Vår ref.:	954/12	Fødselsdato eier:	06.12.1941
Granåsveien 19 F	Type:	Borettslag tilknyttet		
3179 ÅSGÅRDSTRAND	Eiere:	Solveig Oddfryd Hansen		

Organisasjonsnr: 964 608 202

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

Granåsveien Borettslag

Torsdag 10.04.2025 kl. 18:00
Thon Hotell, Horten

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Granåsveien Borettslag

Tid og sted: Torsdag 10.04.2025 kl. 18:00 - Thon Hotell, Horten

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendringer punkt 1-2(1)

6 Valg

- 6.1 Valg av 2 varamedlemmer for ett år.
- 6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.3 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendringer punkt 1-2(1)

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

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

Ny tekst:

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

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer for og vedtas.

Forslag til vedtak: Forslag til endring i vedtektene punkt 1 vedtas.

Styrets innstilling: Forslag til endring i vedtektene punkt 1 vedtas.

6. Valg

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

o - Styreleder - Nina Terese Haafoss Andresen

o - Styremedlem - Harald Hovland

o - Styremedlem - Vigdis Røkaas

x - Varamedlem - Øystein Ring Nilsen

6.1 Valg av 2 varamedlemmer for ett år.

Styret foreslår at

1.) Øystein Ring Nilsen, Gransåsveien 19c,

2.) Arild Christiansen, Syrinveien 4a

Velges som varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Som varamedlemmer for ett år velges:

- Øystein Ring Nilsen, Gransåsveien 19c,
- Arild Christiansen, Syrinveien 4a

6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Delegert til Usbls generalforsamling;

1. Nina Terese H Andresen

2. Harald Hovland

Forslag til vedtak: 1. Nina Terese H Andresen

2. Harald Hovland

6.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**248 845**	**261 491**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	295 224	239 451
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-261 542	-252 097
B. Årets endring disponible midler	**33 682**	**-12 646**
C. Disponible midler	**282 527**	**248 845**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	307 161	314 133
Kortsiktig gjeld	-24 634	-65 288
C. Disponible midler	**282 527**	**248 845**

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

Resultatregnskap 2024 Granåsveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	850 915	776 871	848 445	862 620
Sum leieinntekt		**850 915**	**776 871**	**848 445**	**862 620**
Sum inntekt		**850 915**	**776 871**	**848 445**	**862 620**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	8 320	5 288	2 670	8 000
Styrehonorar	2	16 000	16 000	16 000	16 000
Driftskostnad					
Energikostnad		9 401	8 192	10 000	10 000
Kostnad eiendom/lokale	4	52 761	63 772	80 000	63 000
Kommunale avgifter/renovasjon		219 228	200 797	230 000	245 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	2 291	28 075	0	3 500
Reparasjon og vedlikehold	6	46 921	18 848	30 000	17 000
Revisjonshonorar		5 018	4 793	6 000	6 400
Forretningsførerhonorar		44 400	42 125	45 000	47 000
Andre honorar	7	3 410	4 500	10	3 000
Kontorkostnad		430	563	1 000	1 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	507	0	0
Kontingent og gaver		3 900	4 750	3 900	4 900
Forsikring		69 401	62 201	70 800	82 000
Andre kostnader	8	7 072	5 242	14 850	16 500
Sum kostnad		**488 553**	**465 652**	**510 230**	**523 300**
Driftsresultat før IN		**362 362**	**311 219**	**338 215**	**339 320**
Driftsresultat etter IN		**362 362**	**311 219**	**338 215**	**339 320**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		11 062	7 563	0	0
Rentekostnad		78 200	79 331	74 372	62 559
Netto finansposter		**67 138**	**71 768**	**74 372**	**62 559**
Årsresultat		**295 224**	**239 451**	**263 843**	**276 761**
Overført til/fra annen egenkapital		295 224	239 451	0	0
SUM OVERFØRINGER		**295 224**	**239 451**	**0**	**0**

Balanse 2024 Granåsveien Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	8 434 674	8 434 674
Sum anleggsmidler		**8 434 674**	**8 434 674**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	4 997
Forskuddsbetalte kostnader		19 747	17 142
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		287 414	291 994
Sum omløpsmidler		**307 161**	**314 133**
SUM EIENDELER		**8 741 835**	**8 748 807**

Balanse 2024 Granåsveien Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		**1 300**	**1 300**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 606 403	4 311 179
Sum opptjent egenkapital		**4 606 403**	**4 311 179**
Sum egenkapital	**9**	**4 607 703**	**4 312 479**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	1 206 432	1 467 974
Borettsinnskudd		2 903 066	2 903 066
Sum langsiktig gjeld		**4 109 498**	**4 371 040**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 722	55 502
Skyldig off. myndigheter		1 025	511
Påløpne renter		372	679
Annen kortsiktig gjeld		1 514	8 596
Sum kortsiktig gjeld		**24 634**	**65 288**
Sum gjeld		**4 134 132**	**4 436 328**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 741 835**	**8 748 807**
Pantstillelser	11	4 109 498	4 371 040

Sted:_____ Dato:_____

Nina Terese Haafoss Andresen Styreleder	Vigdis Røkaas Styremedlem	Harald Hovland Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	485 004	422 604
3609 Leie parkering	26 400	22 750
3650 Innkrevde felleskostn. renter	75 237	75 942
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	264 274	255 575
Sum	**850 915**	**776 871**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	4 650	2 325
5150 Påløpne feriepenger	665	332
5400 Arbeidsgiveravgift	2 912	2 584
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	94	47
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	16 000	16 000
Sum	**24 320**	**21 288**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger m/tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 434 674
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 434 674
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 434 674
Anskaffelsesår :	1992
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 13 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 5 112 kvm,gnr 2, b.nr 819 og 820 i Horten kommune, og utgjør kr 1 518 241 av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polisenr. SP561994.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6391 Snømåking/strøing/feiing	25 261	24 319
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	27 500	39 453
Sum	**52 761**	**63 772**

Note 5 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	300	26 976
6540 Inventar	0	1 099
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	745	0
6552 Driftsmateriell	48	0
6581 Programvare	1 199	0
Sum	**2 291**	**28 075**

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	19 262	0
6603 Vedlikehold elektro	0	13 058
6605 Vedlikehold fellesanlegg	5 954	0
6620 Vedlikehold utstyr	0	130
6641 Malerarbeider	0	3 483
6643 Glassarbeid/Vindu	21 705	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	1 800
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	378
Sum	**46 921**	**18 848**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 7 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 410	4 500
Sum	**3 410**	**4 500**

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	5 036	3 885
7770 Betalingskostnader	946	959
7773 Omkostninger innkreving	1 090	156
7790 Andre kostnader	0	241
7792 Øredifferanse	0	1
Sum	**7 072**	**5 242**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 300	0	1 300
Sum innskutt egenkapital	**1 300**	**0**	**1 300**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	4 311 179	295 224	4 606 403
Sum opptjent egenkapital	**4 311 179**	**295 224**	**4 606 403**
Sum egenkapital	**4 312 479**	**295 224**	**4 607 703**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold	Oppføring
Lånenummer:	**12136895573**	**12114636728**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2008
Rentesats:	5.65 %	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2030	30.06.2028
Opprinnelig lånebeløp:	815 000	3 500 000
Lånesaldo 01.01:	478 881	989 092
Avdrag i perioden:	62 804	198 738
Lånesaldo 31.12:	**416 078**	**790 354**
Saldo 5 år frem i tid:	43 350	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12114636728	4	74 483	297 932
	1	65 119	65 119
	7	55 754	390 278
	1	37 025	37 025
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136895573	13	32 006	416 078

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	1 206 432
Innskuddskapital	2 903 066
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**4 109 498**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**8 434 674**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld og er sikret med pant på kr 3 900 000.

Resultat og balanse med noter for Granåsveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Granåsveien Borettslag

Styreleder	Nina Terese Haafoss Andresen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Vigdis Røkaas (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Harald Hovland (sign.)	18.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Granåsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: 6B5PW-I3FP3-ZB3BP-7EHG3-TTEX2-VI8IF

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 6B5PW-I3FP3-ZB3BP-7EHG3-TTEX2-VI8IF

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-10 08:10:57 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6B5PW-I3FP3-ZB3BP-7EHG3-TTEX2-VI8IF

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Granåsveien Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Nina Terese Haafoss Andresen
Styremedlem, Vigdis Røkaas
Styremedlem, Harald Hovland
Varamedlem, Øystein Ring Nilsen

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

Virksomhetens art

Granåsveien Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Granåsveien Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 964608202

Granåsveien Borettslag består av 13 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Granåsveien Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561994. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Alt 1 Granåsveien Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

El-tilsyn utføres med godkjent elektromontør hvert fjerde år. Ny avtalepartner signeres i 2025.
Alle beboere har fått utlevert plan over evakuering og oppmøtested.
Tilsyn i alle leiligheter i 2024 for sjekk røykvarslere og brannslukkere er intakt. Utføres annet hvert år.

Styrets arbeid

Styret har i 2024 bestått av:

Nina Terese Andresen, styreleder
Vigdis Røkaas, styremedlem

Harald Hovland, styremedlem
Øystein Ring Nilsen, varamedlem

Styrets arbeid

Det er avholdt 3 ordinære styremøter og 1 digitalt møte. På styremøtene så gjennomgår vi vedlikehold og økonomi. Det er tett samarbeide med kunderådgiver i USBL, som fra 2024 er Harald Røed.

Økonomi

En viktig oppgave for styret er til enhver tid å vurdere økonomien i borettslaget, og styret tar sikte på å spare opp reservekapital for å dekke nødvendig vedlikehold nå og framover uten å ta opp nye lån. Det vil si at vi utfører kostnadskontroll, og i forbindelse med dette, gjennomgår og forhandler vi eksisterende og fremtidige leverandøravtaler.

Når det er sagt, så er det ikke så enkelt å opparbeide seg god reservekapital i et så lite borettslag som Granåsveien borettslag, og selv liten økning i fellesutgifter utgjør en marginal forskjell på reservekapitalen. Dermed blir det for styret å ha fokus på å holde kostnader lave, men så er det nødvendige poster som øker i pris, som blant annet kommunale avgifter, forsikring, forretningsførerhonorar, snørydding, og de får vi ikke gjort noe med.

Felleskostnadene økte 1. januar 2024 med kr 400 pr md for hver av de alle 13 andelene, og garasjeleie økte 10 %. Det er ikke planlagt ytterligere økning i felleskostnader i 2025, så lenge det ikke oppstår et behov for tilskudd av kapital i forhold til budsjett.

Borettslaget har to lån hvor nedbetaling skjer via felleskostnader (husleie), og rentevariabler på disse lånene gjør at felleskostnader er dynamiske hver måned.

Det ene lånet er knyttet til en IN-ordning og kan nedbetales av den enkelte andelseier, og dermed redusere månedlige felleskostnader.

Bomiljø
Det har vært omsatt en bolig i 2024;
Juni - Granåsveien 19b

17. mai ble det servert kaffe, vafler, pølse og lompe på uteplassen. Denne uteplassen har vi fått tilbakemeldinger på er et kjærkomment tiltak, og vi oppfordrer beboere til å bruke benk og bord også i 2025.

Tidligere i år solgte vi en gammel snøfreser på Finn.no og denne fikk vi kr 3 200 for. Disse pengene er brukt til sosiale tiltak og småutstyr slik at slike småkostnader ikke belastes borettslagets økonomi. Det er planlagt ytterligere salg også i 2025 av utstyr som ikke blir brukt.

Bygningsmessig vedlikehold utført i 2024

Utbedret tak og vindskie mellom Syrinveien 4a og 4b, utført av Hamborg snekkeri.

Skiftet et soveromsvindu i Granåsveien 19f som var morknet i rammeverket. utført av Hamborg snekkeri.

Rens av alle ventilasjonsanlegg, utført av Multiluft. Dette ble betalt av beboerne ved egen faktura.

Skifte til ny låssylinder alle garasjer.

Renset takrenner både garasjer, boder og bygninger, utført av Nina og Øystein.

Vedlikeholdsbehov:

Granåsveien borettslag har nå passert 30 år, og i løpet av 2024 har styret kartlagt ulike vedlikeholdsbehov.

• De fleste utelamper skal skiftes da flere ikke lenger virker. Lampene har vi, men det vil bli en kostnad for utførelsen. Utgår da det er kjøpt inn pærer til de gamle lampene. Henvendelse Nina ved behov for skifte.

• Noen steder kan det se ut som om paneler ved inngangspartier har vist seg å ha begynnende råte, og det må en fagmessig gjennomgang av paneler for å kartlegge hva som må skiftes. Dette gjelder også skillevegger mellom andelene. Dette anses ikke å være prekært, så dette settes på vent. Beboere kan selv utføre vedlikehold på disse, men meldes fra til styret først.

• Det ble pålagt av Horten kommune i 2022/23 å avvikle nedløpsrør fra bakkenettet, og det må tiltak til for å føre vann bort fra fasade.

• Takrenne på nedre garasjerekke til Granåsveien har en løsning som ikke er å anbefale, og dette må ses på for å få en løsning som ikke skader trepanel på garasjene.

• Vann samler seg foran garasje 5 og 6, og det er påbegynnende vanninntrengning i skilleveggen mellom disse to garasjene.

• Det er behov for noe maling på nedre garasjeanlegg, og dette utføres våren 2025 som dugnad.

• Det ser ut som om det er behov for beskjæring av noen trær på området. Vi innhenter faglig uttalelse i 2025 og ut fra dette vurderer om hva som eventuelt er nødvendig å gjøre.

Styret Granåsveien borettslag
februar 2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 10.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Granåsveien Borettslag torsdag 10.04.2025 kl. 18:00 - Thon Hotell, Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: HARALD RØLD .....Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: HARALD RØLD .....Boligbyggelaget Usbl v/

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Nina Terese Haafoss Andresen

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: 8

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 16 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendringer punkt 1-2(1)

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

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

Ny tekst:

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

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer for og vedtas.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av 2 varamedlemmer for ett år.

Styret foreslår at

1.) Øystein Ring Nilsen, Gransåsveien 19c,

2.) Arild Christiansen, Syrinveien 4a

Velges som varamedlemmer.

Vedtak:
Som varamedlemmer for ett år velges:

- Øystein Ring Nilsen, Gransåsveien 19c,
- Arild Christiansen, Syrinveien 4a

6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Delegert til Usbls generalforsamling;

1. Nina Terese H Andresen

2. Harald Hovland

Vedtak:
Valgt ble: SOM INSTILLING.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: IKKE VALGT VALGKOMITÉ.

Møteleder

Protokollvitne

ORDENSREGLER

FOR

GRANÅSVEIEN BORETTSLAG

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Husordenen inneholder ikke bare plikter, men også praktiske opplysninger som skal sikre trivsel i borettslaget samt at beboerne tar et felles ansvar for vårt bo område.

2. Ro

Det skal i hovedsak være ro i leiligheter mellom kl 23.00 og 07.00.
Av hensyn til naboer og den begrensede lydisoleringen mellom boenhetene, bes alle om å bruke sunn fornuft ved bruk av TV, radio, stereoanlegg, hjemmekino, vaskemaskiner ol.
Støyende arbeid i leiligheten (som bl.a. oppussing) skal bare skje mellom 7.00 – 20.00 mandag til fredag, og mellom 10.00 – 18.00 på lørdager.
Søndager og helligdager skal ikke slikt arbeid utføres.
Støyende arbeid skal avtales direkte / varsles skriftlig de berørte naboer minst 48 timer før arbeidet tar til.

Selskap/fest skal i utgangspunktet holdes innen de gjeldende ordensreglene. Dersom det er forventet at støy fra et selskap eller fest går utover grensen for akseptabel støy eller den vanlige stilletiden, skal alle naboer i rekken varsles om dette og varigheten av selskapet/ festen minst 48 timer før festen tar til. Dersom noen av naboene ber om at festen begrenses i stilletiden, skal dette ønsket etterkommes.

3. Avfallshåndtering

Det er etablert tre avfallspunkter i Granåsveien borettslag, og kassene er merket med hva slags avfall disse er beregnet for.
Alle søppelposer med restavfall skal knytes godt.
Papp skal deles ned i mindre deler før dette legges i papiravfall.
Avfall og papir skal ikke under noen omstendigheter hensettes utenfor søppelkassene.

Oppussingsavfall og spesialavfall må kjøres vekk av den enkelte beboer.
Avfallssekker utgjør en brannrisiko og skal plasseres minst 5 - fem- meter fra bygning (husvegg). De skal ikke plasseres slik at de hindrer ferdsel, gående eller kjørende. Sekkene skal fjernes fortløpende slik at de ikke blir stående over tid eller ødelegger underlaget.

4. VENTILASJON

Våre leiligheter har etablert balansert ventilasjonsanlegg, hvor det er plassert et aggregat med et filter, på loftet. Dette filteret må sjekkes og rengjøres regelmessig, anbefalt en gang pr. år og da gjerne på våren etter vinteren.
Det er den enkelte beboer som må sette seg inn i hvordan dette systemet fungerer og vedlikehold faller inn under beboers vedlikeholdsplikt.
Ved etablering av ny kjøkkenventilator, må det erstattes med en kompatibel ventilator til ventilasjonssystemet, fra Flexit. Hvis det er dårlig sug i boligen må det sjekkes hvilken forfatning filteret er i, og det kan også hjelpe å skifte driftskondensator som koster under kr 300 (pr mai 2023), og denne må skiftes av en elektriker.
Ved feil bruk eller ikke overholdt vedlikehold, vil skader på boligen kunne beboer holdes økonomisk ansvarlig.

5. VEDLIKEHOLDSPLIKT

Lov om borettslag regulerer vedlikeholdsplikt både fra andelseier og fra borettslaget. Utdrag fra loven settes inn her:

§ 5-12.*Vedlikehold o.a. fra andelseieren*
Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.
Andelseier skal holde ved like slik som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen.
Vedlikeholdet omhandler òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, gulvbelegg, vegg-gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller utskifting av tak, bjelkelag, børende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende kontroksjoner. Vedlikeholdsplikten gjelder òg utbedring av tilfeldig skade.
Vedlikehold og skifte av varmtvannsbereder og varmekabler er med denne lovenhjemmel beboers eget ansvar.

§ 5-17.*Vedlikehold o.a. fra borettslaget*
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på boligen eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skalden er oppstått som misligholdelse fra annen andelseier.
Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
Andelseieren skal gi tilgjengelighet til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første og andre ledd i loven

TIPS:
Det er utarbeidet en oversikt over Vedlikehold og Helse, miljø og sikkerhet (HMS) som viser ansvarsfordeling, og denne følger husordensreglene. Mangler du dette, så meld fra til styret.

6. FYRING

Der hvor det er montert ildsted, er det viktig at man setter seg inn i bruken av denne. Det er et pipeløp til hver bolig. Man må kun bruke ildsted (ovn) som ikke er skadet, og det må ligge godkjent underlag både foran ildstedet og feieluka.

Slik fyrer du riktig:

1. Alle luftventilene i ovnen bør være åpne, slik at man får godt med trekk under fyring.
2. Bruk tørre vedkubber nederst, en blanding av opptenningsved og 2-3 opptenningsbriketter øverst.
3. Tørr ved veier lite og har dype sprekker. ...
4. Bruker du fuktig ved (med mer enn 20 % fuktighet), blir sot- og partikkelutslippene 10 til 30 ganger så store.
5. Ikke bruk papp, papir eller behandlet tre. Partiklene fra materialene kan sette seg fast i luftekanalen, som kan tettes.

7. PARKERING

Det er noen gjesteparkeringsplasser på borettslaget. I tillegg er det mulighet for parkering i inngangspartiet til de fleste husene. Borettslaget har også 8 garasjer som leies ut til andelshavere, og man melder til styret som tildeler, eller setter beboer på venteliste. Garasjene er til bruk for kjøretøy og ikke som utelukkende ekstra lagringsplass.
Det henstilles til at de som har garasje eller parkeringsmulighet utenfor egen inngang benytter dette, og ikke tar opp plasser som er beregnet for gjester.
Det er ikke tillatt å stille bil slik at denne vil være hinder for andre gående og kjørende.
Stikkveier er kun for fotgjengere. Bilparkering er ikke tillatt i disse veiene. Det henstilles til ikke å parkere foran søppel- og aviscontainere, eller foran andre sine garasjer. Uregistrerte scootere, mopeder og MC er ikke tillatt å parkere på borettslaget og vil bli fjernet uten ytterligere varsel.

8. OVERLATING AV BRUK

Overlating av bruk av leiligheter må kun skje etter søknad og eventuell innvilgelse fra styret i borettslaget. En godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Overlating av bruk er begrenset til tre år, og forutsetter at andelseieren selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to årene før søknaden om overlating av bruk. Søknad om bruksoverlating fremsendes gjennom forretningsfører. Korttidsleie er regulert i borettslagsloven og vedtekter. Det må hensyntas aldersregulering i borettslaget, og leietaker må være 55 år eller eldre.

9. DYREHOLD

Hund:

- Det er lov å ha hund i Granåsveien borettslag. Følgende regler for hundehold gjelder:
- Hundeholdet skal foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Enhver hundeeier plikter å sørge for at hundeholdet ikke medfører sjenerende støy eller ødeleggelser på borettslagets eiendom.
- Båndtvang gjelder hele året i Granåsveien Borettslag.
- Eiere som lar barn passe hunden, er også ansvarlig for at disse er i stand til å ha kontroll over dyret.
- Den som lufter hunden, plikter også å fjerne dens avføring.
- Hunden må ikke være alene i hus/leilighet dersom dette fører til sjenerende støy.
- Hundeeier må gjøre seg kjent med dyrevelferdsloven og hundeloven

Katt:

- Det er lov å ha innekatt i Granåsveien borettslag.
- Håndheving av reglene om dyrehold:
- Klager på brudd på ovennevnte regler meldes skriftlig til styret i Granåsveien Borettslag.
- Styret behandler klagen og vil i aktuelle tilfelle sende en skriftlig advarsel.
- Dersom ingen bedring finner sted i det påklagede tilfelle, vil det kunne medføre krav om fjerning av det aktuelle husdyret.

10. BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Andelseiere kan gjøre endringer og oppussing i egne rekkehus. Hvis bærevegger skal endres, så er dette søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

Hvis vindu størrelse eller utseende, fjerne eller legge til vindu, så må dette meldes til styret da dette vil medføre en bygningsmessig endring.

Bygningsmessige endringer ut over innvendig oppussing må ikke foretas uten godkjenning av styret. Dette gjelder også etablering av antenner på tak, og parabol.

11. BRUK AV AREALER RUNDT EGEN ANDEL

Areal ved eget rekkehus har de fleste etablert som sitt område med sittegrupper og beplantning. Naturlig del av dette bruksområde er rett linje fra enden av husvegg ut til fellesareale eller gateløp. Beboere som etablerer vegetasjon som gjerder, trær, planter, hekker og blomster vil være ansvarlig for å holde dette ved like. Dette ansvaret videreføres også til nye andelseier når en bolig blir omsatt.

Ut fra at inngangspartier grenser ut mot fellesområde, vil det henstilles at dette holdes ryddig og pent slik at det ikke er til visuell sjenanse for øvrige beboere og besøkende.

Ut fra at arealene som naturlig benyttes som inngangsparti og hage for husene, vil det ikke være tillatt å forankre noe i grunnen, som støp eller annen forankring da disse arealene er et fellesareal som beboere i rekkehusene disponerer eksklusivt til sitt bruk.
Hvis det er behov for graving eller annet arbeide i borettslagets regi på disse arealene, vil borettslaget ikke være økonomisk forpliktet til å sette tilbake området til den stand som var før utførelsen. Dette gjelder også selv etablerte plattinger.

Hvis man etablerer varmepumpe så må ikke denne være til sjenanse for tilstøtende bolig ved bruk.

12. GENERELLE REGLER

- Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre beboere, og hvis man sitter ute sene kvelder, skal musikk og prat ikke sjenere tilstøtende boliger.

- Alle beboere må verne om plener, beplantning på fellesarealer.

- Det er henstilles til ikke å legge ut mat til fuglene på bakken, da dette ofte trekker til seg rotter, mus og ikke minst større fugler som måker. Denne tiltrekning av større fugler kan oppleves ubehagelig for andre naboer.

- Alle beboere har et felles ansvar for at anleggets eiendom, bygninger, maskiner og grøntanlegg holdes i forsvarlig stand.

- Hvis man låner verktøy fra redskapsboden, skal dette settes på plass igjen umiddelbart etter bruk. Ved ødeleggelse av slikt utstyr, vil den som låner kunne holdes økonomisk ansvarlig.

- Det er etter brannforskriftene forbudt å benytte eller lagre gass og andre farlige kjemikaler på loft. Husk at propan kan være lettantennelig og kan medføre store skader ved eksplosjon.

- Bruk av elektrisk grill og gassgrill som er godkjent og uten feil, tillates så lenge matos/lukt fra grillen ikke er til sjenanse for naboene.

Klientnr. 95/954

Vedtekter
for tilknyttet klausulerte borettslag

for **GRANÅSVEIEN BORETTSLAG**
stiftet 16.06.1992.

Organisasjonsnummer 964 608 202.

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.06.1992.

Sist endret på ordinær generalforsamling den 27.04.2004.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner), over 55 år kan være andelseiere i borettslaget. Aldersbegrensningen gjelder ikke for andel 01. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. I tillegg velges til sammen 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jmf borettslagslovens § 7-12:

- vedtektspunkt. 2-3 – Overføring av andeler og godkjenning av ny andelseier
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

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

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

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

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

Meldingen må inneholde

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

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

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

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

GEBYRER TIL USBL

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

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

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

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

RESTANSEOPPLYSNINGER

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

Viktig informasjon

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

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

SIST ENDRET 02.01.2026

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**2**	**820**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	2992	2994,4	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
19.03.1992	Nei	Nei	Nei			Nord: 6579803,23 Øst: 582645,42 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			2/820	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			2/820	0
Kart- og delingsforretning	19.03.1992		M 5716	Mottaker	2/820	2994,4
				Avgiver	2/178	-2994,4

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
161767131	Rekkehus	Bolig	Tatt i bruk	70	0	70

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Granåsveien	19	B		Nord: 6579799 Øst: 582665 System: EPSG:25832		Kirkesokn 3-Åsgårdstrand Grunnkrets 404-Breidablikk Stemmekrets 3-Åsgården Postnummerområde 3179-ÅSGÅRDSTRAND Tettsted 2603-Åsgårdstrand SKOLEKRETS 1-Åsgården

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 5716

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
2992	Nord: 6579803,23016701 Øst: 582645,41999455 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

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

KOMMENTARFELT:

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**2**	**820**	**0**	**0**	Granåsveien 19A, 3179 ÅSGÅRDSTRAND Granåsveien 19B, 3179 ÅSGÅRDSTRAND Granåsveien 19C, 3179 ÅSGÅRDSTRAND Granåsveien 19D, 3179 ÅSGÅRDSTRAND Granåsveien 19E, 3179 ÅSGÅRDSTRAND Granåsveien 19F, 3179 ÅSGÅRDSTRAND Granåsveien 19G, 3179 ÅSGÅRDSTRAND Granåsveien 19H, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (13.6.2022)	2992,09m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3901 B0006	Øderydningen (16.6.1981)	Konsentrert småhusbebyggelse	2992,09m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00237	G/S Kjær Åsgårdstrand (16.8.1995)
00242	Åsgården skole (9.9.1996)
00312	Granåsveien 2, 4, 6 og 8 (18.10.2005)

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

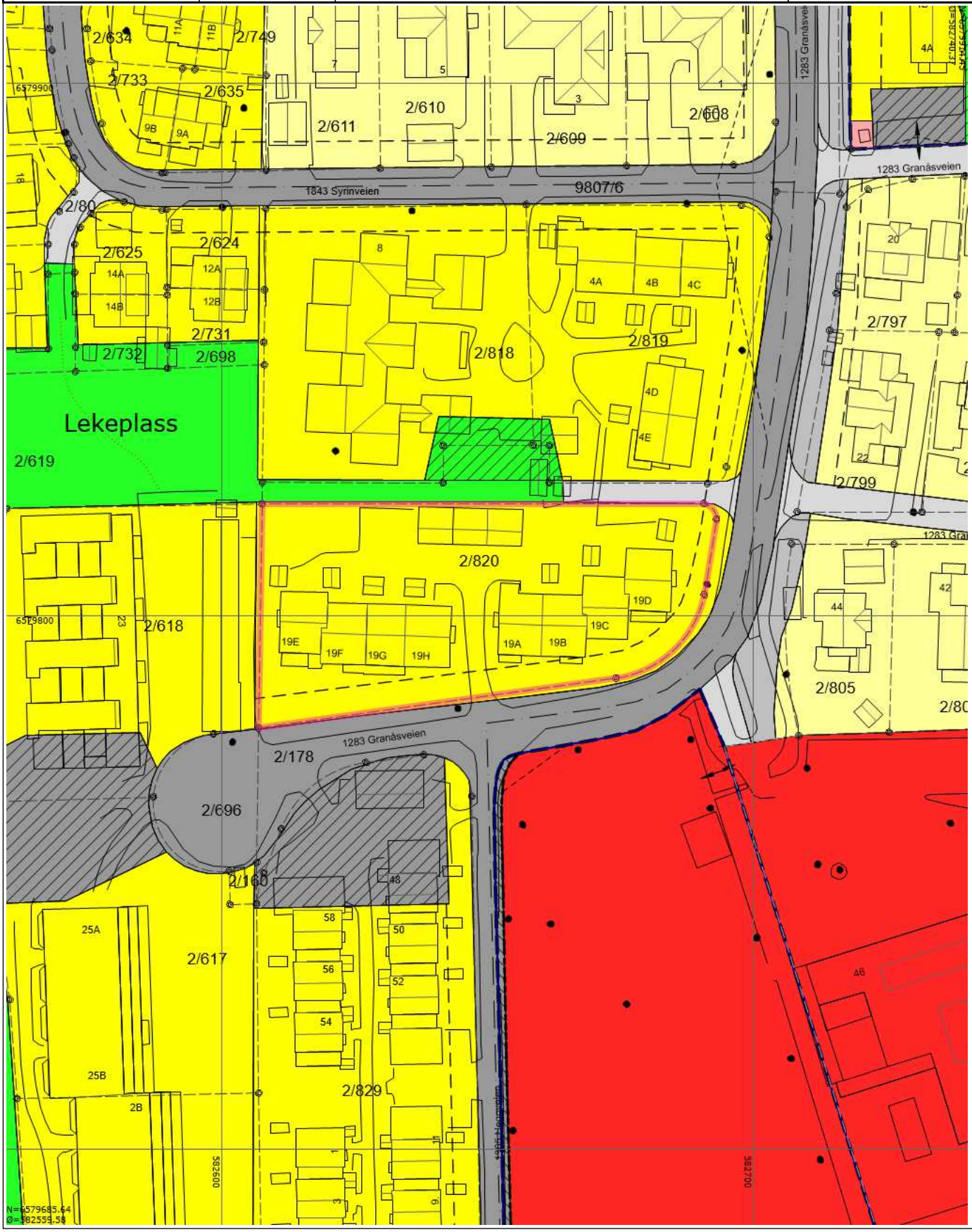
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Reguleringsplaner

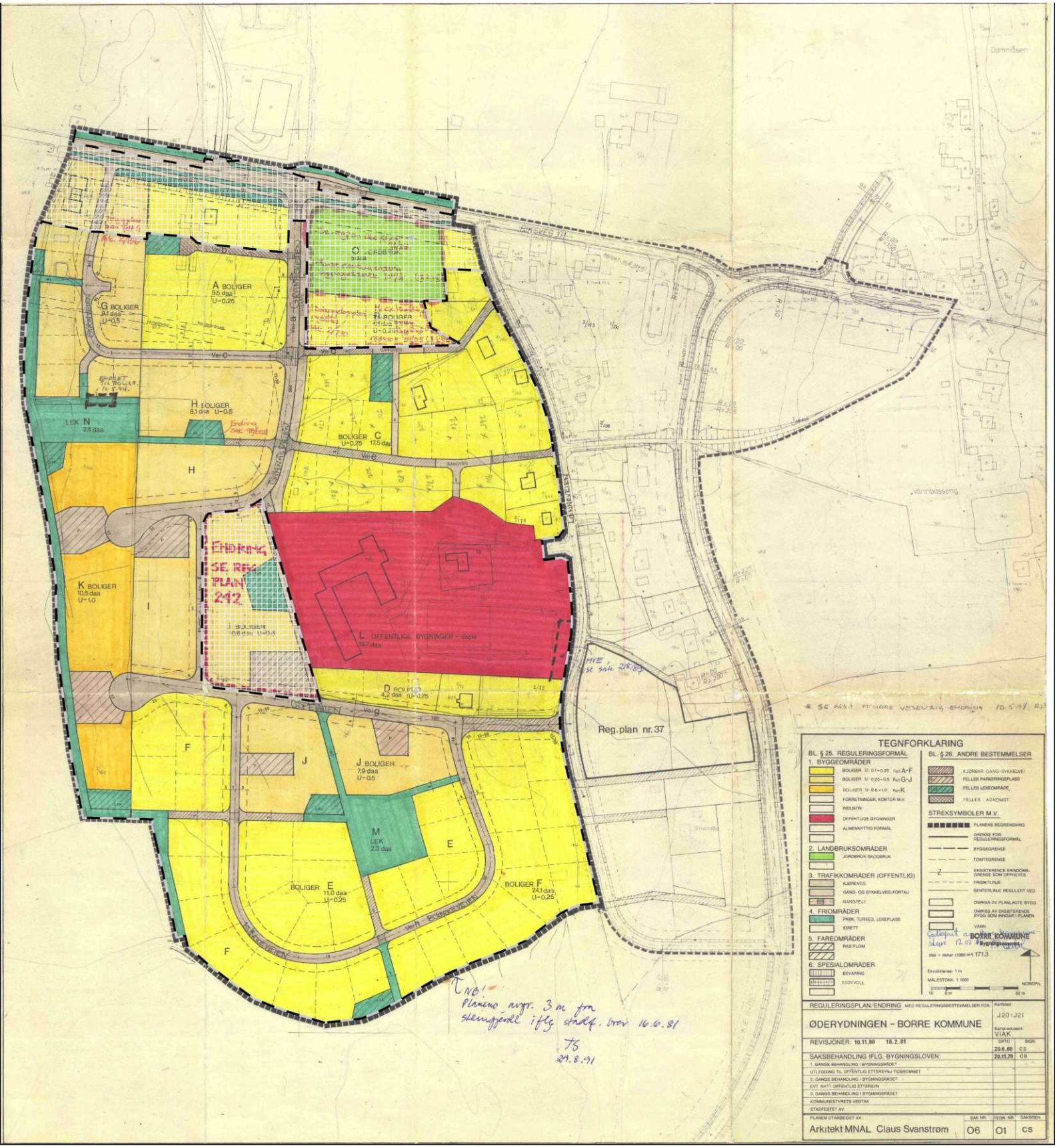
Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 820	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Granåsveien 19B 3179 ÅSGÅRDSTRAND, m.fl.			
Annen info:	Øderydningen			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Diverse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Høyspenningsanlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig bygg - undervisning
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Anlegg for lek
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Høydekurve
- Høydekurve



TEGNFORKLARING

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER U: 0,1–0,25 Felt A–F
- BOLIGER U: 0,25–0,5 Felt G–J
- BOLIGER U: 0,6–1,0 Felt K
- FORRETNINGER, KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- JORDBRUK/SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU
- GANGFELT

4. FRIOMRÅDER
- PARK, TURVEG, LEKEPLASS
- IDRETT

5. FAREOMRÅDER
- RAS/FLOM

6. SPESIALOMRÅDER
- BEVARING
- STØYVOLL

BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER
- KJØRBAR GANG-SYKKELVEI
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEOMRÅDE
- FELLES ADKOMST

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- Z EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

daa = dekar (1000 m²) 171,3

Ekvidistanse: 1 m

MÅLESTOKK: 1:1000

10 0 m 50 m

NORDPIL

BORRE KOMMUNE

REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: Kartblad: J20-J21

ØDERYDNINGEN - BORRE KOMMUNE

Kartprodusent: VIAK

REVISJONER: 10.11.80 18.2.81	DATO	SIGN
	20.6.80	CS
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:	20.11.79	CS
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET		
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN		
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK		
STADFESTET AV:		

PLANEN UTARBEIDET AV:	SAK NR.	TEGN. NR.	SAKSTEH.
Arkitekt MNAL Claus Svanstrøm	06	01	CS

Planens avgr. 3 m fra skumgjerde iflg. skriv. brev 16.6.81

TS 29.8.91

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØDERYDNINGEN- BORRE KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette område er arealet regulert til:

A: Byggeområder
B: Trafikkområder
C: Friområder
D: Spesialområder
E: Landbruksområder

1. Boliger felt A - F.

§ 2

a) Feltene skal fortrinnsvis bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etg. m/innredet loft. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
Gesims- sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b) Utnyttelsesgraden skal være max 0,25

c) Bygningene skal plasseres innenfor de viste byggelinjer.
Møneretningen skal fastsettes av bygningsrådet.

d) Takvinkel fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha samme takvinkel.

e) Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 kvm. og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farve. Innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene kan garasje oppføres i nabogrense.
I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil pluss gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69,3.

f) Hvor flere tomteiere ønsker det, kan bygningsrådet tillate at bygningene sammenkjedes. Det må da fremlegges en samlet plan for dette.
Ellers gjelder bestemmelsene som for pkt. a.

2. Boliger felt G -J

a) I områdene skal fortrinnsvis oppføres konsentrert småhus bebyggelse -rekkehus, atriumhus, gruppebebyggelse etc. i 1 og 2 etasjer. Gesims- og sokkeletasje fastsettes av bygning rådet.

b) Utnyttelsesgraden skal være max 0,50

c) Bebyggelsen skal utformes med et helhetlig preg for hvert felt. Forhager, terrenghøyder, beplantning, innhegningsmetode, plass for utetørk av tøy, plass for søppeldunker, utesitteplass, skjermvegger o.l. skal angis korrekt situasjonplan i byggemeldingen. Bebyggelsesplan skal også vise mulighetene for senere utvidelse av det enkelte hus. Bebyggelses-planen skal godkjennes av bygningsrådet og sendes fylkesmannen til orientering.

d) Takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

e) Garasje skal fortrinnsvis oppføres i fellesanlegg. Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighusene med hensyn til materialvalg, form og farve. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass innen hvert felt for gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69, 3.

3. Boliger -felt K.

a) Området skal bebygges med blokk- eller terassehusbebyggelse i max. 3 etasjer over terreng.

b) Utnyttelsesgraden skal være max. 1,0

c) Bebyggelsen for feltet skal utformes med et enhetlig preg, med ens takutforming og materialvalg. Før arealet bebygges, skal det foreligge kotert situasjonsplan som viser utnyttelsen av hele arealet. Bebyggelsesplanen som også skal vise alle nødvendige uteanlegg, skal godkjennes av bygningsrådet og sendes fylkesmannen til orientering.

d) Garasjer skal utføres som fellesanlegg i underetasje. I tillegg til disse garasjeplassene skal det være oppstillingsplass for gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69,3.

4. Offentlige bygninger- felt L.

a) I området skal det være skole og barnehage.

b) Bygningers og anleggenes art og utforming skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet, liksom parkering, terrengbehandling og innhegning.

§ 3

B.TRAFIKKOMRÅDER.

1. Kjøreveger.

For det viste kjørevegssystem, med unntak av RV 311, forutsettes det innført fartsgrense 30 km/t. Etter godkjenning av formannskapet kan det iverksettes fysiske tiltak for å gjennomføre dette.

2. Gang / sykkelveger.

a) For det viste gangvegsystem forutsettes innført forbud mot motorisert trafikk med unntak av nødvendig servicetrafikk som brøyting, renovasjon, syketransport, transport av funksjonshemmede o.l.

b) Gang/sykkelvegene skal opparbeides før innflytting finner sted. Gang /sykkelveg langs veg fra riksvegen og fram til avkjørsel for skolen skal opparbeides før anleggsarbeid på noen del av feltet påbegynnes.

3. Gangfelt.
Markerte gangfelt utføres som fartsdempende forhøyninger i vegbanen og opparbeides sammen med øvrige kjøreveger.

§ 4

C. FRIOMRÅDER.

1. Generelt

I de viste friområder kan det tillates oppført bygg og anleggsmessige konstruksjoner, som etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

2. Områdene M og N

I de angitte områder M og N skal det opparbeides kvartalslekeplasser. Nødvendig opparbeidelse skal være ferdig før innflytting finner sted.

3. Turveger.

Turveger over og i tilknytning til lekeplasser skal opparbeides sammen med gang/sykkelveger.

§ 5

D. SPESIALOMRÅDER

1. Støyvoll.

Støyvoll mot RV 311 i boligfelt A og G skal opparbeides innen innflytting. Opparbeidingen kan gjøres feltvis.

§ 6

E. FELLESBESTEMMELSER.

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en godform og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialbruk. Farver på hus og taktekking skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Bygningsrådet kan påby oppsatt forsvarlig gjerde mot kjøreveg hvor fare kan oppstå eller av andre årsaker som bygningsrådet finner nødvendig. Det kan forlanges en felles gjerdeplan for flere eiendommer. Gjerdehøyden fastsettes av bygningsrådet. Tomtene bør fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplanting og kantstein.

c) Bygningsrådet kan tillate enkeltvis eller for flere eiendommer, oppsatt levegg, skjermvegg e.l. som hindrer innsyn mot uteplass, terrasse, tørkeplass e.l. i inntil 2 m. høyde.

d) Garasje og/eller carport skal anmeldes samtidig med bolighuset.

e) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Forøvrig må ingen tomt beplantes på en slik måte at dette kan virke sjenerende for naboer eller være til hinder for trafikken eller vanskeliggjøre offentlig vedlikeholdsarbeid.

f} Det ubebygde areal må enten beholdes i sin naturlige form eller gis en tiltalende behandling.

g) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig sikker.

h) Planen viser frisiktlinjer i vegkryss. I frisiktsonen skal det i hvert punkt være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over vegbanen. Terrenget skal planeres/senkes for om nødvendig å oppnå denne sikt.

§ 7

F. ANDRE BESTEMMELSER.

1. Kjørbar gang- sykkelveg skal opparbeides sammen med kjøreveger.
2. Felles lekeareal- skal være opparbeidet innen innflytting finner sted.
3. Området skal bygges ut med en takt ikke over 40 boliger pr. år.

§ 8

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

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg, 16.6.81
Etter fullmakt

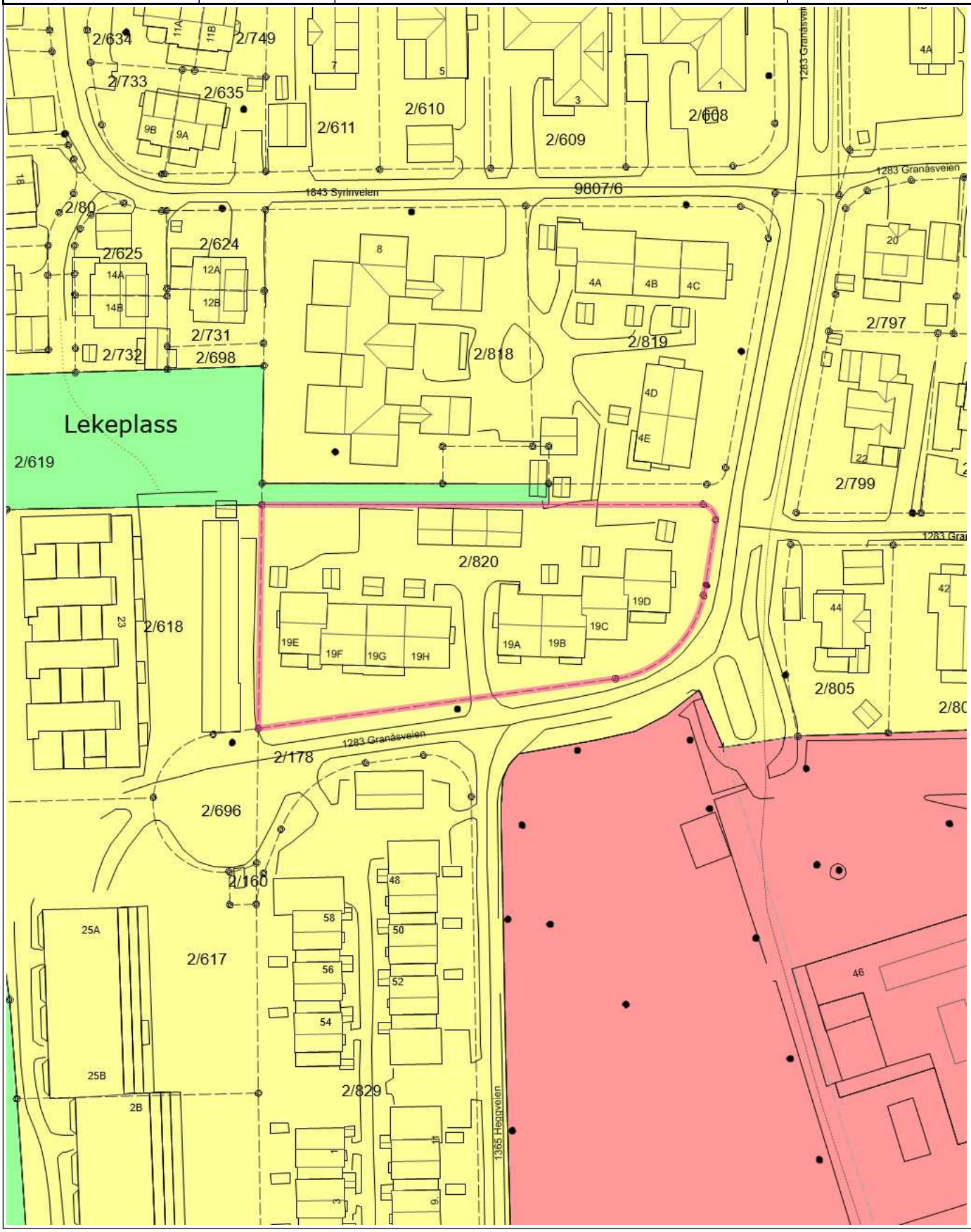
Bjørn Torkildsen

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 820	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Granåsveien 19B 3179 ÅSGÅRDSTRAND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Diverse

Gatelys (belysningspunkt)


Mast


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Fasadeliv


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Sti


Samleveg - På bakken - Nåværende


Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Boligbebyggelse - Nåværende


Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende


Friområde - Nåværende


KpOmråde gjeldende


Høydekurve

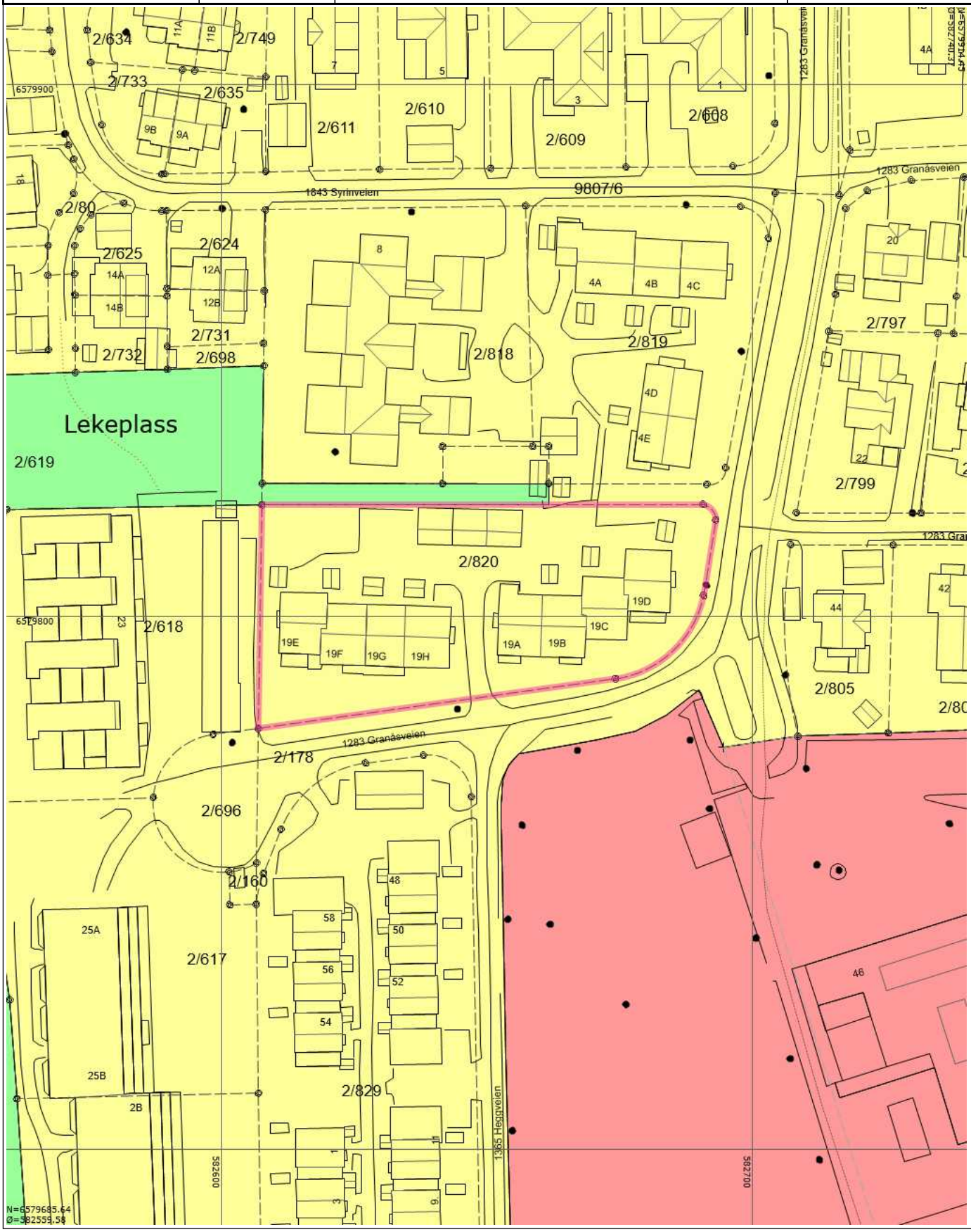

Høydekurve

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 820	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Granåsveien 19B 3179 ÅSGÅRDSTRAND, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Diverse

Gatelys (belysningspunkt)


Mast


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Fasadeliv


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Sti


Samleveg - På bakken - Nåværende


Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Boligbebyggelse - Nåværende


Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende


Friområde - Nåværende


KpOmråde gjeldende


Høydekurve


Høydekurve

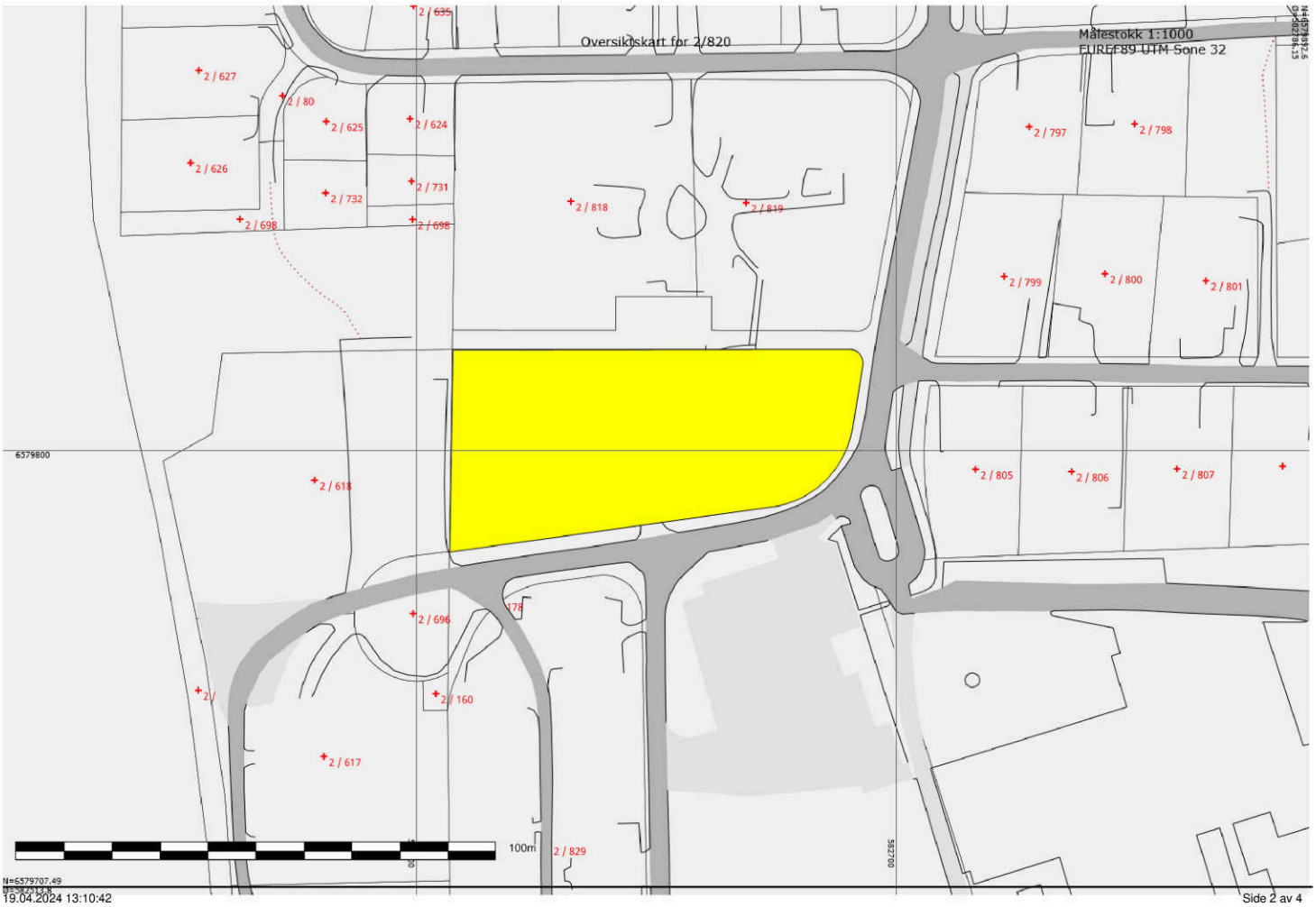
Horten kommune

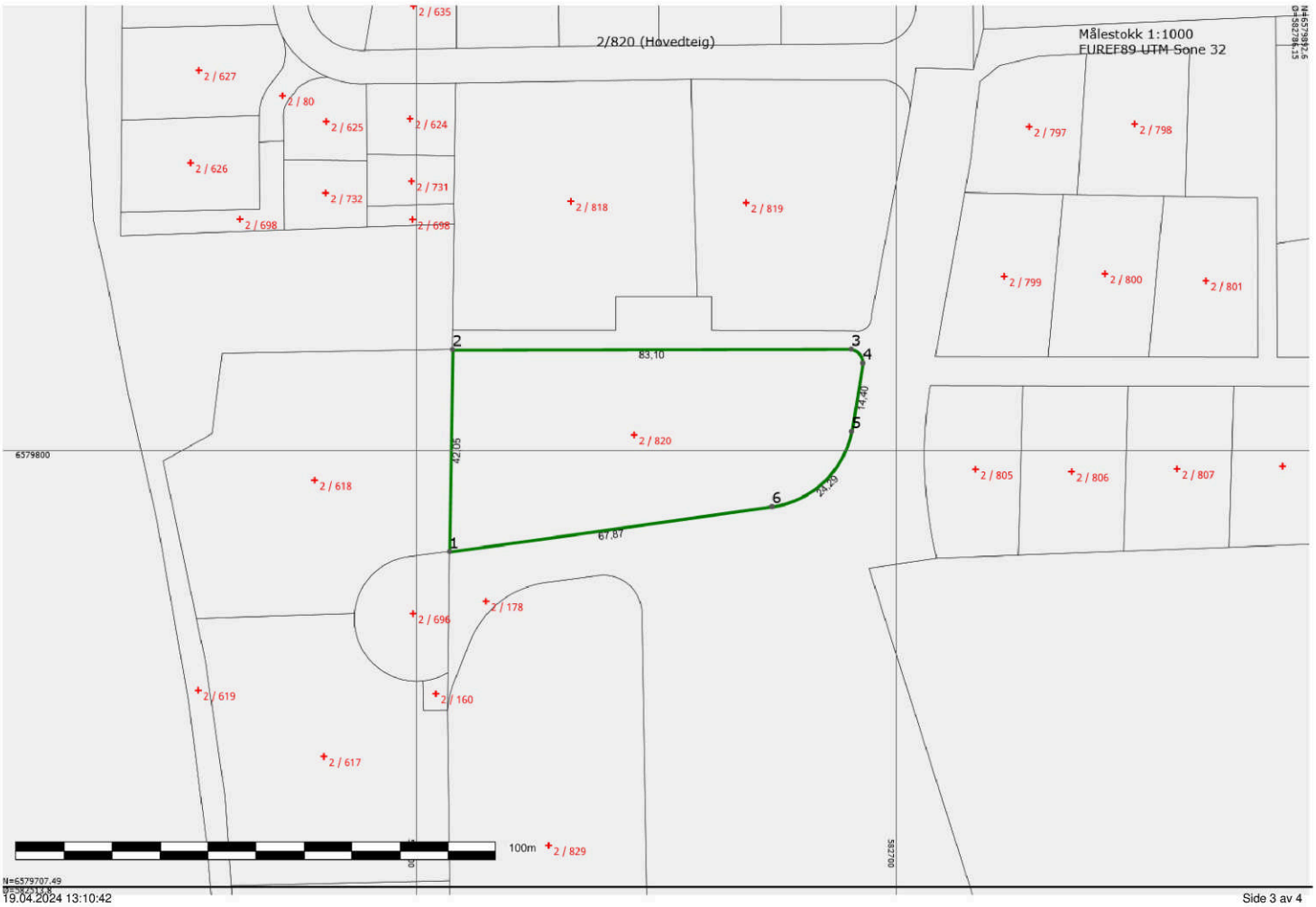
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**2**	**820**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 2/820
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
2 / 635
2 / 627
2 / 80
2 / 625
2 / 624
2 / 626
2 / 731
2 / 732
2 / 698
2 / 698
2 / 818
2 / 819
2 / 797
2 / 798
2 / 799
2 / 800
2 / 801
6579800
2 / 618
2 / 805
2 / 806
2 / 807
178
2 / 696
2 / 160
2 /
2 / 617
100m
2 / 829
592000
N=6379707.49
E=592121.00
19.04.2024 13:10:42


2/820 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
2 / 635
2 / 627
2 / 80
2 / 625
2 / 624
2 / 626
2 / 732
2 / 731
2 / 698
2 / 698
2 / 818
2 / 819
2 / 797
2 / 798
2 / 799
2 / 800
2 / 801
2 / 820
2 / 618
2 / 805
2 / 806
2 / 807
2 / 696
2 / 178
2 / 619
2 / 160
2 / 617
2 / 829
1
2
3
4
5
6
83,10
42,05
14,40
24,39
67,87
6579800
100m
N=6579707.49
E=582413.04

Areal og koordinater

Areal: 2992,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6579803,23 Øst: 582645,42

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6579778,98	582606,91	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			42,05	Ikke hjelpelinje		13	
2	6579821,03	582607,57	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			83,10	Ikke hjelpelinje		13	
3	6579821,11	582690,67	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	2,99
			4,05	Ikke hjelpelinje		13	
4	6579818,20	582693,04	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			14,40	Ikke hjelpelinje		13	
5	6579803,99	582690,73	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	19,97
			24,29	Ikke hjelpelinje		13	
6	6579788,32	582674,13	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			67,87	Ikke hjelpelinje		13	

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	2	Bnr.:	820	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:	Granåsveien 19B						
Dato:	19.04.2024						

1800 / 1802 Tilknytning til offentlig vei, vann og kloakk

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

1810 Vannmåler

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

1900 Kommunale gebyrer

Kommunale gebyrer utgjør totalt kr. 11 193,-* 12 pr. år. I dette inngår bl.a. gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet er fordelt på tolv terminer. Forfall 20. hver mnd.

2000 Legalpant

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

Kommentar: 8 Bruksenheter.

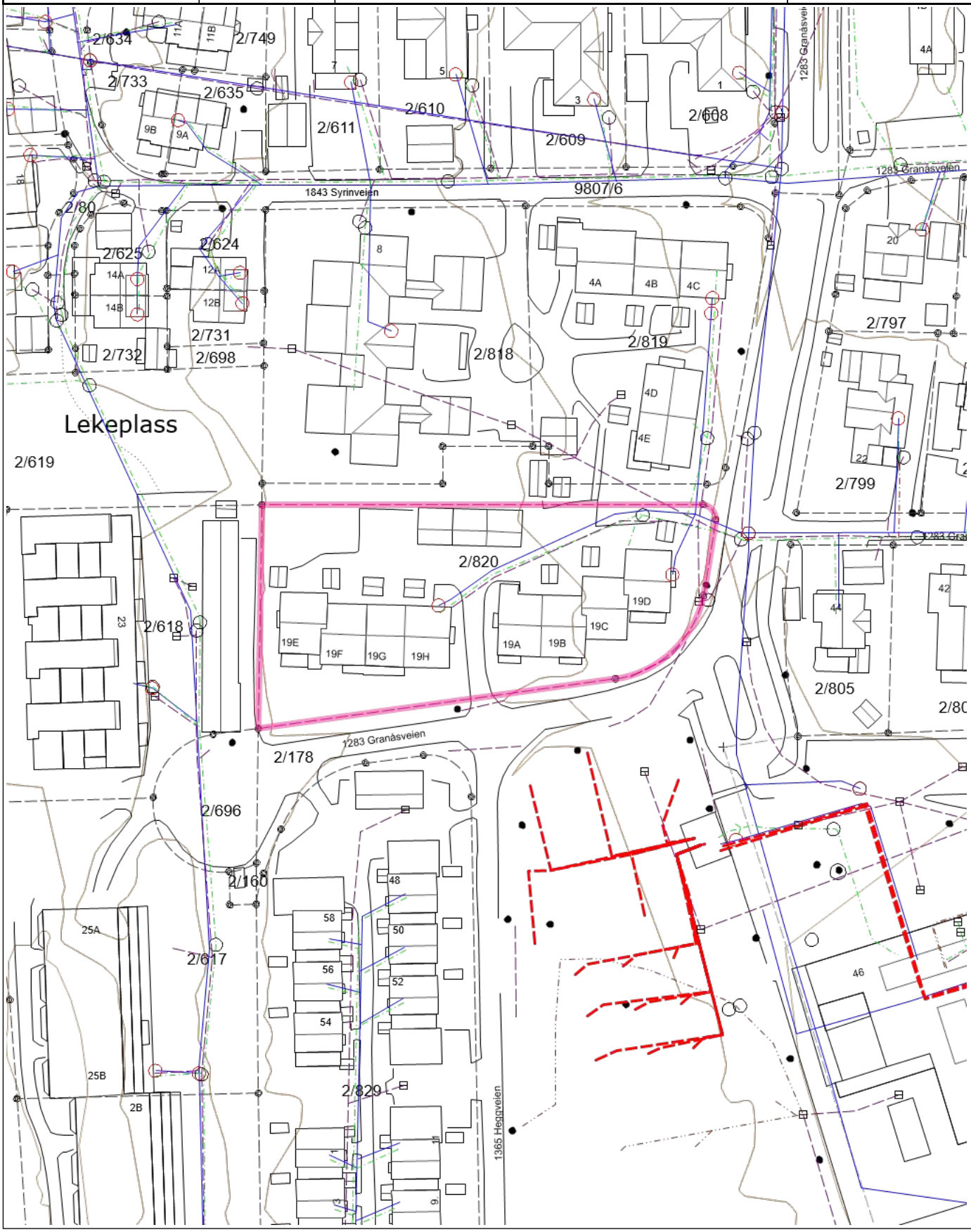
Det tas forbehold om mulige feil/mangler. Det gjøres oppmerksom om at opplysninger om mulig forurenset grunn på eiendommen er å finne i Miljødirektoratets database Grunnforurensning. https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 820	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Granåsveien 19B 3179 ÅSGÅRDSTRAND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Kum - annen eier
- Overløp
- Sandfangskum
- Sluk
- Fjernvarmeledning
- Avløp_felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Diverse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Høydekurve
- Høydekurve

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Granåsen 19 A,B,C,D,		Gnr. 2 Bnr. 820		
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Rekkehus	07.10.92	16.10.92	D 337/92
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Horten Boligbyggelag A/L		Storgata 26, 3181 Horten		033-43496
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Mesterhus Horten A/L		Bromsveien 19, 3183 Horten		033-44522
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Finn Lysell		Lokes vei 5, 3155 Åsgårdstrand		

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

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Leilighet 19B gjøres ferdig.
2. Utvendig finplanering.

Vann og kloakkopplegg må godkjennes av vannverkskontrollør.
Fyringsanlegget må godkjennes av feiermester.
Husnummerskilt av godkjent type.

Arbeidet må være utført innen: 26.06.93

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Horten	26.03.93	Turid Magnor Turid Magnor Avd. ing.
		Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [X] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [X] Feier X [X] Vannverkskontr.

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12 · 79

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Horten Boligbyggelag A/L
Storgata 26
3181 HORTEN

Journalnr.
D 370/92
Dato, avsluttende synsforr.
30.06.1993

Arbeidssted	Granåsveien 19, E.F.G.H
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Rekkehus
Byggherre	Horten Boligbyggelag A/L, Storgt. 26, 3181 Horten
Byggemelder	Mesterhus Horten A/L, Bromsveien 19, 3183 Horten
Ansvarshavende	Finn Lysell, Lokesvei 5, 3155 Åsgårdstrand.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader : Div. finplanering.

den 1. juli 1993

Terje Monsen, avd.ing

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Syrinveien 4 a,b,c		2/819		
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Rekkehus	30.06.92	21.08.92	D-257/92
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Horten Boligbyggelag A/L		Storgt. 19, 3190 Horten		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Mesterhus Horten A/L		Bromsveien 19, 3183 Horten		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Finn Lysell		Lokesvei 5, 3155 Åsgårdstrand		

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

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Permanent stillbart kjøkken, leilighet 1.monteres.
2. Utvendig finplanering.

Røykvarsler. Brannslukkingsutstyr.
Vann og kloakkopplegg må godkjennes av vannverkskontrollør.
Fyringsanlegget må godkjennes av feiermester.
Husnummerskilt av godkjent type.

Arbeidet må være utført innen: 12.02.93.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
12.12.92	Terje Monsen Underskrift avd.ing.

Sendes til

[X] Byggherre [X] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet. [X] Vannverkskontr. [X] Feier

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

95

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Granåsen 19 A,B,C,D,			Gnr. 2 Bnr. 820	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Rekkehus	07.10.92	16.10.92	D 337/92

Byggherre	Adresse	Tlf.
Horten Boligbyggelag A/L	Storgata 26, 3181 Horten	033-43496
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Mesterhus Horten A/L	Bromsveien 19, 3183 Horten	033-44522
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Finn Lysell	Lokes vei 5, 3155 Åsgardstrand	

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

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Leilighet 19B gjøres ferdig.
2. Utvendig finplanering.

Vann og kloakkopplegg må godkjennes av vannverkskontrollør.
Fyringsanlegget må godkjennes av feiermester.
Husnummerskilt av godkjent type.

Arbeidet må være utført innen: 26.06.93

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Horten	26.03.93	Turid Magnor Avd. ing.
		Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [X] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [X] Feier [X] Vannverkskontr.

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Horten kommune

- Standard kart
- Arealplaner
- Offentlige eiendommer

Velg karttype

1:1 000

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/2/820/0/0
Naboliste
Matrikkeltre

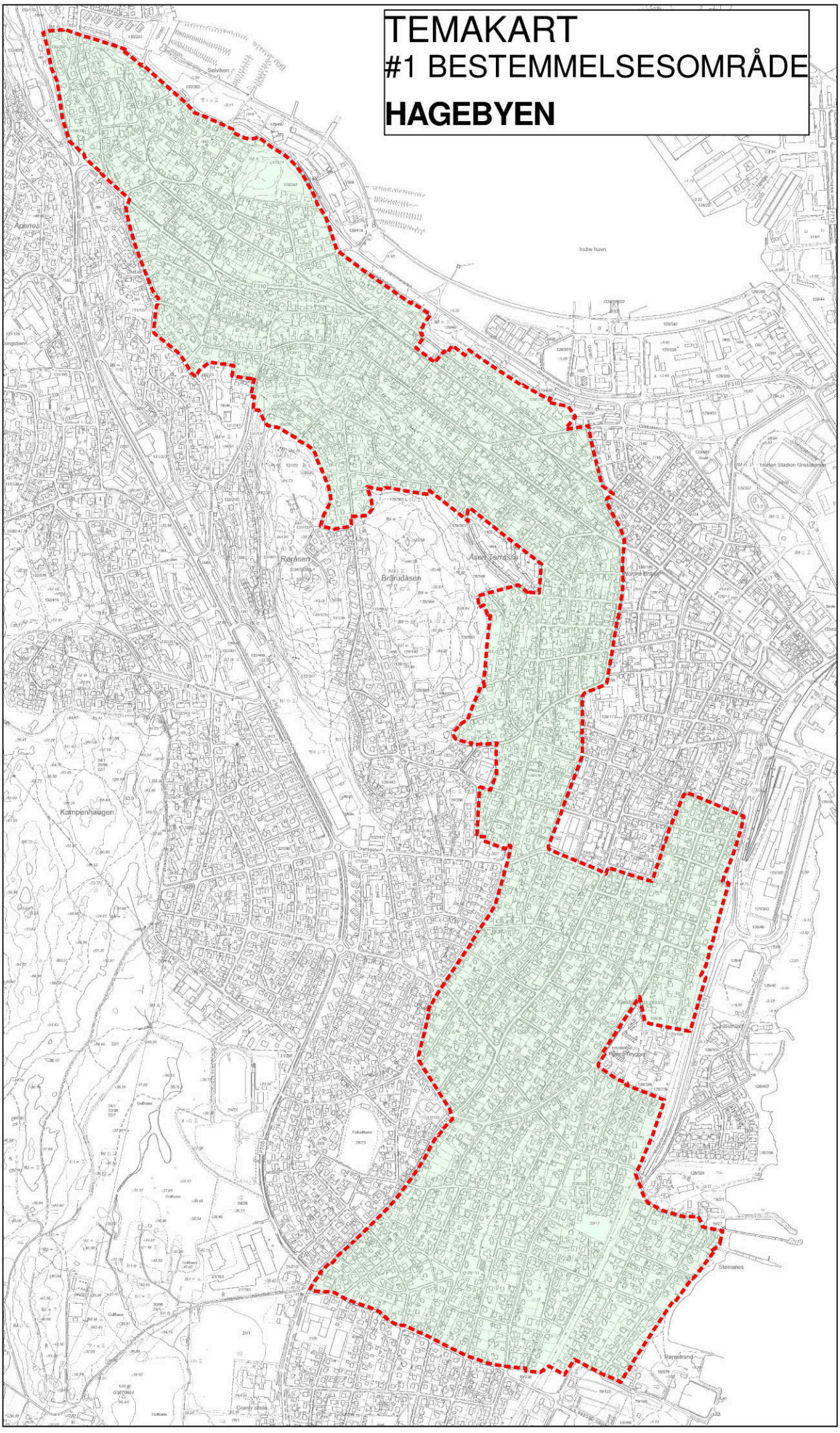
- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn:
- Beregnet areal : 2992
- Oppgitt areal: 2994.4
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 8124612
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 8124779
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 8124779-1
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Tilbygg
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Meldingssak registrer tiltak
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 8124787
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161655023
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161655031



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

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

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

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

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

16. Brannvern / BF 87 Del 3

	Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt?	dokumentert i vedleggsfegning nr.
- brannalarm/røykvarsler	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
- slukkingsredskap	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
- ventilasjonsinnretninger	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	

17. BF 87 Kap. 41

		Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt?	dokumentert i vedleggsfegning nr.
	- rom	[X] Ja	[X] Ja [ ] Nei	
* 23.2, 41 og 43.2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
* 42	- grunn og fundamenter	[X] Ja	[X] Ja [ ] Nei	
* 43	- bygningsdeler	[X] Ja	[X] Ja [ ] Nei	
* 44	- trapp og rampe	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
* 45	- heis, gjeldrapp, rullende fortau (tekniske krav)	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
* 46	- sanitæranlegg	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
* 47	- ventilasjonsanlegg	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
* 48	- elektriske installasjoner og antenner	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
* 49	- røykkanal og varmeanlegg	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
* 51	- bæreevne og sikkerhet	[X] Ja	[X] Ja [ ] Nei	
* 52	- fuktforhold	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
* 53	- varme-isolasjon og fuktsikr.	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
* 54	- strålevern	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	

Bnr. 812612

Gnr. 820

Jnr. 92 003171

Granåsveien 19 (9)

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

JON 200200033-1

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

Stempel: BORRE TEKNISKE ETAT 08 OKT. 1992 Arkiv L 42 (2)

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

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

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

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/ byggested
Gnr: 2 | Bnr: 820 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: Granåsveien/Syrinveien 19

Arbeidets art
[X] Nybygg [ ] Endring [ ] Annet
[ ] Påbygg/tilbygg [ ] Riving [ ] Masseuttak/fylling
Beskriv:

Byggets art
[X] Bolig [ ] Bygg med arbeidsplasser [ ] Annet
[X] Garasje [ ] Fritidsbolig [ ] Driftsbygning
Beskriv: Bolig 6,7,8 og 9 19A,B,C,D

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 68) AML
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark):
[ ] Plan- og bygningslov [ ] Plan
[ ] Byggeforskrifter [ ] Forskrifter til AML
[ ] Vedtekter
Dispensasjonen gjelder:

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3 BF 87 kap. 14
[X] Gjenpart av nabovarsel
[X] Situasjonsplan/utsnitt av kommunekart
[X] Fasadetegninger
[X] Etasjeplan m. romfunksjon
[X] Snitt
[X] Konstruksjonstegninger
[ ] Statiske beregninger
[ ] Rapport om grunnundersøkelser
[ ] Uttalelse/samtykke fra vedkommende myndigheter
Andre vedlegg:

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

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

Underskrift

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

Byggherre	Søker/melder
Navn: Horten Boligbyggelag A/L	Navn: Mesterhus Horten A/L
Adresse: Storgt. 26	Adresse: Bromsveien 19
Postnr: 3181 Poststed: Horten Tlf: 033 43496	Postnr: 3183 Poststed: Horten
[ ] Enkeltperson [ ] Offentlig virksomhet [X] Selskap/lag/forening	Tlf: 033 44522
Dato: Underskrift:	Dato: 07.10.92 Underskrift: Dagfinn Rørstad MESTERHUS HORTEN A/L

K-blankett 5131 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7/91

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område — [X] Ja [ ] Nei — Tillatt grad av utnytting: 0,5

2. Oppmålt tomt — [ ] Ja [X] Nei — Tomteareal: Ca. 5500 m²

3. Avstander (pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven)

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
4 m	11 m	

Avstanden er målsatt på situasjonsplan: [X] Ja [ ] Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? [ ] Ja [X] Nei

4. Atkomst (Vegloven, pbl §§ 66, 67)

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

- [ ] Riksveg/fylkesveg — Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt? [ ] Ja [ ] Nei
- [X] Kommunal veg — Er kommunens avkjøringstillatelse gitt? [X] Ja [ ] Nei
- [ ] Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [ ] Nei

Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold? [ ] Ja [ ] Nei

5. Byggegrunn

[ ] Fjell [ ] Sand [X] Annet — beskriv: Fyllmasse
[ ] Grus [X] Leire [ ] Rasfare?

6. Fundament

[ ] Grunnmur [ ] Peler [X] Annet — beskriv: Gulv på grunn
[ ] Bankett/såle

7. Vannforsyning (pbl §§ 65, 67)

Tilknyttet:
- [X] offentlig vannverk
- [ ] privat vannverk
- [ ] annen privat vannforsyning, innlagt vann
- [ ] annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

beskriv:

8. Avløp (pbl §§ 66, 67)

- [X] Offentlig avløpsanlegg
- [ ] Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [ ] Nei
Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

9. Drenering (BF 87 kap. 42)

[X] Selvdrenering [ ] Kultgroft [ ] Rør

Drensvann føres til: [X] Avløpssystem [X] Terreng

10. Overvann

Takvann/overvann føres til: [X] Avløpssystem [ ] Terreng

11. Miljø (pbl § 68)

Trafikkstøyproblemer? [ ] Ja [X] Nei
Flystøyproblemer? [ ] Ja [X] Nei

Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

12. Heis/Rulletrapp (pbl § 108a, BF 87 kap. 18)

Skal bygningen ha heis/rulletrapp? [ ] Ja [X] Nei

Dersom ja, krevés egen søknad

13. Bebyggelsen (pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39)

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer		1	
Antall bruksenheter (NS 3940)		4	
Bruksareal (NS 3940)	m2	236 m2	236 m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	345 m2	345 m2

14. Byggematerialer

Materialer i bæarekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)

- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss): [X] 1 Tre [2] Lettbetong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet
- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss): [X] 1 Tre [2] Lettbetong [3] Betong [4] Metall [9] Annet

Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks. 3 kryss): [X] 1 Tre [2] Lettbetong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet

Oppvarming (maks. 1 kryss): [0] Ved [1] Oljefyranlegg [2] Oljefyr ildsted [3] El. [4] Oljefyranl./ol. [5] Oljefyranl./ved [6] Oljefyr ildst./el [7] Oljefyr ildst./ved [8] El./ved [9] Annet

Oppvarming

[X] 1 Tre [2] Lettbetong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet

Byggebeskrivelse

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

Gulv på grunn / Gulv over kryperom (BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:
Pukk
50 mm ekspandert polystyren
Plastfolie
60 mm betong

Kjelleryttervegger (BF 87 kap. 43:1, 53)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:

Yttervegger (BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:
Gipsplater
0,15 mm plastfolie
150 mm steinull
9 mm GU gips
Utlekting
Tømmermannskledning

Vinduer (BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53)

Materialer, konstruksjon:
2-lags energiglass

Innvendige vegger (BF 87 kap. 30:511, 52)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller):
Gipsplater (13 mm)
36 x 98/36 x 68 isolerte — B-30 vegg
Gipsplater (13 mm)

Etasjeskille (BF 87 kap. 30:41, 52)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller):

Tak (BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims:
Gipsplater (13 mm)
0,15 mm plastfolie
Takstoler
200 mm steinull
B-60, krav B-30

Takets, loftets ventilasjon m.v.:
Vindtett papp
Utlufting i gesims
Ranitplater
Sløyfer og taklekter

Taktekking: [X] Takstein [ ] Takpapp [ ] Naturskifer [ ] Metallplater

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

BORRE KOMMUNE

Horten Boligbyggelag A/L
Storgata 26

3181 HORTEN

Deres ref.: Vår ref.: TM/ 92025866 Ark: L42
92003171

GRANÅSVEIEN 19, 2/820 - REKKEHUS

SAK D - 337/92
VEDTAK:

Søknaden om byggetillatelse godkjennes - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 - på vanlige vilkår (jfr. vedlegg) og følgende særvilkår:

1. Bygningsbrannklasse 4
   Hver boenhet skal utgjøre egen branncelle B30 med innstallert brannslukkingsutstyr og røykvarsler.
2. Byggeforskriftenes tabell 52:311, Rekkehus.

Eventuell klage over bygningsrådets vedtak må være fremsatt innen 3 uker fra mottattdato, jfr. plan- og bygningslovens § 15.

TEKNISK ETAT, 16.10.92

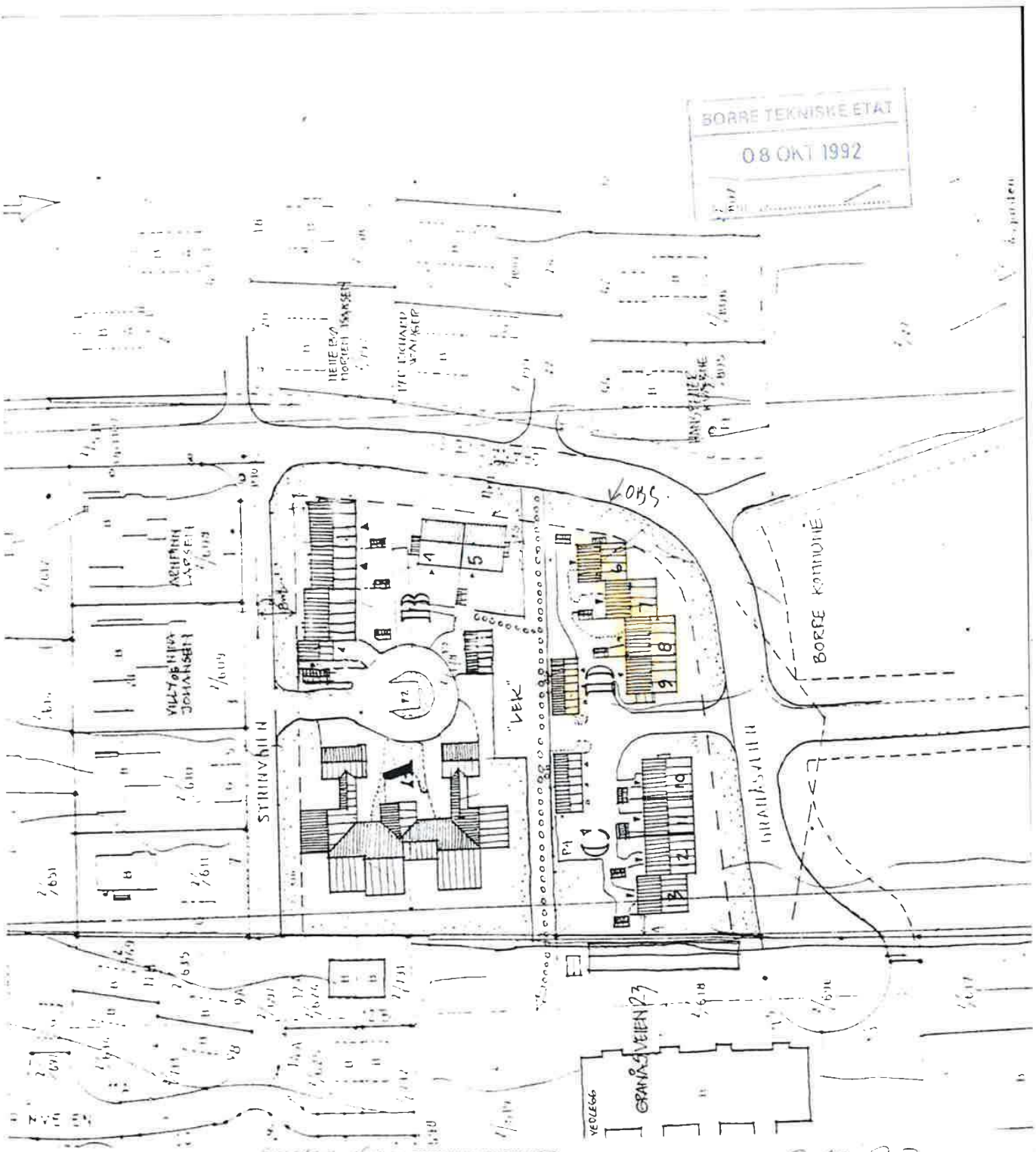
Vennlig hilsen

Tore Siljan
Byarkitekt

Terje Monsen
Avdelingsingeniør

Regning: anm.geb. og tilkn.avg. blir ettersendt
Vedlegg: Godkjente dokumenter og "vanlige vilkår".

HOVEDKONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a
Postboks 10
3191 Horten
Telefon (033) 44 111
Telefax (033) 44 527
Teknisk etat – Torget 6
Telefax (033) 49 082



SITUASJONSKART

Gnr.: 2 Bnr.: ~~67~~/820

Byggherre.: Horten Boligbyggelag A/L

Byggeplassens adr.: Granåsveien 19

Arbeidets art.: Nybygg

Byggets art.: 4 - m. boliger

Oversendt dato.: 09.10.92

Returneres til.: TM

BORRE ENERGIVERK v/ SPANGELO

☒ Ingen merknader

☐ Merknader (se baksiden)

Dato.: 13/10-92

Sign.: J.S.

TEKNISK ETAT – TORGET 6A

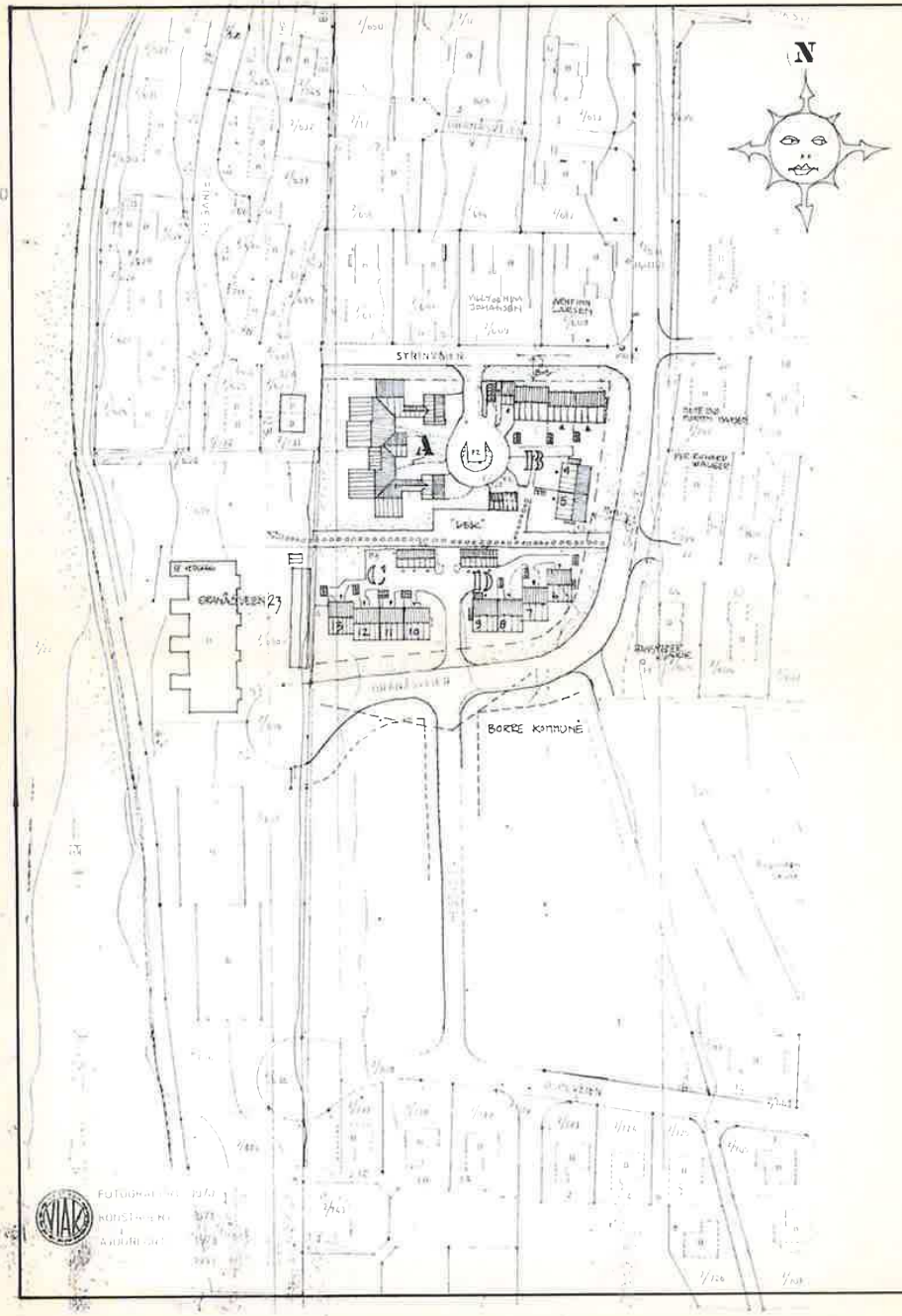
BORRE INGENIØRVESEN v/ NEDLER

☒ Ingen merknader

☐ Merknader (se baksiden)

Dato.: 14/10-92

Sign.: [signature]



BOLIGGRUPPE:

A: 5 STK BOLIGER FOR YNGRE PLEIETRENGENDE
2 ROMS LEILIGHETER - 60 m² Br.a. + FELLES OG PERSONAL ROM — FERDIG JUNI 92

B: 4 STK ELDREBOLIGER - 3 ROMS - Br.a: 69 m²
1 STK 4 ROMS Br.a: 94 m²

C: 4 STK ELDREBOLIGER - 3 ROMS - Br.a: 68 m²

D 5 STK ELDREBOLIGER - 3 ROMS - Br.a: 68 m²

BORRE TEKNISKE ETAT
19 OKT. 1992

REV. LEILIGHET NR 3 - BOD OG KOMNAPP — 16.10.92
REVIDERT: LEILIGHET 1 / GARASJER — 17.8.92
REVIDERT: LEILIGHET 1 - 4 ROMS — 25.6.92

HBBL. I SAMARBEID MED MESTERHUS HORTEN AL

274/92

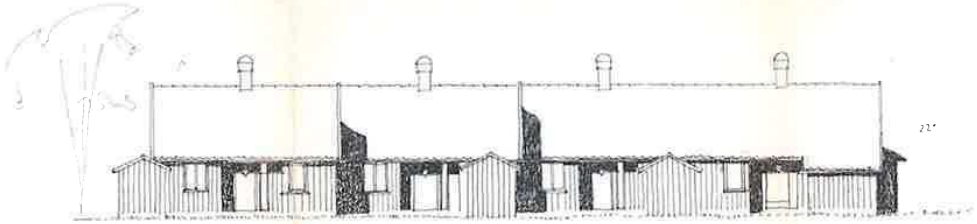
ODDERYDNINGEN v ÅSGÅRDSTRAND

TEST - LAV BOLIGBEBYGGELSE

SITUASJONSPLAN MÅL 1:1000

KORNELIUSSEN, ELVESTAD OG ØGE AS - ARKITEKTER MNAL
NORDRE ENEGT. 13 - HORTEN

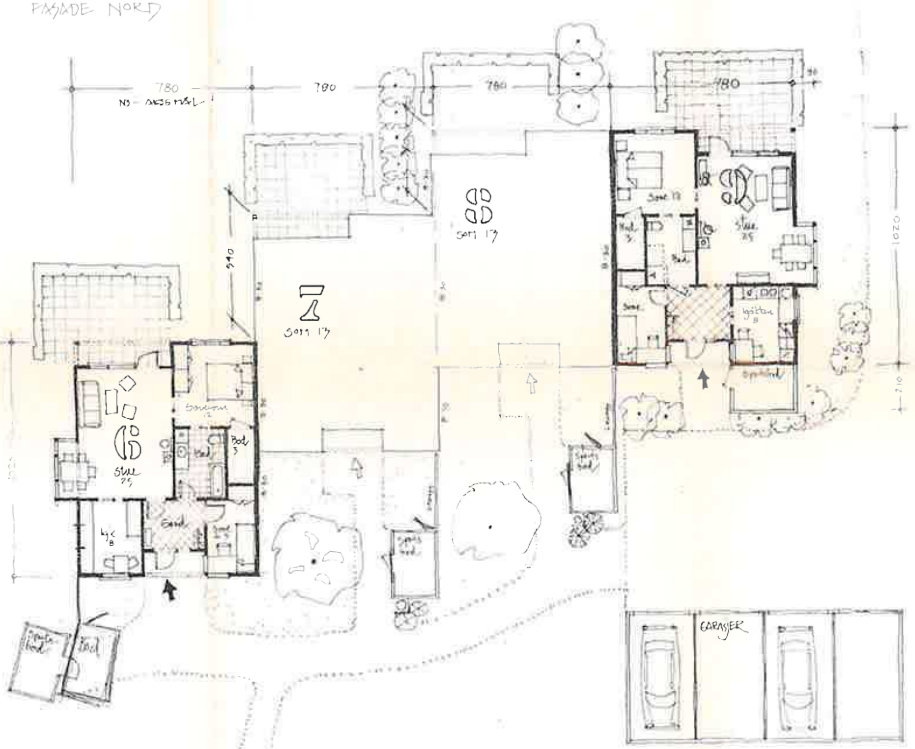
TEGNING NR. 01

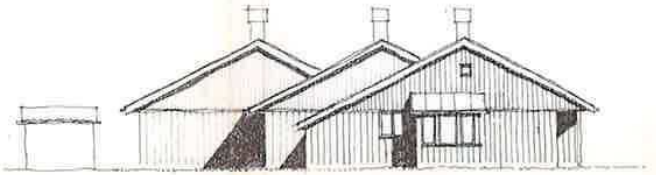


FASADE NORD

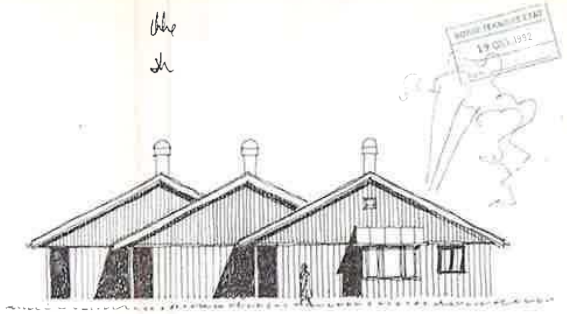


SNITT

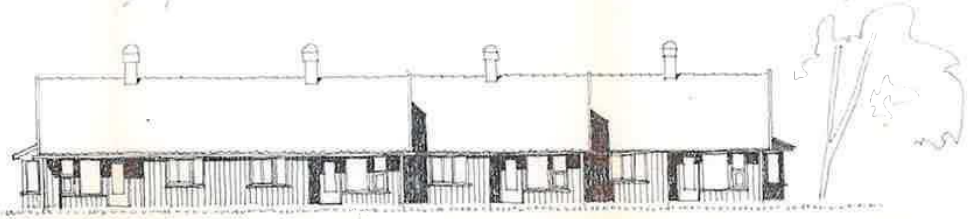




FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE SYD

REV. LEILIGH. 13 JFR. UENDT - KARNAPP / RAD FRA NORD 14.10.92

HIBBL I SAMARBEID M. MESTERHUS HORTEN AL

IDDERYDINGEN - ÅSGARDSTRAND

GRANÅSVEIEN BORETTSLAG - ELDRE BOLIGER

HUSGRUPPE II - LEILIGHET 6789

PLAN, SNITT OG FASADER MÅL 1:100

KORNELIUSSEN ELVESTAD OG ØDE AS
ARKITEKTER MNAL
N ENGGT. 13 - HORTEN

ID-334-10

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Thomas Grosberghaugen
Direkte telefon: 330 85 119
Vår ref.: 12/36070/ 12/5309-2
Arkiv: GBNR-2/820
Deres ref.:

Dato: 16.07.2012

Granåsveien borettslag
Granåsveien 19 F
3179 ÅSGÅRDSTRAND

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Delegasjonsutvalg hovedutvalg for bygg, regulering og næring	16.07.2012	227/12

Granåsveien 19, 2/820 - dobbeltgarasje - underretning om vedtak

Vedtak:
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2 for oppføring av 2 garasjer som tilbygg til eks. garasjebygg, godkjennes på følgende vilkår:

1. Alle relevante krav i TEK 10 må ivaretas.

SAKSOPPLYSNINGER
Bakgrunn
Det søkes om oppføring av 2 garasjebygg til tilbygg til eksisterende garasjebygg.

Faktiske forhold
Eiendommen ligger i regulert område, reguleringsplan B06-Øderydningen, vedtatt 16/06/1981.
Tiltaket ligger i felt H.

Saken har vært forelagt kommunalteknisk planavdeling som ikke har merknader til tiltaket.

Det er ikke mottatt nabomerknader til tiltaket.

Gjeldene reguleringsbestemmelser sier følgende om garasjer innen felt H: sitat-
" §2-e) Garasje skal fortrinnsvis oppføres i fellesanlegg.
Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighusene med hensyn til materialvalg, form og farve. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass innen hvert felt for gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69, 3."

Det er i tidligere sak, fra 1992 godkjent 2 trippelgarasjer på tomten, men bare oppført 2 dobbeltgarasjer.

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Tiltaket er i tråd med gjeldene reguleringsbestemmelser, de omsøkte garasjeplasser vil medføre at hver leilighet har en garasjeplass. Det ble i 1992 gitt tillatelse til oppføring av trippelgarasjer på området, men disse har blitt oppført som dobbeltgarasjer. Det er i området mellom disse at man nå søker å fylle ut med de 2 ønskede garasjer. Dette anses være i tråd med reguleringsbestemmelsene. Kommunen forutsetter at tiltakshaver lar utføre tiltaket i tråd med gjeldene bestemmelser i TEK10.
Med bakgrunn i dette finner kommunen grunnlag for å godkjenne saken med vanlige vilkår.

Økonomiske konsekvenser
Ingen for kommunen

Miljøkonsekvenser
Ikke utredet i saken

Konklusjon/anbefaling
Søknaden godkjennes med vanlige vilkår.

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

Tiltaket må ikke brukes før kontrollansvarlig har foretatt sluttkontroll og kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf pbl 21-10.

Dersom det går offentlige eller private ledninger/kabler over tomta, er det tiltakshavers ansvar å avklare beliggenheten av og eventuelle konsekvenser for disse med berørt myndighet/rettighetshaver.

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jf pbl § 21-9.

Regning på behandlingsgebyr, kr 3770,- blir sendt tiltakshaver:

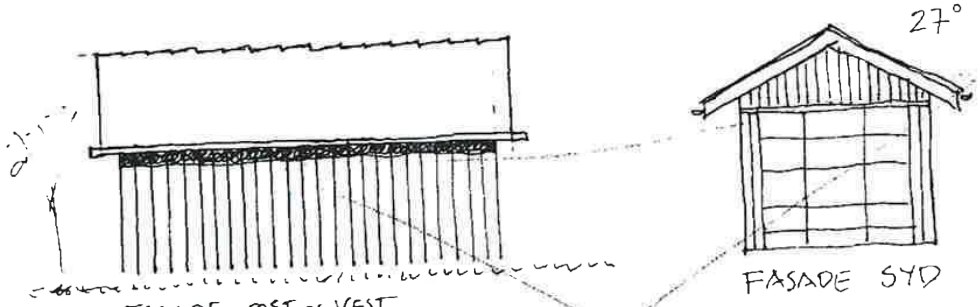
Med hilsen

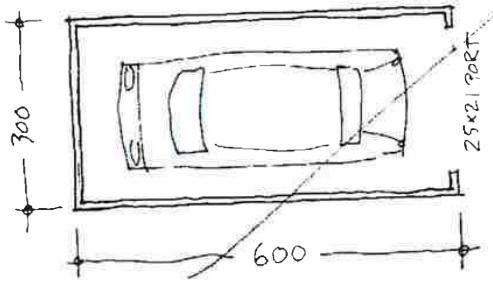
Grethe Kværnstuen
Fagsjef byggesak

Thomas Grosberghaugen
byggesaksbehandler

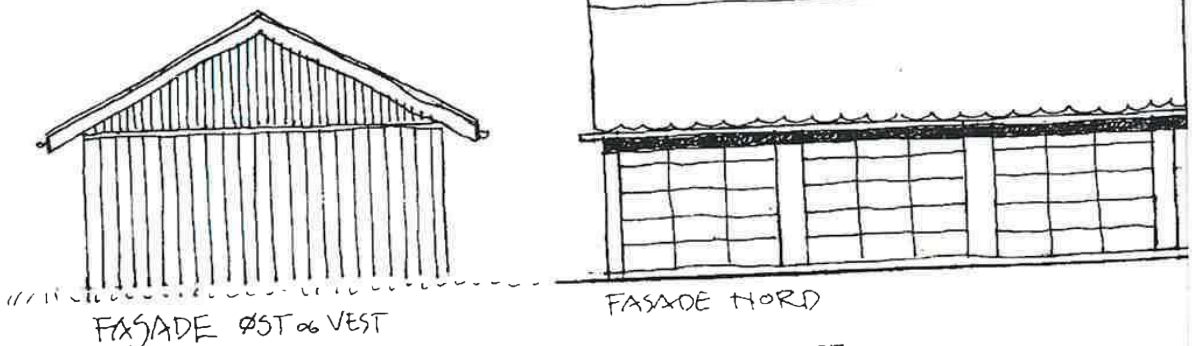
Vedlegg:
Godkjente dokumenter

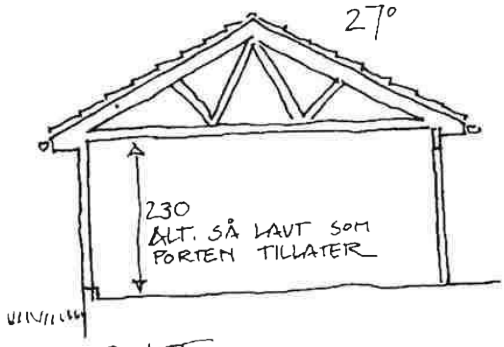
Kopi til:
Matrikkelansvarlig

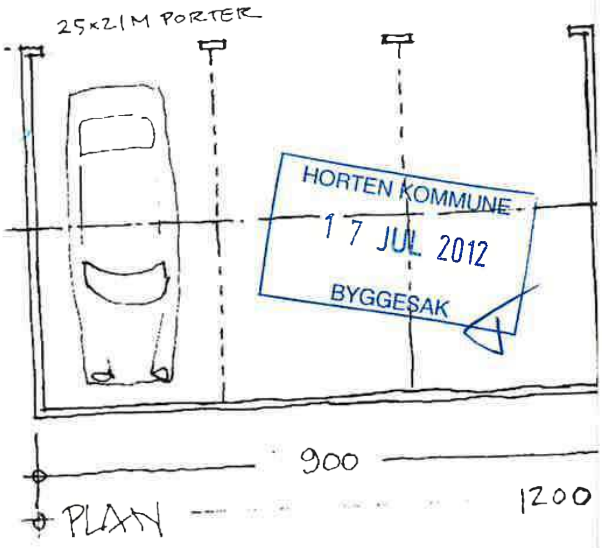






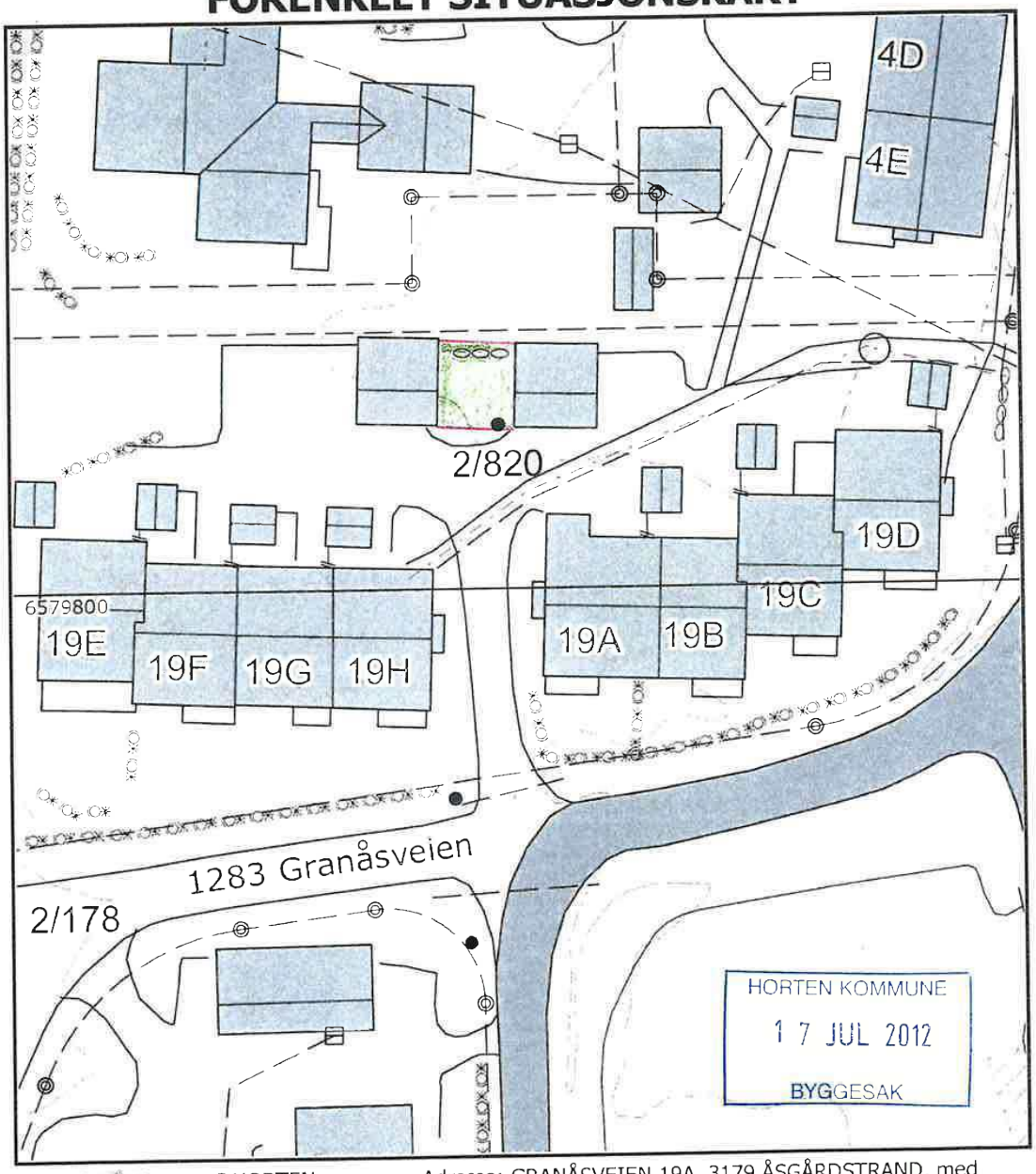






HORTEN KOMMUNE
17 JUL 2012
BYGGESAK

FORENKLET SITUASJONSKART



©HORTEN KOMMUNE

Adresse: GRANÅSVEIEN 19A, 3179 ÅSGÅRDSTRAND, med flere

Dato: 7/6-2012

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 2/820/0/0

UTM32 Euref89

N

Målestokk 1:500

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

Notater