PRIVATMEGLEREN
HORTEN

H B HARALDSENS GATE 46 A

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
H B Haraldsens gate 46 A, 3188 Horten
Gnr. 132, Bnr. 289, andelsnr. 3 i ATRO BORETTSLAG, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260122

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Sigurd Sørdal

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

E-post: sigurd.sordal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

H B Haraldsens gate 46 A , 3188 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 132, bnr. 289

Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 15.06.2026 **Rapportdato:** 23.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22499-1129 **Eiendomsverdi ref nr:** WK1409

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

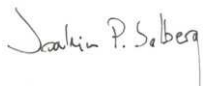
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

4-roms andelsleilighet i tomannsbolig fra 1954. Boligen er tilknyttet Atro borettslag og har alt på ett plan. Det medfølger garasjeplass på ca. 15 m² samt bodarealer.

Boligen fremstår med gjennomgående oppgradert standard. Ifølge eier ble det utført en vesentlig oppgradering i 2018 av firma. Utvendige oppgraderinger ble gjennomført i 2013 i regi av borettslaget. Innvendig er det parkett i oppholdsrommene, moderne bad med flislagt gulv og varmekabler samt separat vaskerom. Stuen har gode lysforhold med store vindusflater, og det er utgang fra spisestuen til en romslig terrasse etablert i 2018.

Kjøkkenet består av en IKEA-innredning med profilerte fronter, benkeplate i heltre, god skap- og benkeplass samt integrerte hvitevarer.

De relevante bygningsdelene er vurdert og beskrevet i rapportens respektive avsnitt.

Det presiseres at rapporten er en forenklet vurdering som kun omfatter denne andelen. Utvendige fasader og øvrige felles bygningsdeler ligger under borettslagets ansvar og er derfor ikke vurdert, med mindre dette er særskilt kommentert.

Tomannsbolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Boligen har malt hovedytterdør med 2-lags glass og balkongdør med 3-lags glass fra 2013.
Sydvendt terrasse med bod ca. 65 m2. Oppført i 2018 ifølge tidligere salgsoppgave. Utgang fra spisestuen. Ingen unormale skjevheter observert ved befaring.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte slette flater, panelplater og fliser. Innvendige tak har malte plater og panel. Overflater hovedsakelig fra 2018. Eier informerer at det er utført noe malingsarbeider etter dette. Noe sår og merker i parkettgulvet. Det anses som normal slitasje. 8 års bruk lagt til grunn for vurdering.
Tregulv utgjør etasjeskille mot underliggende krypkjeller. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.
Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag. Eier informerer at det er noe skjevheter i gulvene.

Boligen har mursteinspipe. Helbeslått over taket. Skorstein er ikke i bruk. Anbefaler at den kontrolleres av fagkyndig dersom den skal benyttes. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer i den forbindelse.
Det er krypkjeller under boligen. Eier informerer at det er montert avfukter i regi av borettslaget. Fuktmålinger på tilfeldige steder i bjelkelaget viste ingen unormalt fukt ved befaring.
Innvendig har boligen profilerte dører fra 2018.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom med gulvbelegg og baderomsplater, panel i taket. Rommet er innredet med vaskemaskin og servant i innredning. Rommet har flatt gulv. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er naturlig ventilering. Vaskerommet er ikke dokumentert ihht. teknisk forskrift. Eier opplyser at rommet er utført av firma.

Bad
Bad med fliser på gulv, baderomsplater og slett himling. Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning og vegghengt toalett.
Membran er synlig i sluket. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekksvifte, tilluft under døren. Badet er ikke dokumentert ihht. teknisk forskrift. Eier opplyser at badet er utført av firma.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har Ikeainnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Hvitevarer er ikke vurdert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelinger og stoppekran i krypkjeller. Noe kobberrør tilknyttet dette.
Det er avløpsrør hovedsakelig av plast. Stakeluke i krypkjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon ved veggventiler og vinduer.
Avtrekk fra kjøkken og bad.
Boligen har bereder på 194 liter fra 2018 i krypkjeller.
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Eier opplyser at anlegget er fornyet i 2018. Takstmann er ikke kjent med om det finnes eldre elementer i det skjulte anlegget. Det er ikke huket av for `nyanlegg` i fremlagt dokumentasjon fra utførende elektroforetak.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann. Eier opplyser at det er gulvvarme til alle rom minus soverom.

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst mtp. radonholdig grunn(ref.NGU). Boligen er oppført før det var krav til

Beskrivelse av eiendommen

tiltak mot radon i teknisk forskrift. Det er ikke lagt radonsperre eller andre kompenserende tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det bør gjennomføres radonmåling og evt. tiltak.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

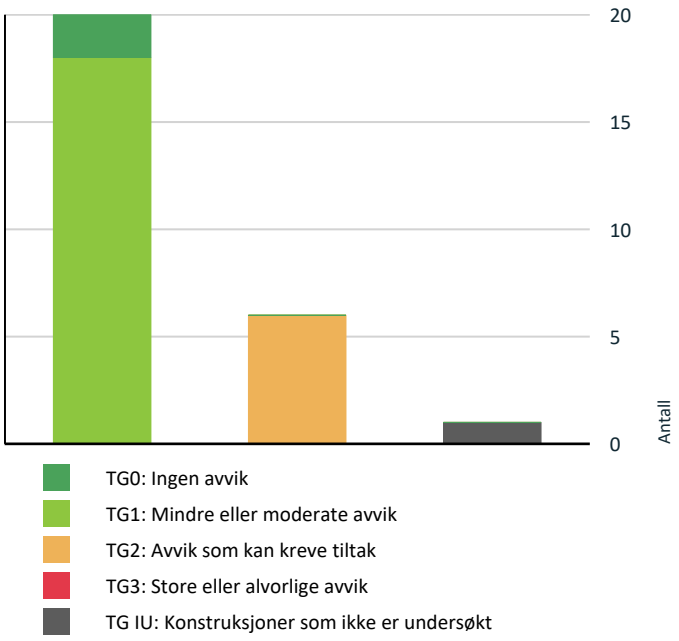
Tomannsbolig

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

Wc og bad er omgjort til vaskerom. 2 boder er omgjort til bad.
Terrasse med bod og inngangsparti er ikke angitt på tegning.
Bygningen er angitt med annen kledningstype på tegning.
Det foreligger ferdigattest datert 06.10.1967

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1967

Kommentar
Kilde: Ferdigattest

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Utskifting av tak, kledning og vinduer i regi av borettslaget	Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave.
2018	Oppussing med bl.a. nytt kjøkken, bad, vaskerom og overflater.	Informasjon gitt av eier.
2018	Ny terrasse.	Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Boligen har malt hovedytterdør med 2-lags glass og balkongdør med 3-lags glass fra 2013.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Sydvendt terrasse med bod ca. 65 m2. Oppført i 2018 ifølge tidligere salgsoppgave. Utgang fra spisestuen. Ingen unormale skjevheter observert ved befaring.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Vurderingen gjelder garasjeløpet tilknyttet boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge tidligere salgsoppgave er det asbestholdige plater i garasjeløpet.
Eier informerer at det kan renne inn noe vann ved mye nedbør.
Det er enkelte riss i betonggulvet i garasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Asbest er definert som spesialavfall og må den dagen de skiftes, fjernes og deponeres som spesialavfall.
Eier informerer at det medfølger rister som kan graves ned foran port. Det vil høyst sannsynlig hjelpe mot problemet. Det er også viktig å påse at porten klemmer godt mot gulvet.
Kommenterte riss i gulvet vurderes å være av liten betydning. Gulvet kan evt. sparkles og vi anbefaler da å sørge for at det er godt fall mot porten.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte slette flater, panelplater og fliser. Innvendige tak har malte plater og panel.
Overflater hovedsakelig fra 2018. Eier informerer at det er utført noe malingsarbeider etter dette. Noe sår og merker i parkettgulvet. Det anses som normal slitasje. 8 års bruk lagt til grunn for vurdering.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tregulv utgjør etasjeskille mot underliggende krypkjeller. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.
Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag. Eier informerer at det er noe skjevheter i gulvene.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Helbeslått over taket. Skorstein er ikke i bruk. Anbefaler at den kontrolleres av fagkyndig dersom den skal benyttes. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer i den forbindelse.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under boligen. Eier informerer at det er montert avfukter i regi av borettslaget. Fuktmålinger på tilfeldige steder i bjelkelaget viste ingen unormalt fukt ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe fuktmerker og synlig fukt på jordgulvet i krypkjelleren. Det er lagt plast mot grunnen. Denne dekker ikke grunnen i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vi anbefaler at plasten mot grunnen justeres så den dekker hele flaten mot grunnen og at krypkjelleren observeres jevnlig med hensyn til fukt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte dører fra 2018.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med gulvbelegg og baderomsplater, panel i taket. Rommet er innredet med vaskemaskin og servant i innredning. Rommet har flatt gulv. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er naturlig ventilering. Vaskerommet er ikke dokumentert ihht. teknisk forskrift. Eier opplyser at rommet er utført av firma.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Vi anbefaler å fuktsikre nedkant av baderomspanel som en ekstra sikkerhet mot fukt.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med vinylbelegg og varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende oppkant på gulvbelegg ved dør bak listverket. Dette må evt. undersøkes via dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vi anbefaler nærmere undersøkelser vedr. oppkant på gulvbelegg.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring, vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring. Vi anbefaler å fuktsikre nedkant av baderomsplatene som ekstra sikkerhet mot fukt.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv, baderomsplater og slett himling.
Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning og vegghengt toalett.
Membran er synlig i sluket. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekksvifte, tilluft under døren. Badet er ikke dokumentert ihht. teknisk forskrift. Eier opplyser at badet er utført av firma.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke påvist 1:50 fallforhold i omkrets av 80 cm fra sluket ihht. teknisk forskrift for badets byggeår.
Det er ikke påvist tilfredsstillende oppkant på membran ved dør bak listverket. Dette må evt. undersøkes via dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Vi anbefaler nærmere undersøkelser vedr. oppkant på tettesjikt ved døren.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plastsluk med klemring, banemembran og baderomsplater som tettesjikt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

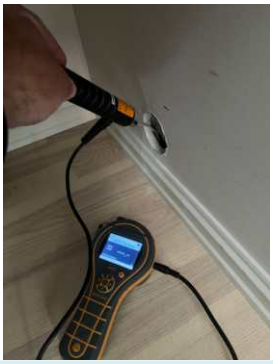
Det er mekanisk avtrekk, tilluft under døren.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har Ikeainnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Hvitevarer er ikke vurdert.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelinger og stoppekran i krypkjeller. Noe kobberrør tilknyttet dette.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør hovedsakelig av plast. Stakeluke i krypkjeller.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun en mindre del av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon ved veggventiler og vinduer. Avtrekk fra kjøkken og bad.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har bereder på 194 liter fra 2018 i krypkjeller.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Eier opplyser at anlegget er fornyet i 2018. Takstmann er ikke kjent med om det finnes eldre elementer i det skjulte anlegget. Det er ikke huket av for `nyanlegg` i fremlagt dokumentasjon fra utførende elektroforetak.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.
Eier opplyser at det er gulvvarme til alle rom minus soverom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefaler vi at anlegget kontrolleres av fagfolk ved boligsalg.
Takstmann er ikke fagutdannet på el.anlegg og har kun gitt det en enkel visuell kontroll med hensyn til åpenbare sikkerhetsmessige avvik under befaring.

Tilstandsrapport





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke laget destruktive åpninger for vurdering av brannskiller i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

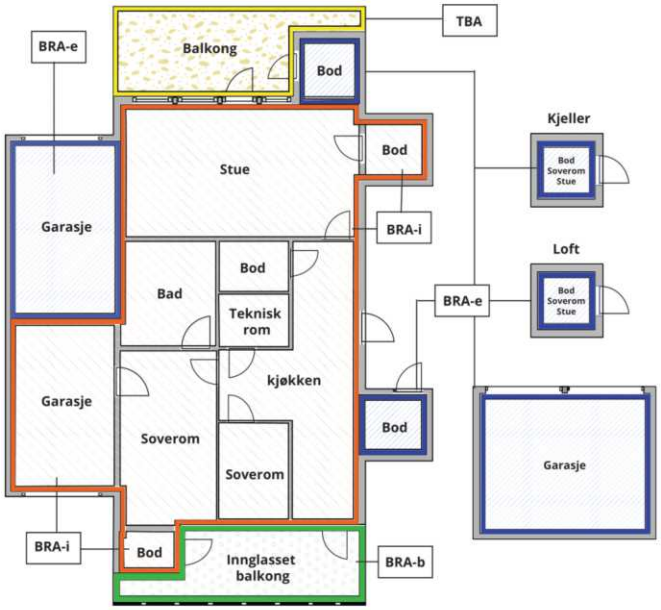
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	98	20		118	68
SUM	**98**	**20**			**68**
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, vaskerom, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod terrasse, bod utvendig adkomst, garasje	

Kommentar

Bod på terrasse på 1 m2, bod med utvendig adkomst på 4 m2 og garasje på 15 m2 er medtatt som BRA-e.
Sydvendt terrasse ca. 65 m2 og inngangsparti ca. 3 m2 er angitt som TBA.
Det er oppgitt areal etter arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, piper, påforede vegger og innhugg ved dører/vinduer som går til gulv som er medtatt i arealberegningen.
Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Wc og bad er omgjort til vaskerom. 2 boder er omgjort til bad. Terrasse med bod og inngangsparti er ikke angitt på tegning. Bygningen er angitt med annen kledningstype på tegning. Det foreligger ferdigattest datert 06.10.1967

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Ved å gjøre om boder (sekundærareal) til bad (hovedareal) utløser det søknadsplikt hos kommunen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er utført.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	132	289		0	7337.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
H B Haraldsens gate 46 A

Hjemmelshaver
Atro Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ATRO BORETTSLAG	948434849			Bråthen Christina Camilla

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert borettslag i Horten med barnevennlige omgivelser og gode solforhold. Kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikk, bussholdeplass og Horten Handelspark. I nærområdet finnes idrettsanlegg, golfbane og gode tur- og sykkelmuligheter. Det er ca. 5 minutters kjøring til Horten sentrum og badestrender, ca. 10 minutter til Bakkenteigen, 20 minutter til Tønsberg og enkel adkomst til E18. Torp lufthavn nås på ca. 30 minutter og Oslo på ca. 60 minutter.

Adkomstvei

Fra Horten sentrum kjører man Storgaten sydover mot Tveiten og tar opp Grønlilgata til høyre mot Holtandalen. Fortsett opp bakken og rett frem i rundkjøringen. Rett etter Cirkle K/Coop Prix tar man H.B. Haraldsensgate til høyre - boligen ligger da på høyre side av veien før bommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsforhold er ikke vurdert.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommens tinglyste forhold fremgår av grunnboken hos Kartverket. Det kan være tinglyst servitutter og rettigheter som heftelser på eiendommen, herunder bestemmelser om veirett, ledningsnett, byggegrenser eller andre rådighetsbegrensninger.

Det forutsettes at kjøper setter seg inn i eiendommens grunnboksutskrift for en fullstendig oversikt over eventuelle heftelser og rettigheter. Det er ikke foretatt en detaljert gjennomgang av tinglyste dokumenter i denne sammenheng, med mindre annet er særskilt angitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	06.10.1967		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Etasjeskille/gulv mot grunnen er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk.
Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horten	Oppdragsnr.	141260122
Addresse	H B Haraldsens gate 46 A		
Postnr.	3188	Sted	HORTEN
Selgers navn	Christina Camilla Bråthen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Forrige eier pusset opp badet i 2018.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Forrige eier pusset opp badet i 2018. Utført av fagfolk. Har papirer på varmekabler. Og diverse regninger.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Snakket med tidligere eier som bekrefter at det ble byttet.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Snakket med tidligere eier som bekrefter at det ble byttet.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Har papirer på el arbeid utført på badet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har papirer på el arbeid utført på badet. Regninger fra Bentzen Elektro as.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget skiftet i ca 2013 utvendig kledning med tilleggsisolering, taktekke og vinduer.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det har nok styret i Atro borettslag.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe skjevhet i gulv på kjøkken.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget skiftet i ca 2013 utvendig kledning med tilleggsisolering, taktekke og vinduer.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det har nok styret i Atro borettslag.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vet at de har hatt noe fukt i krypkjellerene før men i ca 2019 så ble det installert avfuktere i alle krypkjellere. Så nå trur jeg alt er under kontroll.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Lagt mer gulv på loftet i 2023/24 for mer oppbevaring.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ufaglært.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sikringsskap og diverse ble byttet under oppussing av forrige eier i 2018.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Regninger fra Bentzen Elektro as. Og system elektro. Og sluttkontroll/samsvarserklæring.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kan renne litt vann inn når det regner mye. Men medfølger rister som kan graves ned forran garasjen som fjerner problemet.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget skal bytte garasje porter. De begynner med 6 porter i år.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 16.06.2026

Signert av *Christina Camilla Bråthen*

Initialer selger:
C B

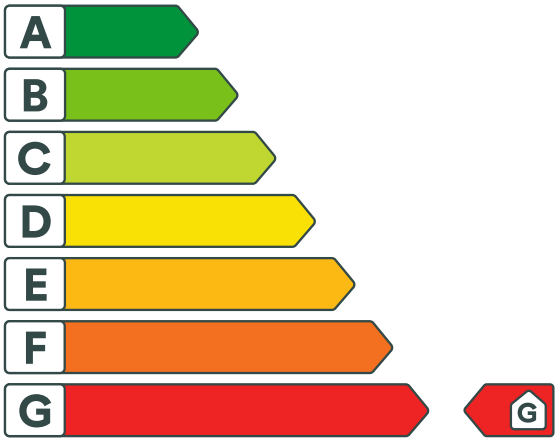
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **H B Haraldsens gate 46A, 3188 HORTEN**	
Dato for energimerking **17.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313200**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161710938**
Gårdsnummer **132**	Bruksnummer **289**
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 **1966**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **113,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **113,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **436,18 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **417,35 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 160 kWh**

H B Haraldsens gate 46A, 3188 HORTEN

Detaljering

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

H B Haraldsens gate 46A, 3188 HORTEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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.

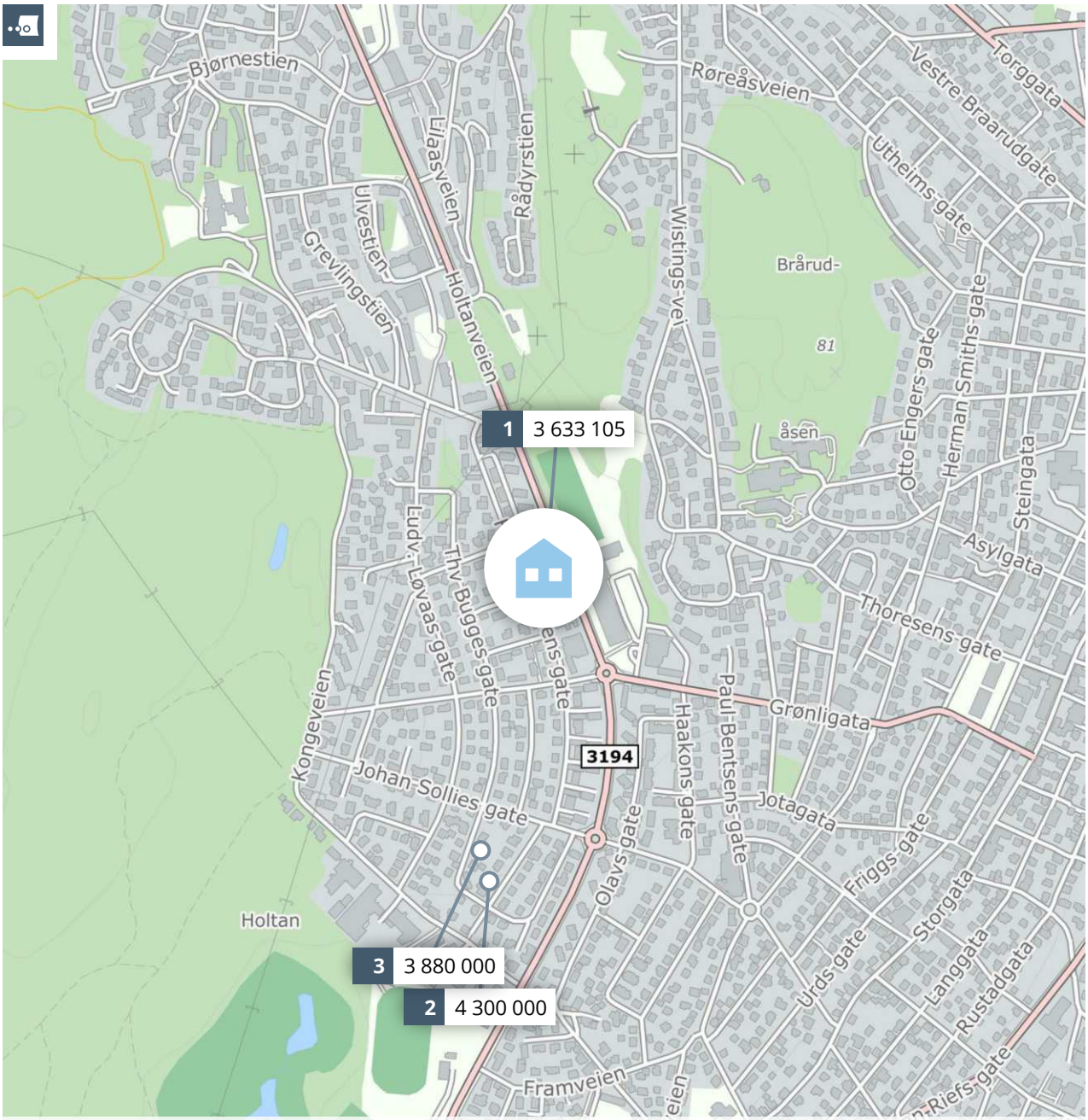
https://www.enova.no/energimerking

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



Meglers verdivurdering

H B HARALDSENS GATE 46 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 24.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

H B Haraldsens gate 46 A, 3188 HORTEN

Andel i borettslag tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 132 BNR 289 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Holtan nord

Verdivurdert til

4 800 000

348 218	5 148 218	52 534
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	98 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1967

Fellesutgifter	7 387
Formue	40 802
Soverom	3
Etasjer	-
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	H B Haraldsens gate 48 B				15.08.2022	3 150 000	**3 250 000**	383 105	3 633 105	**42 742**
	85 m²	1967	- m²	2 sov						
2	H B Haraldsens gate 5 A				15.05.2024	3 750 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**32 331**
	133 m²	1960	416 m²	3 sov						
3	Vipesvingen 54				12.06.2026	3 850 000	**3 880 000**	0	3 880 000	**26 575**
	146 m²	1962	458 m²	3 sov						

Velkommen til en moderne og innbydende bolig i attraktive Atro borettslag i Holtandalen. Boligen har en praktisk og funksjonell planløsning med alt på ett plan, noe som gjør den velegnet for alle livsfaser.

I 2018 gjennomgikk boligen en omfattende innvendig oppgradering. Bad, vaskerom og kjøkken med integrerte hvitevarer ble fornyet, samtidig som det ble etablert nye garderobeløsninger på soverommene. Alle innvendige overflater ble oppgradert, og gjennomgående parkett gir boligen et helhetlig, moderne og stilrent uttrykk.

Samme år ble det også oppført nytt inngangsparti, utvendig bod og en stor, solrik terrasse på hele 65 kvm.

Eiendommen har en solrik og barnevennlig beliggenhet. Den romslige terrassen er godt skjermet for innsyn, og utenfor finner du en hyggelig hageplen som gir gode uteområder for både lek og moro.

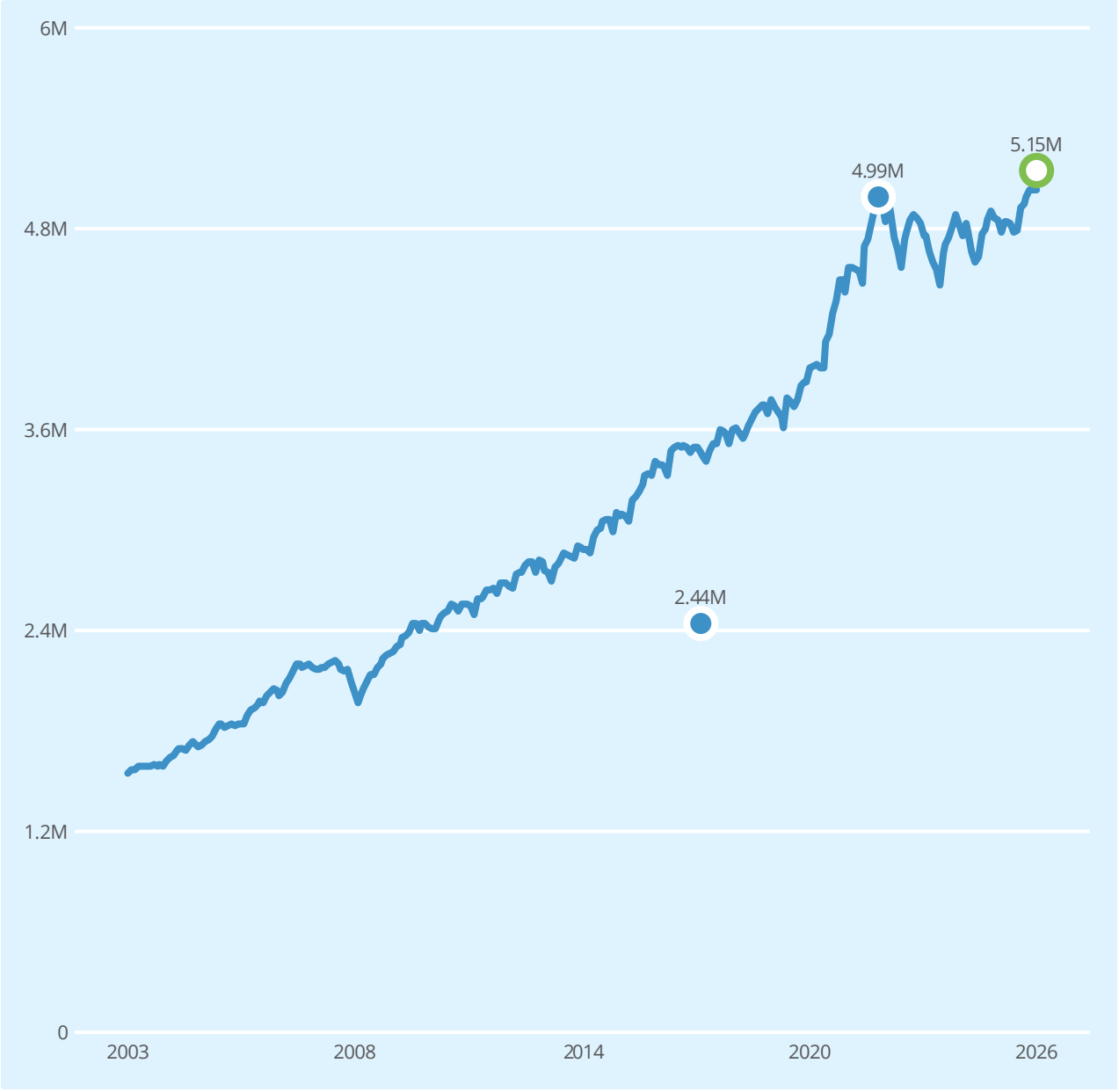
Boligen disponerer parkering i egen garasje, samt biloppstillingsplass foran garasjen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.10.2024		29.10.2024	-	2 150 000	-	2 150 000	1
14.09.2020	05.05.2022	20.07.2022	3 500 000	4 600 000	386 298	4 986 298	
13.10.2017	23.10.2017	07.12.2017	1 950 000	2 050 000	389 000	2 439 000	

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

Tomannsboliger til salgs i 3188 HORTEN nå

1
tomannsboliger til salgs

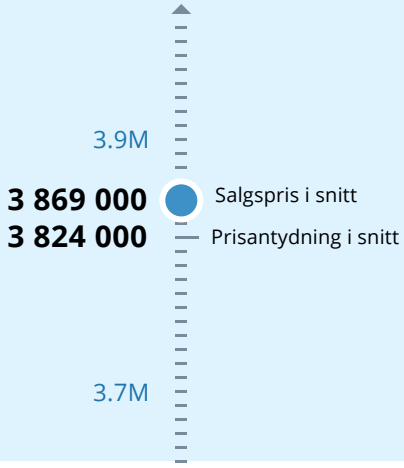


Annonsene har i snitt ligget ute i

47
dager

Tomannsboliger solgt i 3188 HORTEN siste 9 mnd

10
tomannsboliger solgt

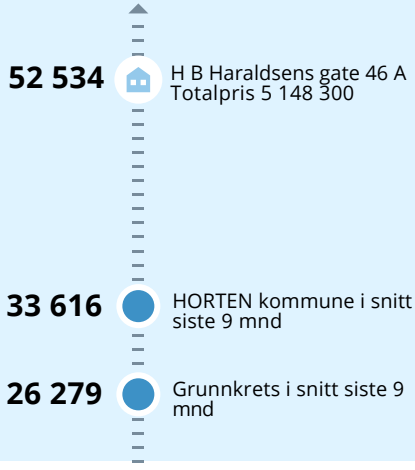


Solgt i snitt i løpet av

40
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Boligopplysninger:

Atro Borettslag		**Vår ref.:**	918/9	**Fødselsdato eier:**	26.10.1991
H B Haraldsens gate 46 A		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
3188 HORTEN		**Eiere:**	Christina Camilla Bråthen		
Organisasjonsnr:	948 434 849	**Andelsnr:**	3		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 387**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	942
	Felleskostnader drift	4 904
	Renter felleslån	1 541

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):	348 218	Gjeld siste årsoppg.:	351 105
Klient ajourf. lån:	4 875 058	Klient gj. s. årsoppg.:	4 915 471

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94817253665, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.06.2026: 5.34% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 08.06.2026: 4 875 058

Andel av saldo: 348 218

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.09.2044)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Bjørn Harald Bruun
Adresse:	H B Haraldsens gate 44 A
Postnr/-sted:	3188 HORTEN
Telefon:	Mob.: 47300891
E-post:	bhb@empator.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	351 105	Andre inntekter:	509
Annen formue:	40 802	Utgifter:	19 797		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	31 100
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	3

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1967		
Gårds/bruksnr:	132/289		
Bygningstype:	Rekkehus vertikaldelt		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7343

Boligopplysninger:

Atro Borettslag	**Vår ref.:**	918/9	**Fødselsdato eier:**	26.10.1991
H B Haraldsens gate 46 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
3188 HORTEN	**Eiere:**	Christina Camilla Bråthen		
Organisasjonsnr: 948 434 849				

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561936

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1967	Første innflytting:	30.12.1977
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet med garasje
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

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

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

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

REGLER FOR BEBOERE I ATRO BORETTSLAG

Vi ønsker ikke altfor «rigide» regler for beboere i Atro Borettslag, men noen felles regler må vi gjøre vårt beste for å etterleve. Vi ønsker å ha en åpen og grei forståelse av hvordan vi alle skal bidra til at det er et fellesskap med godt miljø og positiv og gjensidig tillit.

Følgende regler er oppdatert og gjelder fra september 2021 til en eventuell ny versjon foreligger:

1. Det skal søkes styret om ombygging/ påbygg og styret skal videresende søknaden til riktige instanser for godkjenning/ avslag. Herunder gjelder også vedtektenes pkt. 8-3. Styret kan iflg vedtektene ikke ta en slik beslutning alene
2. Eventuelle bygninger på tomten som redskapsboder, lekestuer etc., skal følge aktuelle bygningslover som f.eks. krav til størrelse og avstand til eiendomsgrenser. Beboerne skal i størst mulig grad følge fargekoden og bygningsstilen på hovedbygningene forøvrig.
3. Busker/ hekker på boenhetens hageside på grensen til naboen, skal klippes årlig på naboens side eller oftere ved behov.
4. Ved snøfall, skal det måkes foran egen inngang. Det må enes mellom A og B hvordan de skal ivareta måking for søppelkassene.
   Ved større snøfall skal Heiberg kontaktes, og bestilling av snømåking skal da formidles av styreleder.
5. Det er tillatt å holde husdyr (katt/ hund).
   Merk! Katteeiere pålegges å benytte egen «avføringskasse» og sand.

   Parkering:
6. Beboere i Atro Borettslag skal parkere sin/ sine bil(er) i garasjen eller foran egen garasje.
   Parkering foran fellesinngang er ikke tillatt. Det skal være fri adkomst til B (utrykningskjøretøy brann/ ambulanse). Dersom det er behov for kortsiktig parkering i fellesinngang for beboere i A og B, skal dette avtales og godkjennes av respektive A eller B.
   B kan parkere utenfor sin bolig i B.
   Parkering oppe langs veien er «alles», -også gjesteparkering.

   Støy:
7. For støy gjelder allmenne regler. Ref.: Lov om helligdagsfred av 01.06.2021.
   - herunder vanlige søndager.
   Ved plassering av trampoline, skal denne for A plasseres nær mot H.B. Haraldsens gt. og for B nær mot Holtanveien.

   Styret i Atro Borettslag

Klientnr. 59/918

Vedtekter
for tilknyttet borettslag

For **ATRO BORETTSLAG**
stiftet 07.06.1966.

Organisasjonsnummer 948 434 849.

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 07.06.1966.

Sist endret på ordinær generalforsamling den 29.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-3 Overføring av andel 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.

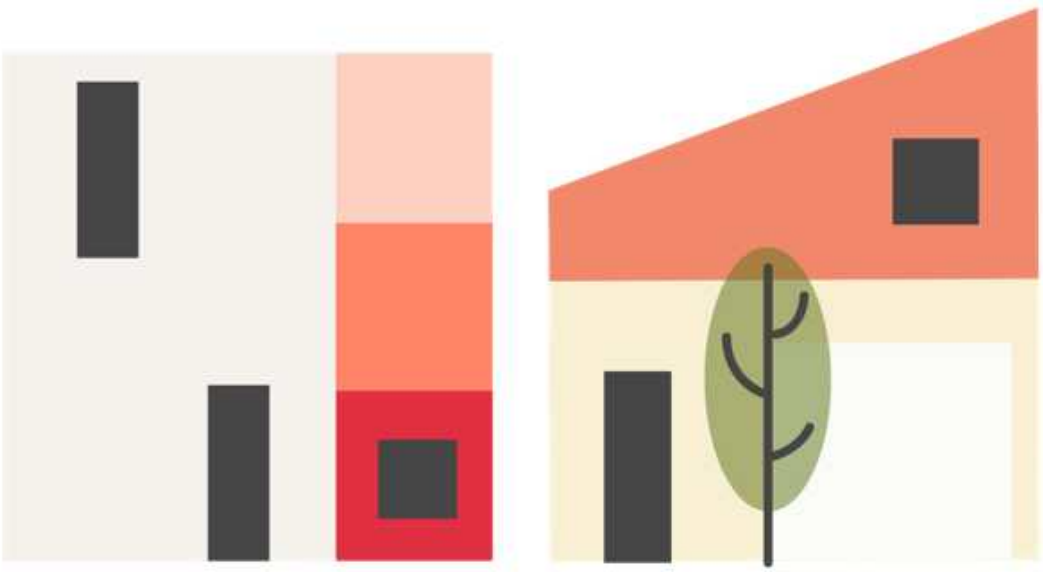
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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:

- 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.



INNKALLING 2026

Atro Borettslag

Tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00

HBH 44 A på Terrassen

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Atro Borettslag

Møtet finner sted tirsdag 21.04.2026. Kl. 18:00 Sted: På terrassen/havestua hos HBH 44 A.

Møtet finner sted tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - på terrassen/havestua hos HBH 44 A

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

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av 2 medlemmer til styret

5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

5.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Styreleder kr. 20.000

Nestleder kr. 5.000

Styremedlem kr. 2.500

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 27.500,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørn Harald Bruun, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Harald Holien Olsen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Anne Jonassen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Eva Merete Aadna, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Endre Nese, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Bjørn Harald Bruun

Forslag til vedtak: Bjørn Harald Bruun velges som styreleder

5.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Styremedlem/ nestleder Anne Jonassen

Styremedlem Eva Merethe Aadna

Forslag til vedtak: Styremedlem/ nestleder Anne Jonassen

Styremedlem Eva Merethe Aadna

5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Styret utpeker delegat

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

5.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**187 286**	**219 882**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	242 873	62 416
Tilbakeføring av avskrivning	29 333	29 333
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-114 525	-124 345
B. Årets endring disponible midler	**157 681**	**-32 596**
C. Disponible midler	**344 967**	**187 286**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	387 412	248 283
Kortsiktig gjeld	-42 445	-60 997
C. Disponible midler	**344 967**	**187 286**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Atro Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 246 714	1 091 426	1 276 800	1 240 386
Sum leieinntekt		**1 246 714**	**1 091 426**	**1 276 800**	**1 240 386**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 246 714**	**1 091 426**	**1 276 800**	**1 240 386**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	3 878	3 878	4 000	3 877
Styrehonorar	2	27 500	27 500	27 500	27 500
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	29 333	29 333	0	29 333
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	4	15 500	40 000	30 000	32 000
Kommunale avgifter/renovasjon		248 571	246 702	296 000	253 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	6 500	6 188	7 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	6	66 223	65 415	127 000	72 000
Revisjonshonorar		5 699	5 060	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		54 727	52 673	55 000	58 000
Andre honorar	7	1 050	6 772	5 000	5 000
Kontorkostnad		800	800	0	1 000
TV/bredbånd		107 954	96 082	102 000	112 000
Kontingent og gaver		4 200	4 200	4 200	4 900
Forsikring		132 303	117 345	133 300	136 300
Eiendomsskatt		25 503	0	0	52 000
Andre kostnader	8	2 719	3 406	3 000	5 000
Sum kostnad		**732 458**	**705 353**	**800 000**	**804 910**
Driftsresultat		**514 256**	**386 073**	**476 800**	**435 476**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		7 131	5 928	0	0
Rentekostnad		278 514	329 586	322 000	259 390
Netto finansposter		**271 383**	**323 658**	**322 000**	**259 390**
Årsresultat		**242 873**	**62 416**	**154 800**	**176 086**
Overført til/fra annen egenkapital		242 873	62 416	0	0
SUM OVERFØRINGER		**242 873**	**62 416**	**0**	**0**

Balanse 2025 Atro Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	1 283 800	1 283 800
Andre driftsmidler	3	224 889	254 223
Sum anleggsmidler		**1 508 689**	**1 538 023**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		7 334	0
Forskuddsbetalte kostnader		157 706	143 342
Innestående konsernkonto og bank		222 371	104 942
Sum omløpsmidler		**387 412**	**248 283**
SUM EIENDELER		**1 896 101**	**1 786 306**

Balanse 2025 Atro Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		**1 400**	**1 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 498 615	-3 741 488
Sum opptjent egenkapital		**-3 498 615**	**-3 741 488**
Sum egenkapital	**9**	**-3 497 215**	**-3 740 088**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	4 915 471	5 029 996
Borettsinnskudd		435 400	435 400
Sum langsiktig gjeld		**5 350 871**	**5 465 396**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 319	0
Leverandørgjeld		33 741	60 998
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Påløpne renter		1 371	0
Annen kortsiktig gjeld		15	0
Sum kortsiktig gjeld		**42 445**	**60 997**
Sum gjeld		**5 393 316**	**5 526 393**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 896 101**	**1 786 306**
Pantstillelser	11	5 350 871	5 465 396

Sted:_____ Dato:_____

Bjørn Harald Bruun	Anne Jonassen	Harald Holien Olsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. 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

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	823 872	640 080
3650 Innkrevde felleskostn. renter	274 834	326 382
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	148 008	124 964
Sum	**1 246 714**	**1 091 426**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	3 878	3 878
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	27 500	27 500
Sum	**31 378**	**31 378**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Avfukter	Avfuktere 8 stk	Bygninger inkl. tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	61 250	440 000	1 283 800
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	61 250	440 000	1 283 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	61 250	215 111	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	224 889	1 283 800
Årets avskrivninger :	0	29 333	0
Anskaffelsesår :	2018	2018	1967
Antatt levetid i år :	5	15	

Borettslaget består av 14 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 7 343 kvm, gnr 132, bnr 289 i Horten kommune, og utgjør kr 231 084 av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polisenr. SP561936.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6391 Snømåking/strøing/feiing	15 500	40 000
Sum	**15 500**	**40 000**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	15 912	15 756
6641 Malerarbeider	50 311	22 465
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	8 906
6648 Vedlikehold dører og porter	0	18 288
Sum	**66 223**	**65 415**

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

Note 7 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 050	6 772
Sum	**1 050**	**6 772**

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7720 Generalforsamling/Årsmøte	500	0
7770 Betalingskostnader	1 135	930
7773 Omkostninger innkreving	1 083	2 476
Sum	**2 719**	**3 406**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 400	0	1 400
Sum innskutt egenkapital	**1 400**	**0**	**1 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 741 488	242 873	-3 498 615
Sum opptjent egenkapital	**-3 741 488**	**242 873**	**-3 498 615**
Sum egenkapital	**-3 740 088**	**242 873**	**-3 497 215**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Nordea Bank abp, filial i Norge**
Formål:	Refinansiering	Rehabilitering/ vedlikehold
Lånenummer:	**94817253665**	**60308106058**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2019
Rentesats:	5.09 %	6.45 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2044	03.01.2025
Opprinnelig lånebeløp:	5 062 000	5 873 000
Lånesaldo 01.01:	0	5 029 996
Avdrag i perioden:	146 529	5 029 996
Opptak i perioden:	5 062 000	0
Lånesaldo 31.12:	**4 915 471**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	4 021 097	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817253665	14	351 105	4 915 470

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	4 915 471
Innskuddskapital	435 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**5 350 871**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**1 283 800**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld og er sikret med pant på kr 435 400. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Atro Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Atro Borettslag		
Styreleder	Bjørn Harald Bruun (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Anne Jonassen (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Harald Holien Olsen (sign.)	04.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Atro Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Atro Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 3XYQV-2JGPV-CCMIC-V5NWV-5TZN1-ASVA4

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 Dokumentnøkkel: 3XYQV-2JGPV-CCMIC-V5NWV-5TZN1-ASVA4

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-06 10:19:44 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3XYQV-2JGPV-CCMIC-V5NWV-5TZN1-ASVA4

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Atro Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørn Harald Bruun
Styremedlem, Harald Holien Olsen
Styremedlem, Anne Jonassen
Varamedlem, Eva Merete Aadna
Varamedlem, Endre Nese

Styret i Atro Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Atro 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. Atro Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 948434849

Atro Borettslag består av 14 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Atro Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561936. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 21.04.2026.

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Atro Borettslag tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Marsjhuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Line Bjerkeskaug, VSBL

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Anne Tomassen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Berit Holien

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble: godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble: godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.

Vedtak: godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak: godkjent
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 27.500,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Harald Bru for 1 år.

5.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Anne Jonassen for 1 år.
Valgt ble: Eva M. Aadna for 1 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Harald Holien Oksa for 1 år.
Valgt ble: Morten Schaaga for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Styret utpeker delegat

Vedtak:
Valgt ble: ingen aktuelle

5.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Styret

Kine Beckstad
Møteleder

Beint Holien
Protokollvitne

L. nr. .....

FERDIGATTEST

for eiendommen e H. B. Haraldsensgate 38,40,42,44,46,48,50.

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse

av 20. april 1966.

fra Horten Boligbyggelag.

på vegne av Horten Boligbyggelag.

med ansvarshavende Byggm. Johan B. Iversen, Aachehougsgate 27.

er følgende byggeforetagende lovlig:

14 stk. atriumshus i tre på en etasje.

Da bygningen er i overensstemmelse med bygningsloven og sunnhets-forskriftene kan den tas i bruk under hensyn til at tydelig husnummer, godkjendte søppelkasser og brannstige anbringes straks.

Hortens Bygningsråd den , 6. oktober 1967.

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

Spesielle opplysninger. (Fylles ut av anmelderen).

Påtegninger (brannstyret, helseråd, arbeidstilsyn m.v.)

Dette byggemeldingsskjema fylles ut i 2 eksemplarer og sendes bygningsvesenet sammen med behandlingsgebyr og følgende bilag:

1. 2 sett signerte tegninger i målestokk 1 : 50 eller 1 : 100 (planer, fasader, snitt og eventuelle detaljer).
2. Målsatt situasjonskart (kfr. bygningsvesenets krav til disse).
3. For bygg over 60 m²: Utfylt skjema til forsyningsnemnden bilagt tegninger og situasjonskart.
4. Eventuelle tinglyste naboerklæringer. (Når det søkes om dispensasjon fra gjeldende avstandsbestemmelser).
5. Eventuell tillatelse fra veisjefen om privat avkjørsel fra riks- eller fylkesvei.
6. Eventuelle statiske beregninger for spesielle konstruksjoner i tre/betong/stål.
7. Eventuelle søknader om dispensasjoner fra lov, forskrifter, vedtekter o.l.
8. Erklæring om at nabo(er) er varslet.
9. Eventuelle erklæringer om tilknytning til privat kloakk og/eller vannverk.
10. Eventuelle erklæringer fra naboer som blir berørt, f.eks. p.g.a. kloakkutslipp.

CICERO A.S TONSBERG

for gebyrmerker, notater o.l.

for stempel o.l.

Byingeniøren i Horten
28. MRS. 1966
J.nr. 305 - 203-10

BYGGEMELDING

HORTEN

Til bygningsrådet i

Mottatt: Fremlagt HORTEN 28 APR 1966

I henhold til bygningsloven anmeldes at det på H.B.Hartdegenet. 38-40-42-44-46-48-50 (eiendommens navn)

g.nr. ..... br.nr. ..... tomt nr. .....

gate/vei ..... sted .....

skal utføres flg. arbeider:

☒ boligbygg ☐ forretningsbygg ☐ fabrikk ☐ verksted ☐ lager ☐ skole ☐ hytte

annet .....

Byggearbeidets art:

☒ nybygg ☐ ombygging ☐ utvidelse ☐ hovedreparasjon annet .....

Bygningen brukes i dag til: .....

Bygningen skal senere brukes til: .....

Anslått verdi av byggearbeidet: 1.200.000,-

BRUTTO GOLVFLATE (G) ..... (inkl. uthus, garasje, o.l., ekskl. kjeller og loft)	1.700	M²
BOLIGFLATE	1.351	M²
DERAV NYBYGG	1351	M²
TOMTENS STØRRELSE (A) ..... da.	7.000	M²

UTNYTTELSESGRAD $\frac{G}{A}$ = 0,24

Følgende bilag vedlegges byggemeldingen (se rettledning på baksiden):

Situasjonskart, planer, fasader, naboerklæringer

Regulering Hvis området er regulert, er huset på situasjonskartet plassert i henhold til reguleringsplanen? Ja

Er huset prosjektert etter gjeldende vedtekter til reguleringsplan? Ja

Oppmåling Er tomten godkjent av bygningsrådet for bebyggelse? Ja

Er tomten oppmålt? NEI

Kloakk Er kloakkutløpet godkjent av bygningsrådet og helsevesenet? Ja

Stikkledning føres til:

☒ off. kloakk ☐ priv. kloakk ☐ til bekk/elv ☐ til synkekum ☐ til sjø.

Vann Er vannforsyningen godkjent av bygningsrådet og helsevesenet? Ja

☒ off. vannverk ☐ privat vannverk ☐ brønn.

Tillatelse til tilkobling foreligger fra Horten vannverk.

Adkomst Er adkomstveien ferdig opparbeidet og godkjent? Ja

☒ off. vei ☐ privat vei

Dersom De har avkjørsel fra riks- eller fylkesvei, har veisjefen godkjent avkjørselen? .....

Vedlegg i tilfelle kopi av tillatelsen.

Naboforhold På hvilken måte er naboene varslet? nek. brev

Følgende naboer er varslet H.B.Haraldse sgt. 31-33-35-37-39

Minsteavstander Til eiendomsgrense 4 m Til veimidt ..... m

Til annen bygning 11 m

Takvinkel 15 grader.

Golvflater Oppgi rommenes flateinnhold på plantegningene.

Lysflater Oppgi vinduenes glassflater på plantegningene.

Etasjehøyder Oppgi etasjehøyder på snittegningene.

Byggegrunnen ☐ fjell ☒ grus/sand ☐ leire annet

Er grunnundersøkelser foretatt? NEI

Vedlegg i tilfelle rapport om undersøkelsene.

Fundamentering Sålebredde 0 cm Grunnmursdybde under planert terreng ..... cm

Drenering 2 rader 3" rør 1 rad 4" rør annet .....

Ingen drenering. Men takvannsledninger blir utført med åpne skjøter og med pukk over

Byggematerialer ☒ lett bindingsverk ☐ tegl ☐ betong ☐ lettbetong ☐ tømmer

☒ annet .....

Bjelkelag ☒ trebjelkelag ☐ betongdekke lettbetongelementer, annet

Isolasjon i vegg 10 cm mineralull ..... cm lettbetong, annet .....

Isolasjon i himling 15 cm mineralull, annet .....

Isolasjon i gulv 15 cm mineralull, annet .....

Kledning Vegg- og himlingskledning i garasje og andre brannfarlige rom:

Hva slag kledning? 8 mm eternittplater

Fasadekledning ☐ liggende panel ☒ stående panel ☐ puss ☐ spekket tegl

☐ metallplater ☐ sementasbestplater annet .....

Taktekning ☐ taksten ☒ 2 lag papp ☐ sement-asbestplater ☐ metallplater

☐ naturskifer ☐ annet .....

Innvendige trapper Bredde ..... cm Opptrinn ..... cm Inntrinn ..... cm

Bredde ..... cm Opptrinn ..... cm Inntrinn ..... cm

Piper Antall 1 pr. leilighet Løpenes dimensjoner 9"

Ildsteder Antall: ovner 1 ovn pr. leilh. kaminer ..... peiser ..... ☐ sentralfyr

Brensel ☒ elektrisitet ☐ petroleum ☐ olje ☒ ved, kull, koks

Ventilasjon Friskluftsventil i ☒ bad, ☒ wc, ☒ kjøkken, ☒ vaskerom,

☐ stue, ☐ soverom, ☐ entre, ☐ kott, ☐ kjeller/loft, andre .....

Avtrekksventil over tak fra ☐ bad, ☐ wc, ☐ kjøkken,

☐ vaskerom, andre .....

Sanitæranlegg Antall: Bad: 1 Klosetter 1 Sluk 1 Tappekraner 5 alt pr. leilgh.

Septiktankens nyttbare volum ..... m³

Utnyttelse av rommene Påfør plantegningene hva rommene skal brukes til.

Skal rom i kjeller og på loft nå eller senere brukes til oppholdsrom? .....

Underskrifter
med sted, dato og adresse

anmelder/arkitekt

byggherre

ansvarshavende

Innlagt i
INNSYN
BYGNINGSRÅD
20 APR 1966

Sak nr. 83/66.

Atriumshus på H.B.Haraldsens gate 38 - 40 - 42 - 44 - 46 - 48 og 50.

Byggherre: Horten Boligbyggelag.

Byggemelding mottatt 28 mars 1966.
Vedlagt 4 tegninger som viser planer, snitt, fasader og situasjonsplan.
Gjenpart av 5 nabovarsler.

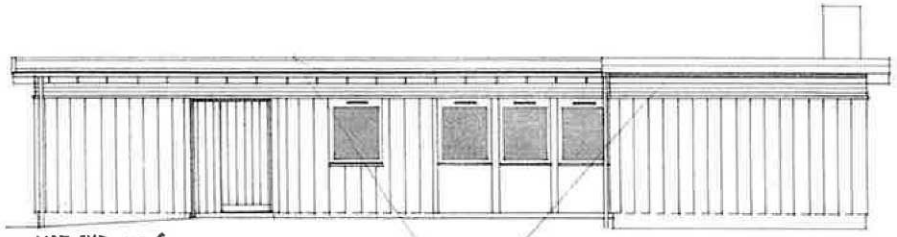
Tomta er ca. 7000 kvm og skal bebygges med 14 enheter av boligdirektoratets atriumshus, type 118. Hver enhet har stuer på ca. 34 kvm, 3 soverom, kjøkken med vaskekrok, bad, W.C. V.f., garderobe og 3 boder. Til hver leilighet er en garasje ut mot gaten.

Husene utføres med saltak. Ikke kjeller, men loft skal det være.

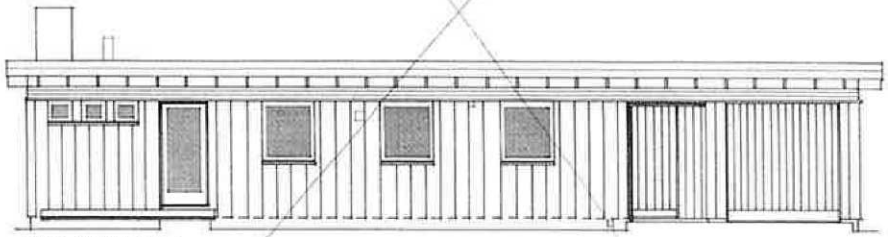
Vedtak:

Det må være ventiler i vegg i soverommene og avtrekksventil over tak fra bad, W.C. og kjøkken.

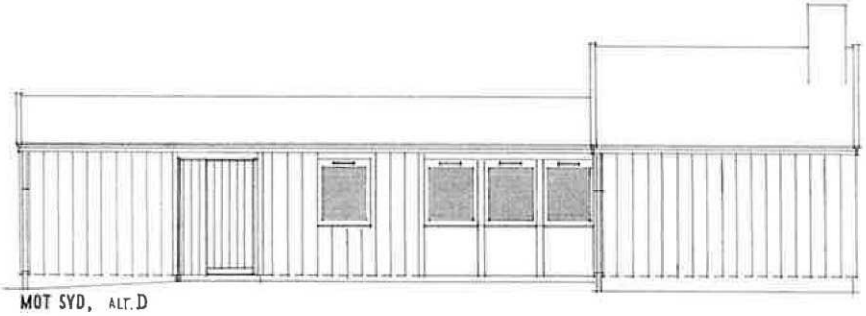
Forøvrig godkjennes byggeanmeldelsen på vanlige vilkår.



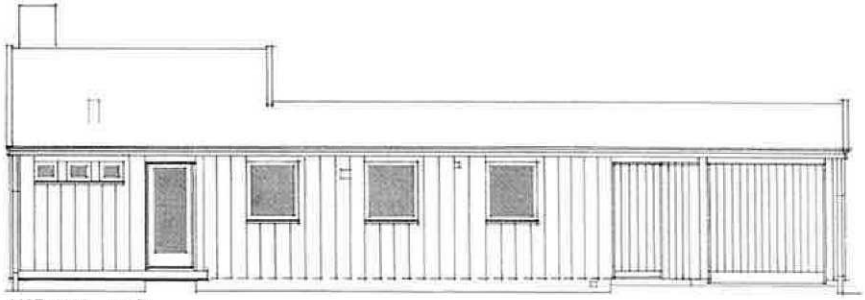
MOT SYD, ALT. C.



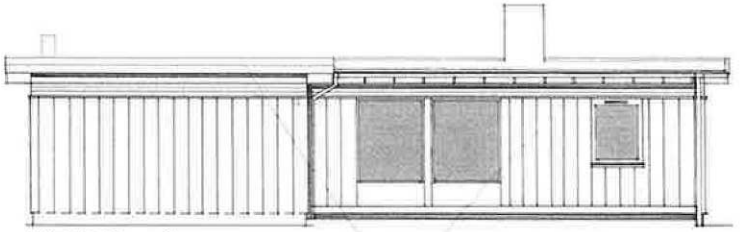
MOT NORD, ALT. C.



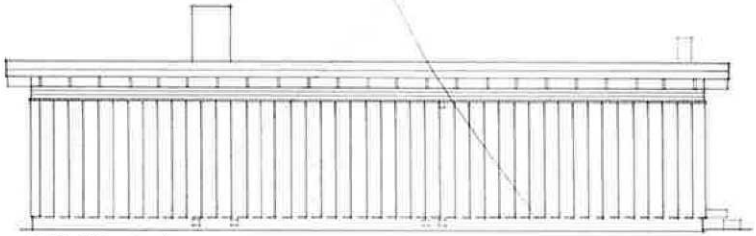
MOT SYD, ALT. D



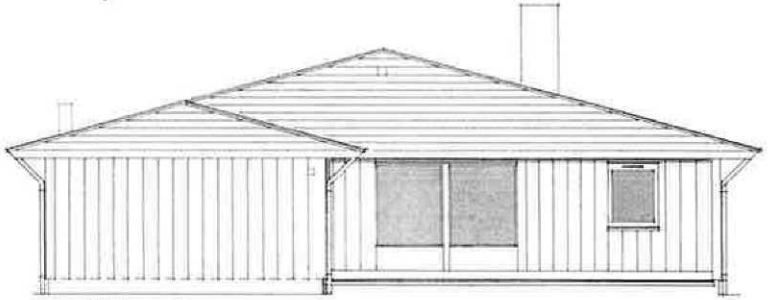
MOT NORD, ALT. D.



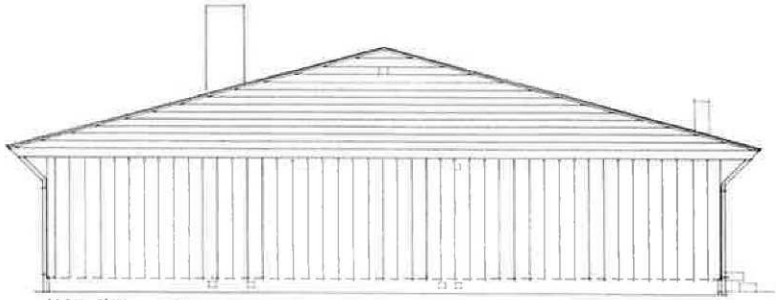
MOT VEST, ALT. C.



MOT ØST, ALT. C.



MOT VEST, ALT. D.



MOT ØST, ALT. D.

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN

BYGGHERRE:

TOMT

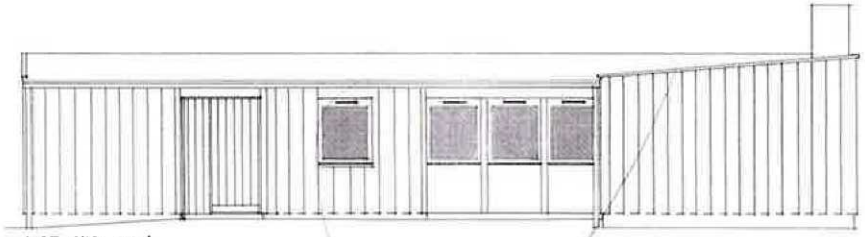
STED

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

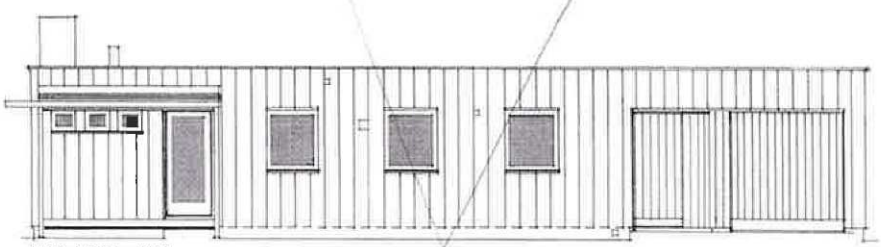
118+

TEGNING NR. 2A
FASADER.
MÅL 1:100

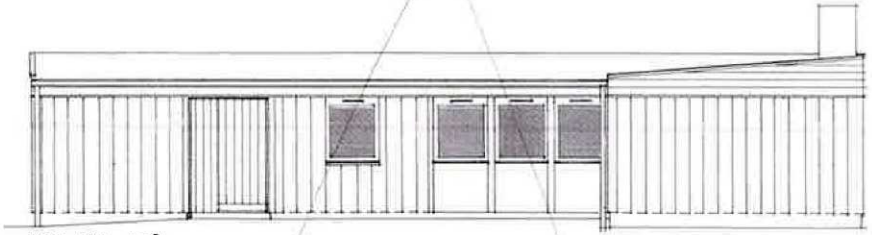
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1-4 1964



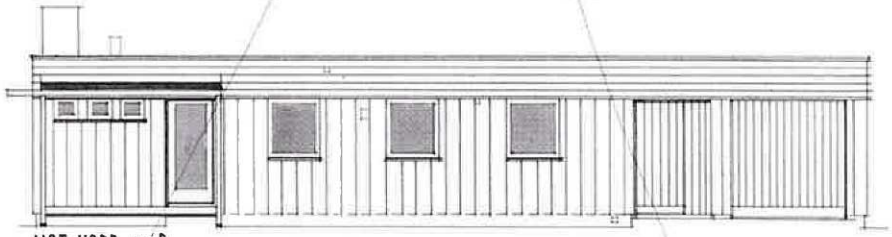
MOT SYD, ALT. A.



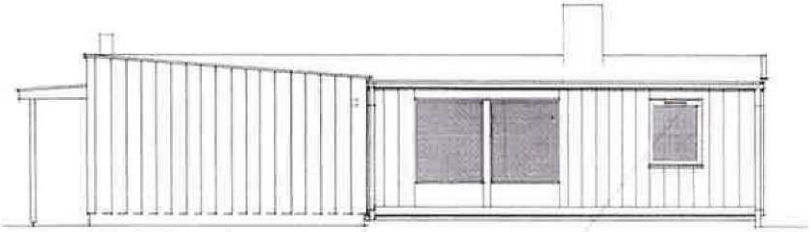
MOT NORD, ALT. A.



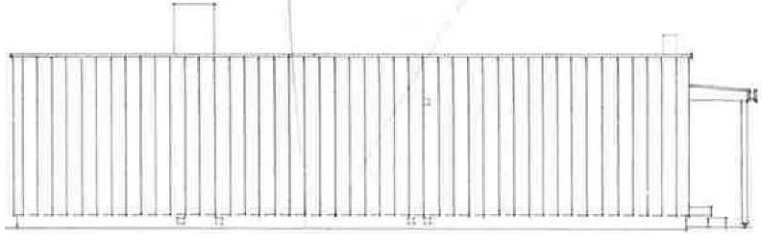
MOT SYD, ALT. B.



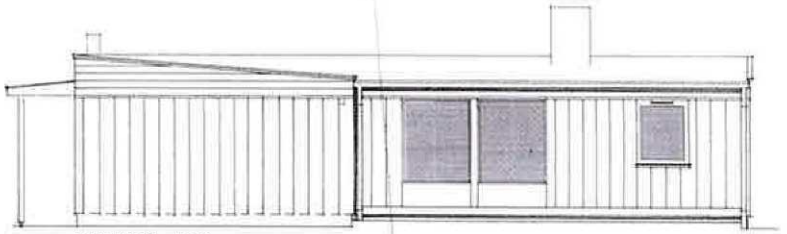
MOT NORD, ALT. B.



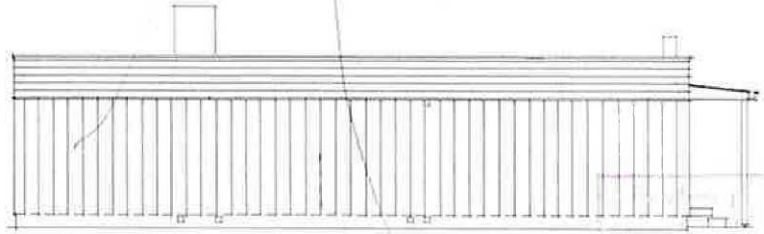
MOT VEST, ALT. A.



MOT ØST, ALT. A.



MOT VEST, ALT. B.



MOT ØST, ALT. B.

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN

BYGGHERRE

STED: TOMT

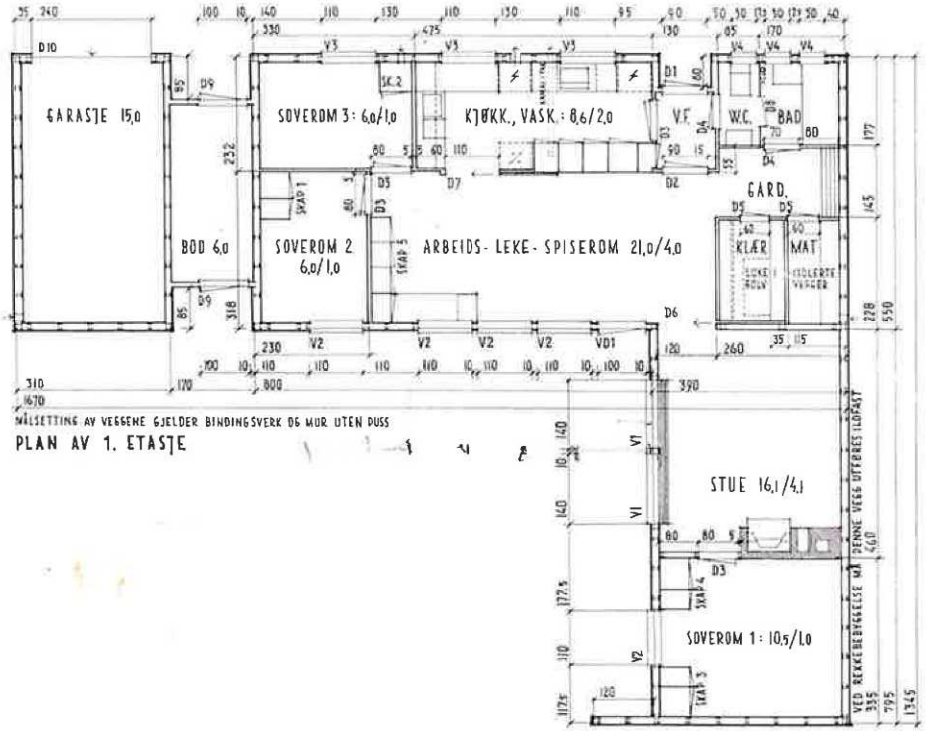
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

20 APR 1964

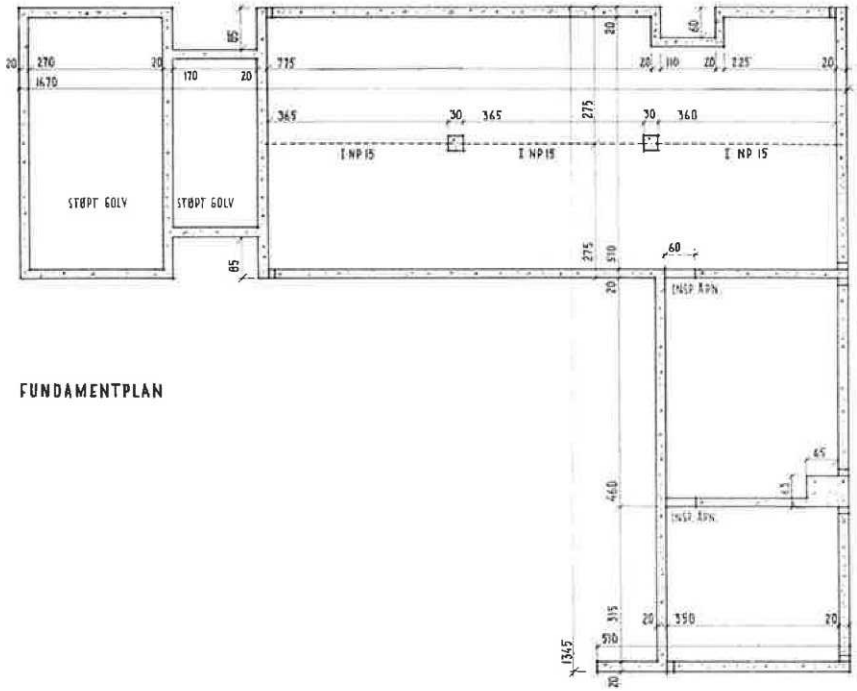
118+

TEGNING NR. 2
FASADER
MÅL 1:100

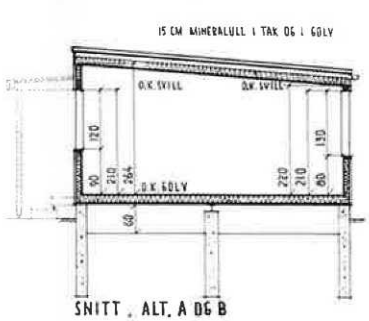
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1·4 1964



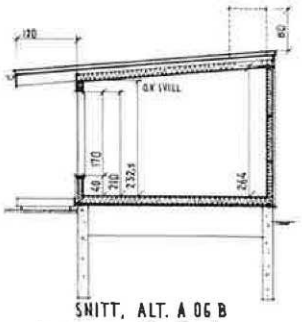
PLAN AV 1. ETASJE



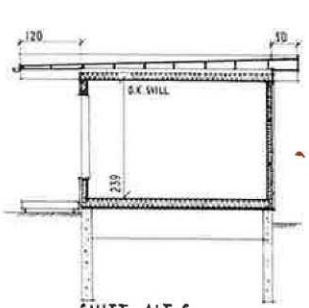
FUNDAMENTPLAN



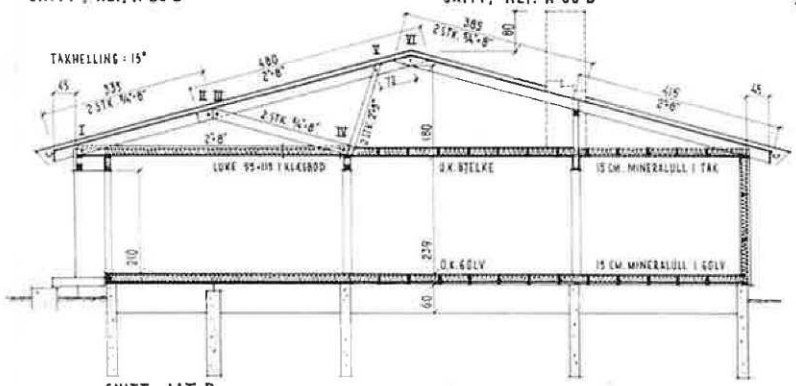
SNITT, ALT. A OG B



SNITT, ALT. A OG B



SNITT, ALT. C



SNITT, ALT. D

PKT. I, II, III, IV: 2 STK. 3¾" BULLDOG ¾" BOLT
PKT. V: 2 STK. 2" BULLDOG, ⅝" BOLT
PKT. VI: — " — ½" —

OVER FLØYEN SOM INNEHOLDER KJØKKEN, SPISEROM, BARNEROM BOD OG GARASJE REDUSERES BELASTNINGENE NOE. HER FÅR
PKT. I, II, III, IV: 2 STK. 3" BULLDOG, ⅝" BOLT.

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN

BYGGHERRE

STED TOMT

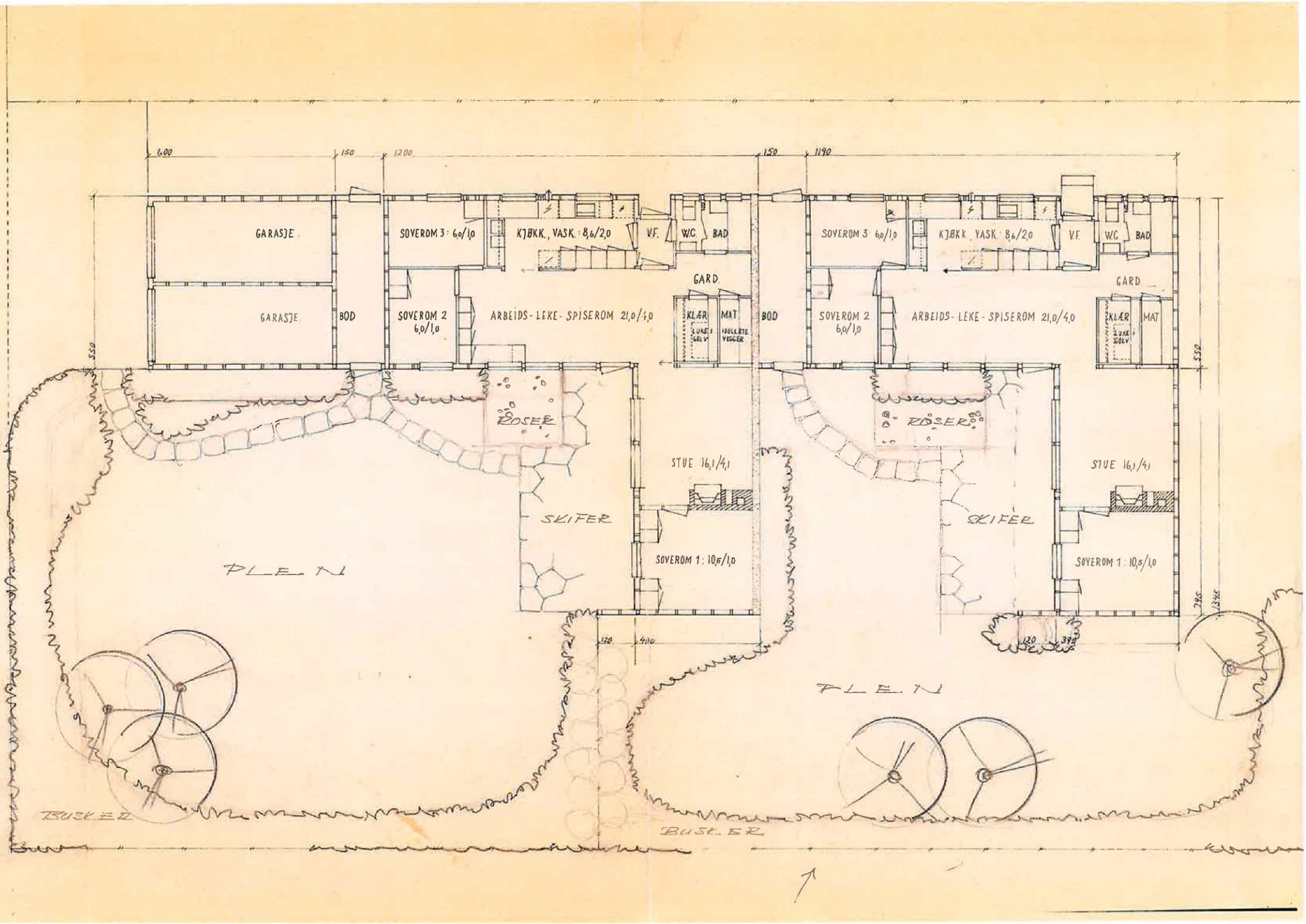
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

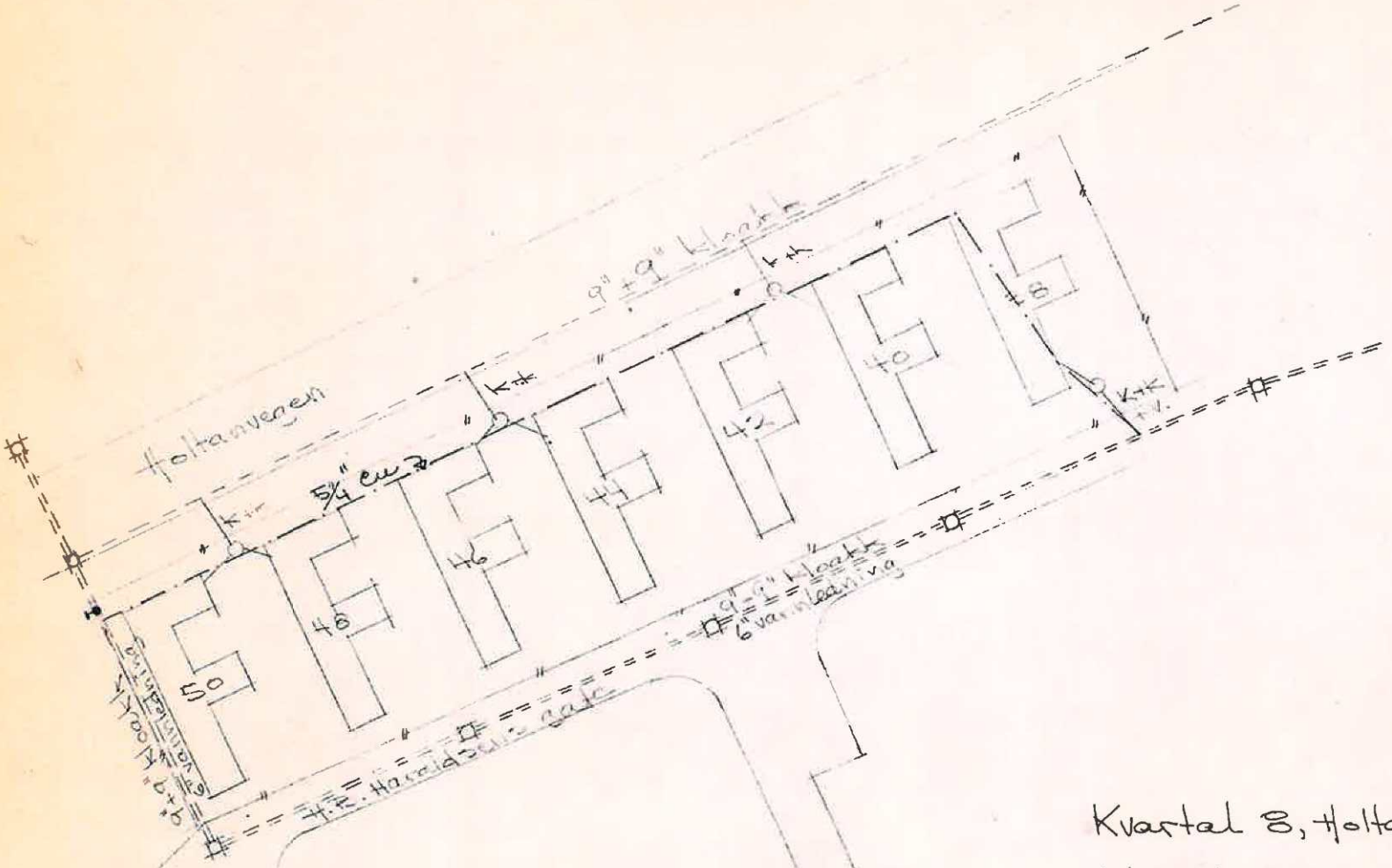
Fremlagt i HC [illegible] BY
20 APR 1966

118+

TEGNING NR. I
PLANER, SNITT
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1·4 1964


GARASJE
GARASJE
BOD
SOVEROM 3 : 6,0/1,0
KJØKK., VASK : 8,6/2,0
V.F.
W.C
BAD
SOVEROM 2
6,0/1,0
ARBEIDS- LEKE- SPISEROM 21,0/4,0
GARD
KLÆR
MAT
BOD
SOVEROM 3 6,0/1,0
KJØKK., VASK 8,6/2,0
V.F.
W.C
BAD
SOVEROM 2
6,0/1,0
ARBEIDS- LEKE - SPISEROM 21,0/4,0
GARD
KLÆR
MAT
ROSER
ROSER
STUE 16,1/4,1
STUE 16,1/4,1
SKIFER
SKIFER
SOVEROM 1 : 10,6/1,0
SOVEROM 1 : 10,5/1,0
PLEN
PLEN
BUSKER
BUSKER



Fremlagt i
HORTEN
BYGNINGSRÅD
20 APR 1966

Kvartal 8, Holtandalen.

Kloakk og vannledning.

Horten bying. kontor, jan. -66.

U. Beckmann
ass. ing.

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.

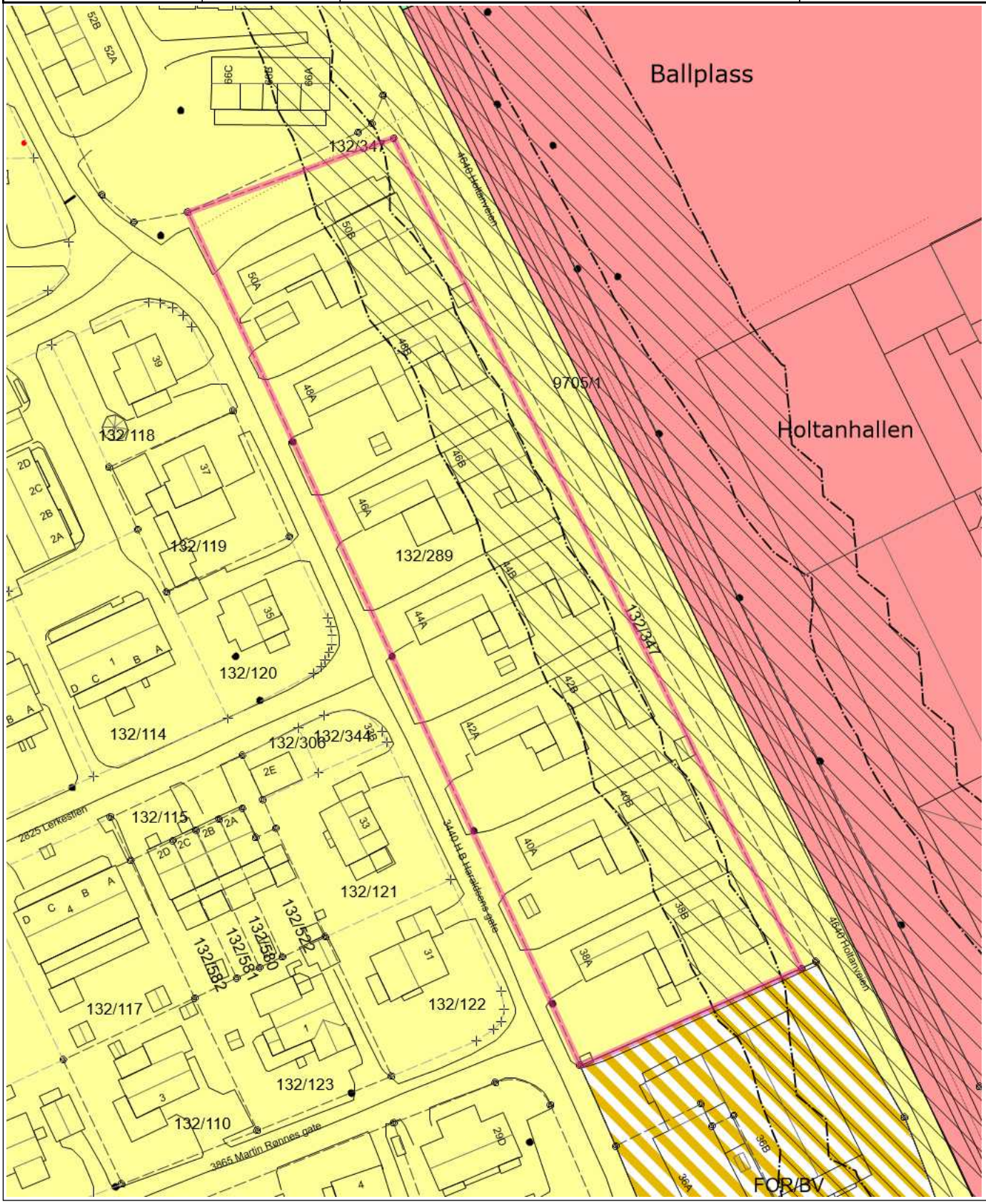
SIST ENDRET 02.01.2026

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 289	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	H B Haraldsens gate 46A 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt



Diverse



Bygg og anlegg

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegbom


Vegdekkekant


Sti


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Samleveg - På bakken - Nåværende


Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for støysoner


Rød sone iht T-1442


Gul sone iht T-1442


Boligbebyggelse - Nåværende


Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende


Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende


Friområde - Nåværende


KpOmråde igangsatt


KpOmråde gjeldende


Forsenkningskurve

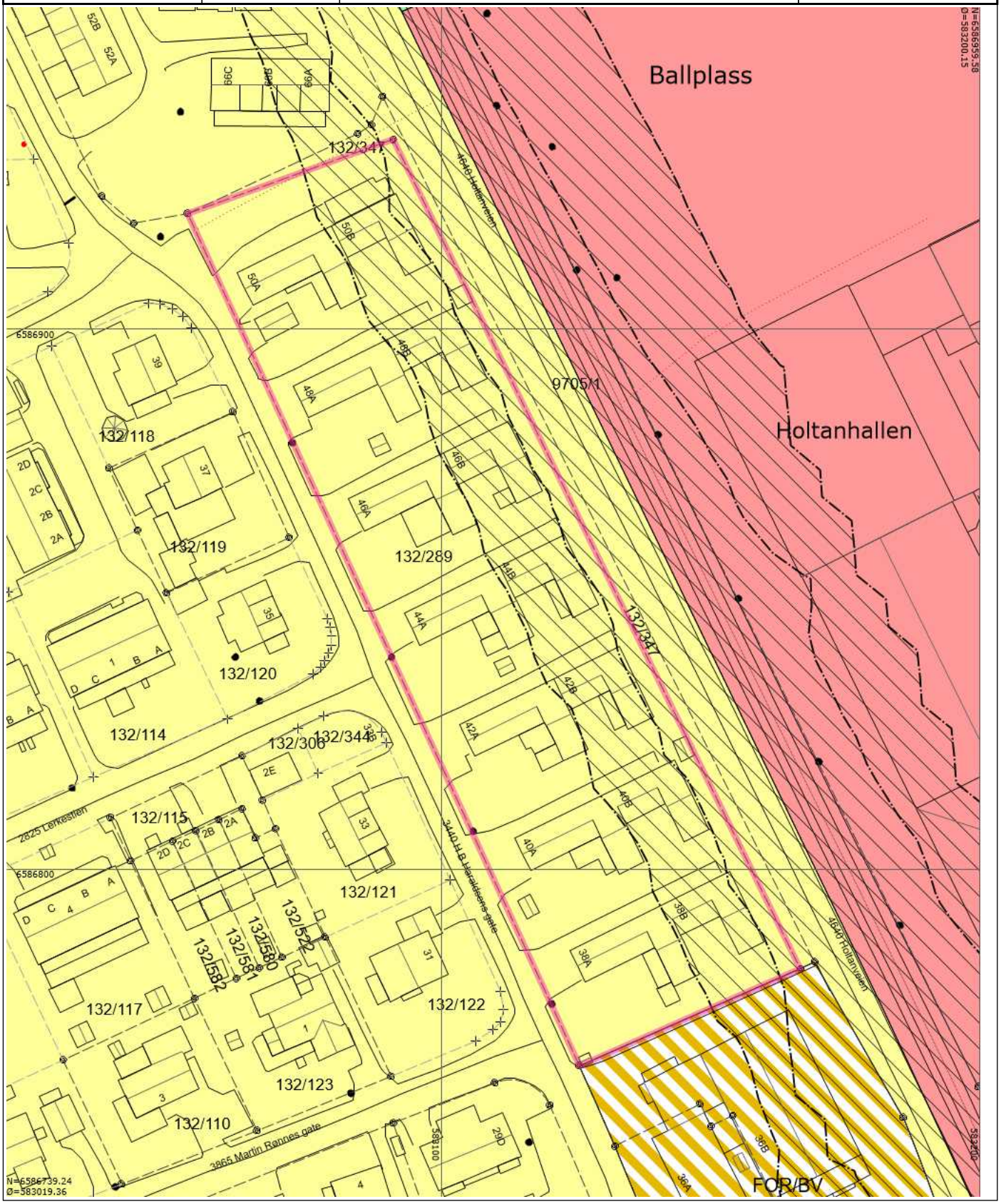

Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 289	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	H B Haraldsens gate 46A 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

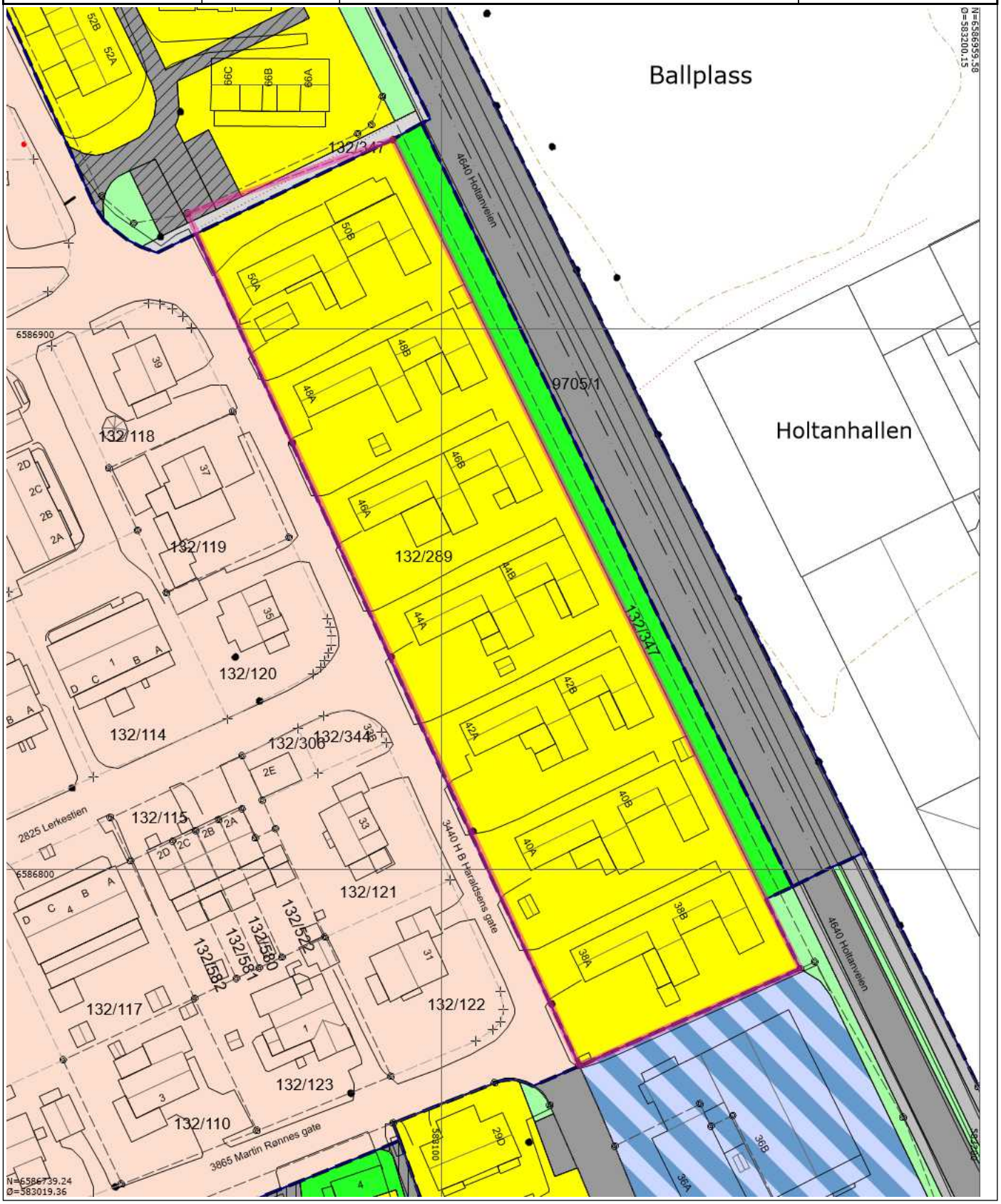
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Diverse
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal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

Horten kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 289	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	H B Haraldsens gate 46A 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Del av Holtadalen			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Diverse
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Regulert senterlinje
- Boligområde
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Offentlig friområde
- Park
- Privat veg
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Forretning/Kontor
- Unyansert formål
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**132**	**289**	**0**	**0**	H B Haraldsens gate 38A, 3188 HORTEN H B Haraldsens gate 38B, 3188 HORTEN H B Haraldsens gate 40A, 3188 HORTEN H B Haraldsens gate 40B, 3188 HORTEN H B Haraldsens gate 42A, 3188 HORTEN H B Haraldsens gate 42B, 3188 HORTEN H B Haraldsens gate 44A, 3188 HORTEN H B Haraldsens gate 44B, 3188 HORTEN H B Haraldsens gate 46A, 3188 HORTEN H B Haraldsens gate 46B, 3188 HORTEN H B Haraldsens gate 48A, 3188 HORTEN H B Haraldsens gate 48B, 3188 HORTEN H B Haraldsens gate 50A, 3188 HORTEN H B Haraldsens gate 50B, 3188 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	7337.74m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	2409.72m^2
Rød sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	650.42m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 H0042	Holtadalen - Kvartalene 16, 16A, 16B, 17 og 17A (6.9.1958)		
	3901 H0061	Holtandalen Kv. 8 (12.11.1965)	Boliger	7250.09m^2
	3901 H0125	Del av Holtadalen (22.8.1979)		
	3901 H0138	Holtanvn, Grønlivn. 25 (22.9.1980)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)

H0149 Jacobsjordet (6.1.1977)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

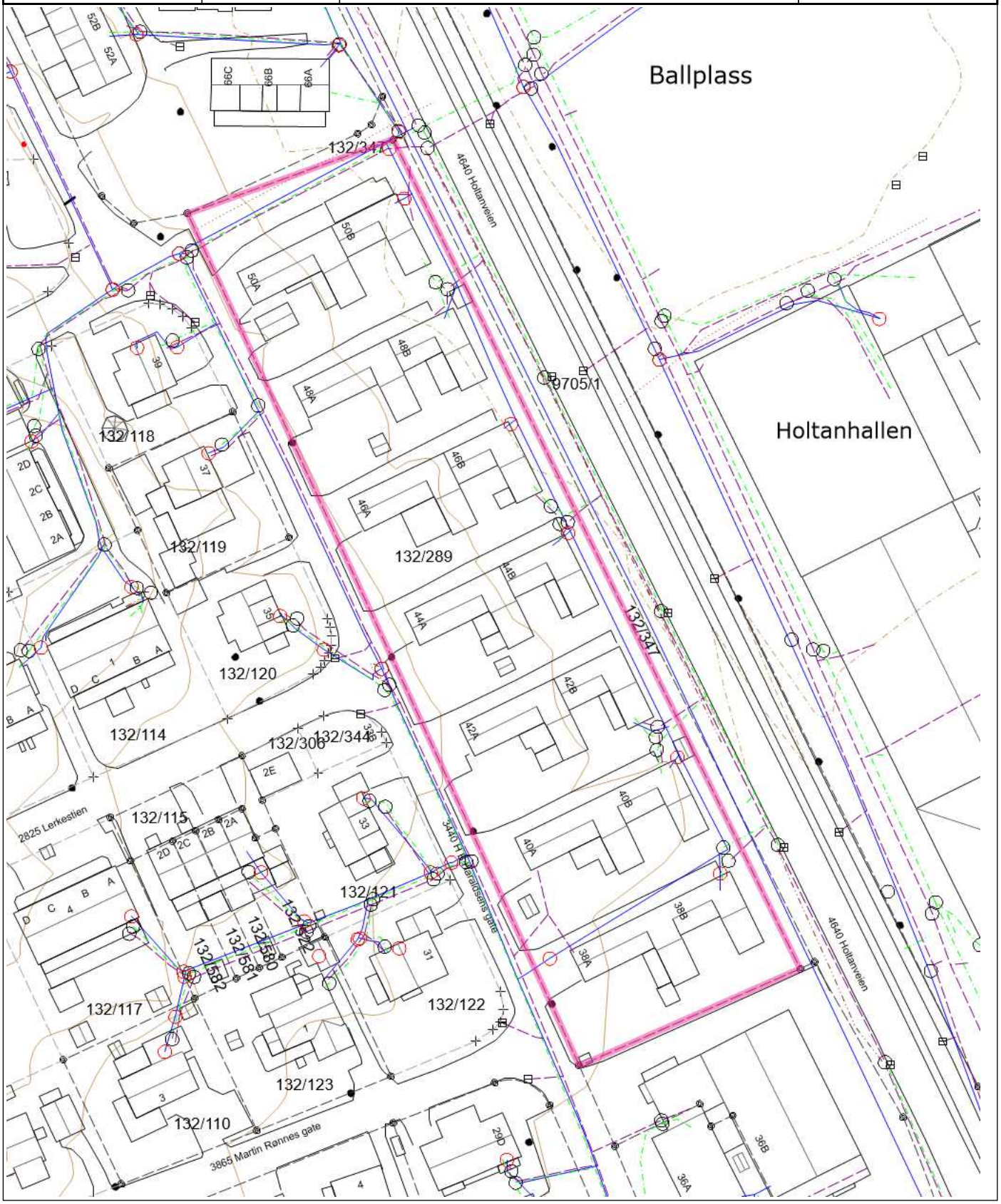
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 289	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	H B Haraldsens gate 46A 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Kum - annen eier
- Overløp
- Sandfangskum
- Sluk
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Diverse
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 08.06.2026 12:19

Eiendom 3901-132/289 H b haraldsg 38-40-42-44-46-48

Bruksnavn	H b haraldsg 38-40-42-44-46-48				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	23.06.1966	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	7343 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	132	Beregnet areal	7337,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	289	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (14)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
H B Haraldsens gate 38A	3188 Horten	Holtan Nord	Horten	Horten
H B Haraldsens gate 38B	3188 Horten	Holtan Nord	Horten	Horten
H B Haraldsens gate 40A	3188 Horten	Holtan Nord	Horten	Horten
H B Haraldsens gate 40B	3188 Horten	Holtan Nord	Horten	Horten
H B Haraldsens gate 42A	3188 Horten	Holtan Nord	Horten	Horten
H B Haraldsens gate 42B	3188 Horten	Holtan Nord	Horten	Horten
H B Haraldsens gate 44A	3188 Horten	Holtan Nord	Horten	Horten
H B Haraldsens gate 44B	3188 Horten	Holtan Nord	Horten	Horten
H B Haraldsens gate 46A	3188 Horten	Holtan Nord	Horten	Horten
H B Haraldsens gate 46B	3188 Horten	Holtan Nord	Horten	Horten
H B Haraldsens gate 48A	3188 Horten	Holtan Nord	Horten	Horten
H B Haraldsens gate 48B	3188 Horten	Holtan Nord	Horten	Horten
H B Haraldsens gate 50A	3188 Horten	Holtan Nord	Horten	Horten
H B Haraldsens gate 50B	3188 Horten	Holtan Nord	Horten	Horten

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
23.06.1966	Nymatrikulering	3901-132/289	Mottaker	7343
01.01.2020	Omnummerering	3901-132/289	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-132/289	Mottaker	0

Bygninger (8)

Bygg 1 av 8: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	161710938			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	0/0	0/0	0/0

Bygg 2 av 8: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	161710946			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	0/0	0/0	0/0

Bygg 3 av 8: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300060073			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Meldingssak tiltak fullført			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	21,6/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	21,6/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	21/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	21,6/0	21,6/0

Bygg 4 av 8: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	161710903			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	0/0	0/0	0/0

Bygg 5 av 8: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	161720240			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	0/0	0/0	0/0

Bygg 6 av 8: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	161728713			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	0/0	0/0	0/0

Bygg 7 av 8: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	161710911			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei

Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	0/0	0/0	0/0

Bygg 8 av 8: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	161728705			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	0/0	0/0	0/0

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: H B Haraldsens gate 46B (Jan Harald Wivestad)
Vår referanse: 2514382/15689949
Bestilling: C3 2021-05-25 (3) 29

Dato
25.05.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3566	28	5.7.1995	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	132	289	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

BORRE ENERGI AS

TINGLYST
HORTEN SKIFTEDOMMERKONTOR
DAGBOKNR 3566

AVTALE

1

Undertegnede Horten Boligbyggelag, som eier gnr 132, bnr 289 i Borre kommune, godkjenner at Borre Energi AS (nedenfor benevnt BE) får rett til å sette opp og ha stående en transformatorkiosk med spenning 12000 - 240V på eiendommen H.B. Haraldsensgt. 38A. Transformatorkiosken er inntegnet på vedlagte kartutsnitt.

2

BE har rett til å foreta de grave- og reparasjonsarbeider som er nødvendig for anleggets drift.

3

BE foretar opprydding etter evnt anleggsarbeider og setter eiendommen tilbake i den stand den var før gravearbeider ol tok til.

4

BE forbeholder seg rett til siden å kunne legge flere kabler i samme grøft uten ytterligere erstatning.

5

Evnt skader på eiendommen ifm anleggsarbeider, erstattes av BE.

Doknr 3566 Tinglyst 05 07 1995 Emb 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6

Graving evnt bygging i kablenes nærhet, kan ikke utføres uten etter nærmere avtale med BE.

7

Fra trafokiosk til andre bygninger må horisontalavstand være minst 5 meter.

8

Erstatning for ovennevnte ytelse er fastsatt til kr 0,-

Denne overenskomst er utferdiget i to likelydende eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.
Avtalen tinglyses på BEs regning.

Borre, den 13/6 1995

Grunneier
Odd Tamsland
leder
HTRO B/L

Styremedl.

Borre, den 22.mai 1995

Borre energi AS
Adm.dir.

Rett kopi bekreftes
Bente Gunchus

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: H B Haraldsens gate 46B (Jan Harald Wivestad)
Vår referanse: 2514381/15689944
Bestilling: C3 2021-05-25 (3) 35

Dato
25.05.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2055	28	13.8.1966	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	132	289	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Gbnr 22 465,-
13/8 - 14 66

2055 66 13/8

SKJØTE

Undertegnede Horten kommune ved ordfører og rådmann skjøter og overdrar herved til

..... Atro Borettslag ..... født .....

tomta . H.B.Haraldsens gate 38-40-42-44-46-48 og 50 i Horten stor ifølge

oppmåling ..... 7.343,- ..... m² for kr. ... 44.058,- .....

kroner ... förtifiretusenogfemtiåtte 0/100 .....

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen betaler alle salgs- og skjøtningsomkostninger.

Hvis tomta ikke er bebygd innen 2 år etter utstedelsen av dette skjøte, kan kommunen, hvis den ønsker det, forlange tomta skjøtet tilbake mot å betale kjøpesummen uten tillegg av renter og omkostninger.

Tomta blir å bebygge med [illegible] 7 atriumhus med 2 leiligheter i hver.

Hvis kommunen finner at det er nødvendig å legge vann- og kloakkledninger, samt elektriske kraft- eller kabelledninger over den solgte tomt, plikter kjøperen å finne seg i dette uten erstatning. Videre har kommunen rett til å utføre vedlikehold og fornyelse av sine ledninger over kjøperens eiendom uten å måtte betale ulempeerstatning. Det samme gjelder for naboeiendommer om kommunen finner at ledninger fra disse skal legges over denne tomt.

Blir kjøperen eller senere eiere nødt til å avstå tomta eller noen del av den til offentlig bruk, gateregulering, transformatorkiosk eller lignende, tilkommer det ikke tomtas eier større erstatning for grunnen enn forholdsvis etter hva det i sin tid er betalt for samme.

Tomta blir å bebygge i samsvar med de byggeregler og vedtekter som gjelder for strøket.

Eventuelt gjerdehold og oppsetting av sokkel inntil fortau er kommunen uvedkommende.

Særskilte vilkår: Kjöperen overtar alt gjerdehold mot kommunens eiendom som grenser til tomta.

Horten, den 10. august 19 66.

Paul Bentsen — Ordfører.

Osc. Lövaas — Rådmann.

Foranstående vilkår vedtas:

Bjarne Nande Bj Christiansen
Atro Borettslag

Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten sorenskriverembete 13/8 19 66.
A. L.

Rett kopi bekreftes
Bente Gundhus

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

Dato: 08.06.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	132	Bruksnr.	289	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	H B Haraldsens gate 46A						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.05.2026
Restanse:	Kr 0,-+ eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	3 383,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	4 295,-

Tilleggsopplysninger:

Kommunale gebyrer er fordelt på 2 boenheter.

Eiendomsskatten er fordelt på 14 boenheter.

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KRYSSET HOLTANVEIEN/GRØNLIGATA OG GRØNLIGATA 25, HORTEN KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensning skal bebyggelsen plasseres som vist på reguleringsplanen. Bygningsrådet kan tillate endringer av bebyggelsens plassering.

§ 2

Arealene er regulert til:

1: Byggeområder
2: Trafikkområde
3: Friområde

§ 3

Byggeområder

Areal avsatt til forretningsbebyggelse kan bebygges med forretnings- og kontorbygg i inntil 2 etasjer, og bensin/servicestasjon i inntil 1 etasje. Holtanveien skal være fasadefri og atkomsten må plasseres som vist i reguleringsplanen fra h.h.v. Grønligata og H.B. Haraldsensgt.

§ 4

Arealer avsatt til allmennyttige formål skal bebygges med "lottehus" i 1 etasje. Bebyggelsens bto. grunnflate maksimeres til 150 m2.

§ 5

Areal avsatt til boligbebyggelse blir å bebygge som vist i planen med vertikaldelte 2-mannsboliger i 2 etasjer. Bebyggelsens bto. grunnflate maksimeres til 20% av tomtas nettoareal, carporter ikke medregnet.

Boligbebyggelsen forutsettes med saltak, takvinkel 15° -25°, takoppbygg tillates ikke.

§ 6

Til hver boligenhet tillates oppført 1 carport med maks. bto grunnflate 20 m2. Plassering som vist i planen.

§ 7

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.

Ved vertikaldelt bebyggelse er det ikke tillatt å sette opp gjerde av noe slag i delelinjen mellom de enkelte enheter.

§ 8

Tomtene må ikke beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn sjenerer naboer eller den offentlige ferdsel.

§ 9

Plassering av tørkestativ og søppelkasser må skje på en måte som etter bygningsrådets skjønn ikke sjenerer naboer.

§ 10

På trafikkareal merket D kan anordnes drosjeplass for inntil 4 biler. Innenfor arealet er tillatt å sette opp drosjebu med maks. grunnflate 10 m2. Plassering må godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

Bygningsrådet kan - når særlige grunner foreligger - tillate mindre avvik fra disse reguleringsbestemmelser, dog innenfor gjeldende lover og vedtekter.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, den 22.9.1980
Etter fullmakt

Bjørn Torkildsen
Bjørn Torkildsen

08.06.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-132/289/0 Andel 3
Adresse
H B Haraldsens gate 46A
3188 Horten

	Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss
Ovennevnte eiendom ligger ikke i vårt dataregister, grunnen kan være at de ikke har ildsted eller at ildstedet ikke er meldt inn til VIB	I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på verken feiing eller tilsyn. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside Skjema for ildsted

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.		X

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

H B Haraldsens gate 46A

Nabolaget Holtan - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nordskogen skole (1-7 kl.) 298 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Lillås skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	16 min 1.2 km
Sentrum skole (1-7 kl.) 331 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Granly skole (1-7 kl.) 454 elever, 25 klasser	20 min 1.8 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 389 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	5 min 2.1 km
Wang Toppidrett Tønsberg	21 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skolegata, Horten	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Holtandalen Linje 71	3 min 0.2 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	10 min 7.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

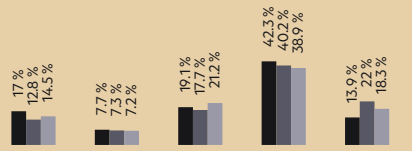
BARNEHAGER

Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 69 barn	7 min 0.6 km
Lillås barnehage (1-5 år) 60 barn	12 min 1 km
Nordskogen barnehage (1-5 år) 49 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Holtandalen	3 min
Rema 1000 Holtandalen	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Holtan	1 404	620
Horten	19 802	9 606
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Holtan Aktivitetspark	5 min
Nordskogen Skole	11 min
MOVA Horten sentrum	13 min
WellnessClub Horten	15 min

«Stille og rolig nabolag.»

— Sitat fra en lokalkjent

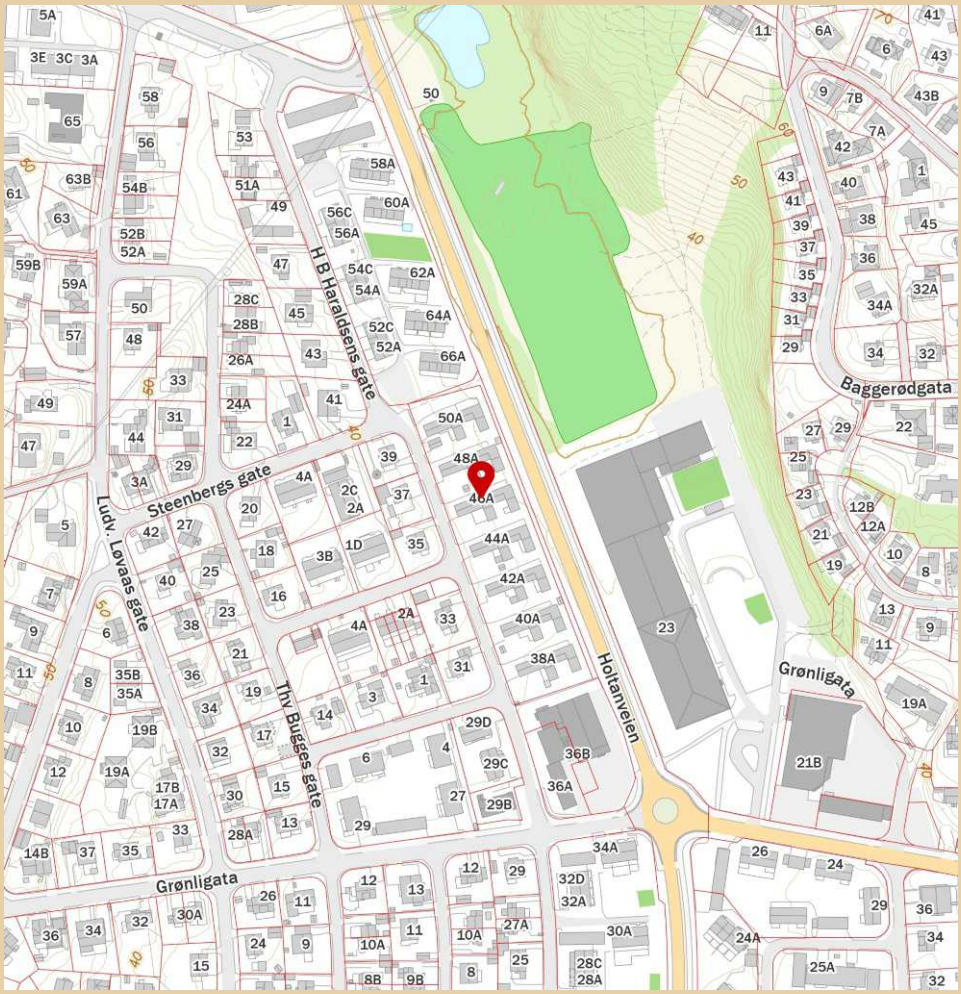
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Trafikk
Lite trafikk 91/100



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

Notater