PRIVATMEGLEREN
HORTEN

STORGATA 7 C

Vedlegg

Budskjema

Løsøreliste

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Opplysninger fra forr fører

Opplysninger fra Horten kommune

Tinglyste dokumenter

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Storgata 7 C, 3181 Horten
Gnr. 129, Bnr. 122, andelsnr. 31 i Skomakerhagen Borettslag, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250026

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Martin Brudal Samuelsen

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 977 58 307

E-post: martin.brudal.samuelsen@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

Storgata 7 C, 3181 HORTEN
HORTEN kommune
gnr. 129, bnr. 122
Andelsnummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 27.02.2025 **Rapportdato:** 04.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20312-1618 **Referansenummer:** IK1482

Autorisert foretak: G Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir Gunnerud **Vår ref:** Geir Gunnerud

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

G Takst AS

Rapportansvarlig



Geir Gunnerud

Uavhengig Takstingeniør

geigunn@online.no

917 26 489

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

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.
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.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende i 4 etg. i en boligblokk oppført i 2006.

Leiligheten er kun innvendig vurdert, andelseier har ansvar for vedlikehold av terrasse.

Leiligheten fremstår med enkelte avvik, det meste som følge av alder og naturlige slitasjer. Det gjøres spesielt oppmerksom på badets alder og at mer en 50% av forventet levetid er oppbrukt. Takterrassen er nylig ryddet for begroing, trær og busker i følge styreleder. Begroing, trær, røtter osv kan ha forårsaket skader og gir økt risiko for lekkasjer. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og vurderes tiltak av kjøper.

Når det gjelder tilstanden forøvrig henvises det til de respektive bygningsdeler i rapporten.

Tekniske anlegg er kun enkelt vurdert, for en utfyllende kontroll må fagpersoner på området kontaktes.

Areal:
Arealet er oppmålt i henhold til retningslinjer FOR TAKSTBRANSJENS RETNINGSLINJER FOR AREALMÅLING. 2014, 2 UTGAVE, samt etter ny standard gjeldene fra 01.01.2024.
Det er derfor ikke hensyntatt byggeforskriftenes krav til rom eller om rommenes bruk/fremtidig bruk er i samsvar med hva som er godkjent i kommunen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Bygget er oppført på støpt betongsåler. Yttervegger kledd med trepanel, fasadeplater og teglstein. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Lyd og brannklassifisert dør fra felles gang til leiligheten.
Terrasseskyvedørdør av tre med 2 lags isolerglass.
Balkong med betongheller å gulv. Rekkverk av stål med glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Ovn og pipe må kontrolleres av det lokale feievesen.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt med innmeldte spotter
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.
Det er 2 plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i gang. Hulltaging er en stikkontroll hvor tilstand er observert kun i hullet. Dette medfører at andre deler av konstruksjonen kun er kontrollert på overflater og gir ingen garanti for skader andre steder i veggen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Flexifuel ventilator med avtrekk fra kjøkken og bad

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Takstingeniøren er ikke godkjent innafor området VVS, det anbefales derfor på generelt grunnlag å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget.
Anlegget er kun visuelt vurdert da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er felles varmtvannsberedere for hele bygget som er plassert i kjeller.
Tankene er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er følgelig ikke vurdert.
Tavleskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert i denne rapport. Det er kun utført en enkel visuell kontroll. For kontroll av anlegget må fagperson på området kontaktes.
Generelt anbefales det en kontroll på anlegg som ikke har hatt dette de siste 5 år.
Bygget er sprinkler. Det er montert brannvarslingsanlegg for hele bygget. Husbrannslange i kjøkkenskap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

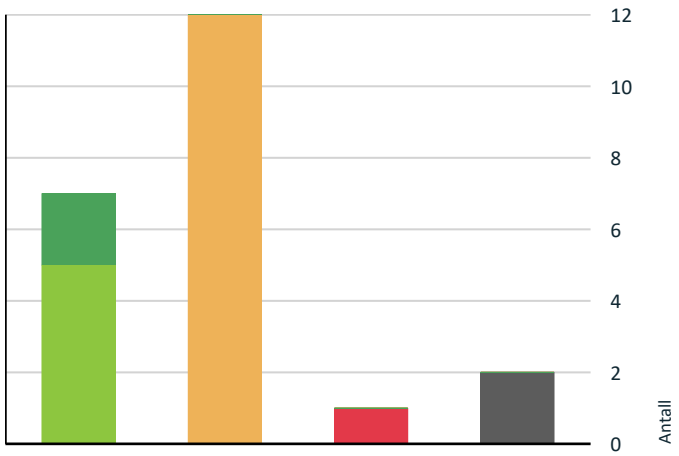
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

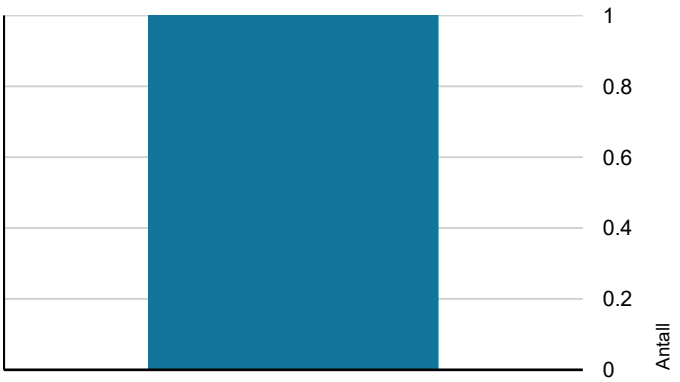
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Dette er en forenklet rapport beregnet for borettslag og sameier. Leiligheten er kun innvendig vurdert, utvendige forhold i nær tilknytning til leiligheten kan være vurdert. Konstruksjoner som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstingeniøren eller opplysninger gitt av eier/selger.

Det oppmerksom på at ved tilstandsgrad 2 eller høyere bør det påregnes behov for nærmere undersøkelse av bygningsdelen, da omfanget av avvik/svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.
Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan -og Bygningsloven.
Befaringen av eiendommen er foretatt med de begrensninger det gir i forhold til at eiendommen er bebodd/møblert. Det er ikke flyttet på tyngre innredninger og lagrede gjenstander.
Dersom det i rapporten ikke er gitt opplysninger om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldene referanseår.
Det forutsettes at rapporten er godkjent av eier og eierskifteforsikringsselskap før bruk.
Megler/selger fremskaffer nødvendig offentlig og privatrettslig dokumentasjon. Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Takterrassen har skjevheter i gulv. I følge styreleder i har terrassen vært sterkt begrodd. Dette er fjernet, men røtter under heller sitter igjen. Dette medfører stor fare for brudd i membranen og derav økt risiko for lekkasjer.

Enkelte glasspartier i rekkverk mangler pakninger som medfører at glass kan blafre noe ved vind.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedøren har slitasjer og noe begynnende råteskader.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Leiligheten har bruksslitasje. Oppsprekking av fuger i vegg i hjørne på stue. Stedvis knirk i gulv. Misfarging av gulv på kjøkken.
Glipe mellom gulv og gulvlister på soverom.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte skjevheter og stedvis noe knirk i gulv.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Utett fuge gulv vegg i dusj.
Utett gulv/vegg ved rørføringer

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ingen synlig membran i sluket.
Membranløsning er ikke dokumentert, men kan være underliggende membran.

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist skader på innredning.
Det er påvist andre avvik:

Avløpsrør er provisorisk tettet fra overløpsrør.
Svelling i plate i skap.
Dårlig dusjhode.

Kjøkken > 4 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Fuktskjolder under benk ved kum. Fuge mellom kum og benk bør skiftes.
Slitt gulv og knirk.

Kjøkken > 4 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad gis på bakgrunn av alderdom at mer enn 50$ av forventet levetid er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tavleskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert i denne rapport. Det er kun utført en enkel visuell kontroll. For kontroll av anlegget må fagperson på området kontaktes. Generelt anbefales det en kontroll på anlegg som ikke har hatt dette de siste 5 år.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes vedlikehold av vinduer for og unngå fukt/råteskader.



Slitt treverk med behov for vedlikehold.



Slitt treverk, med behov for vedlikehold.

TG 2 Dører

Lyd og brannklassifisert dør fra felles gang til leiligheten.
Terrasseskyvedørdør av tre med 2 lags isolerglass.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedøren har slitasjer og noe begynnende råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrassedøren må vedlikeholdes for å opprettholde funksjon.



Slit dørstokk.



Begynnende råteskader i terrassedøren.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med betongheller å gulv. Rekkverk av stål med glass.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Takterrassen har skjevheter i gulv. I følge styreleder i har terrassen vært sterkt begrodd. Dette er fjernet, men røtter under heller sitter igjen. Dette medfører stor fare for brudd i membranen og derav økt risiko for lekkasjer.

Enkelte glasspartier i rekkverk mangler pakninger som medfører at glass kan blafre noe ved vind.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Heller må fjernes, konstruksjon og membran kontrolleres. Det er påregnelig med skader og utettheter. Andelseier har ansvaret for vedlikehold av takterrassen.
Nærmere undersøkelser må utføres for å kartlegge skadeomfang og tiltak.
Løse glass i rekkverk må festes for å unngå kader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Røtter og sterk slitasje.



Sterk slitasje etter begroing



Røtter etter begroing under heller.



Løse glass

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Leiligheten har bruksslitasje. Oppsprekking av fuger i vegg i hjørne på stue. Stedvis knirk i gulv. Misfarging av gulv på kjøkken.
Glipe mellom gulv og gulvlister på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Interessenter må selv vurderes behov for oppussing/tiltak alt etter smak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte skjevheter og stedvis noe knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Ovn og pipe må kontrolleres av det lokale feievesen.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med innmeldte spotter

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Flisfuger i dusj bør tettes der dette er nødvendig for ikke å få økt fuktbelastning i vegger.
Misfargede myke fuger bør skiftes for å opprettholde tetthet.



Utett fuge



Misfarging i fuger

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Utett fuge gulv vegg i dusj.
Utett gulv/vegg ved rørføringer

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Fuger bør skiftes ut.

Utettheter medfører fare for fuktskader ved lekkasje og må tettes.



Utett fuge



Utett ved rørføringer.

4 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ingen synlig membran i sluket. Membranløsning er ikke dokumentert, men kan være underliggende membran.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.



Sluk i dusj.



Sluk under servant



Utettheter ved rørføring i gulv

4 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.
• Det er påvist andre avvik:

Avløpsrør er provisorisk tettet fra overløpsrør.
Svelling i plate i skap.
Dårlig dusjhode.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Manglende drensspalte for wc

Tilstandsrapport



Provisorisk tetting



Svelling i plate.



Dusjhode bør skiftes

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Årstall: 2010

4 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i gang. Hulltaging er en stikkontroll hvor tilstand er observert kun i hullet. Dette medfører at andre deler av konstruksjonen kun er kontrollert på overflater og gir ingen garanti for skader andre steder i veggen.



KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Fuktskjolder under benk ved kum. Fuge mellom kum og benk bør skiftes. Slitt gulv og knirk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å unngå skader bør det tettes bedre mellom armatur og benkeplate.



Dårlig tetting.



Fuktskjolder under benkeplate

Tilstandsrapport



Knirk og slitt gulv.

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Flexifuel ventilator med avtrekk fra kjøkken og bad

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad gis på bakgrunn av alderdom at mer enn 50$ av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Takstingeniøren er ikke godkjent innafor området VVS, det anbefales derfor på generelt grunnlag å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget.
Anlegget er kun visuelt vurdert da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2010

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2010

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 2010

TG IU Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsberedere for hele bygget som er plassert i kjeller.
Tankene er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er følgelig ikke vurdert.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Tavleskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert i denne rapport. Det er kun utført en enkel visuell kontroll. For kontroll av anlegget må fagperson på området kontaktes.
Generelt anbefales det en kontroll på anlegg som ikke har hatt dette de siste 5 år.

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.
   Ukjent

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

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

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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?
Ja Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på el-anlegget.
Det anbefales en el-kontroll av anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Bygget er sprinklet. Det er montert brannvarslingsanlegg for hele bygget. Husbrannslange i kjøkkenskap.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

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

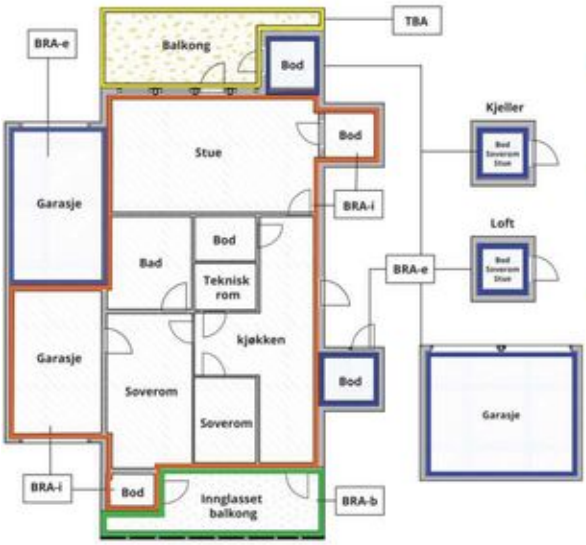
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	70			70	78
SUM	**70**				**78**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Entré, Bad, Bod, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er vanskelig eller umulig å fastslå nøyaktig areal på grunn av manglende muligheter for sammenhengende måling. og vinkler i bygningsmessige konstruksjoner. Arealet er vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt skjønnsmessig og omtrentlig. Målingen er utført med laser. Dersom en vil vite nøyaktig areal i boligen, anbefales en 3D skanning av boligen. En slik 3 D Skanning er ikke en del av tilstandsrapporten. Det er ikke fremlagt nøyaktige byggetegninger, og det er derfor ikke mulig å kontrollere areal opp mot byggetegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	67	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Geir Gunnerud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	129	122		0	1533.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Storgata 7 C

Hjemmelshaver
Skomakerhagen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SKOMAKERHAGEN BORETTSLAG	987768711			Reksjø Fred Øivind

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
31

Siste hjemmelsovergang

År
2005

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Ferdigattest	18.06.2010		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.03.2025	

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IK1482

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250026

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Per Øivind Reksjø	Espen Reksjø

Gateadresse
Storgata 7 C

Poststed	Postnr
HORTEN	3181

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Fred Øivind Reksjø

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Per-Øivind Reksjø

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250026

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 141250026

E-Signing validated

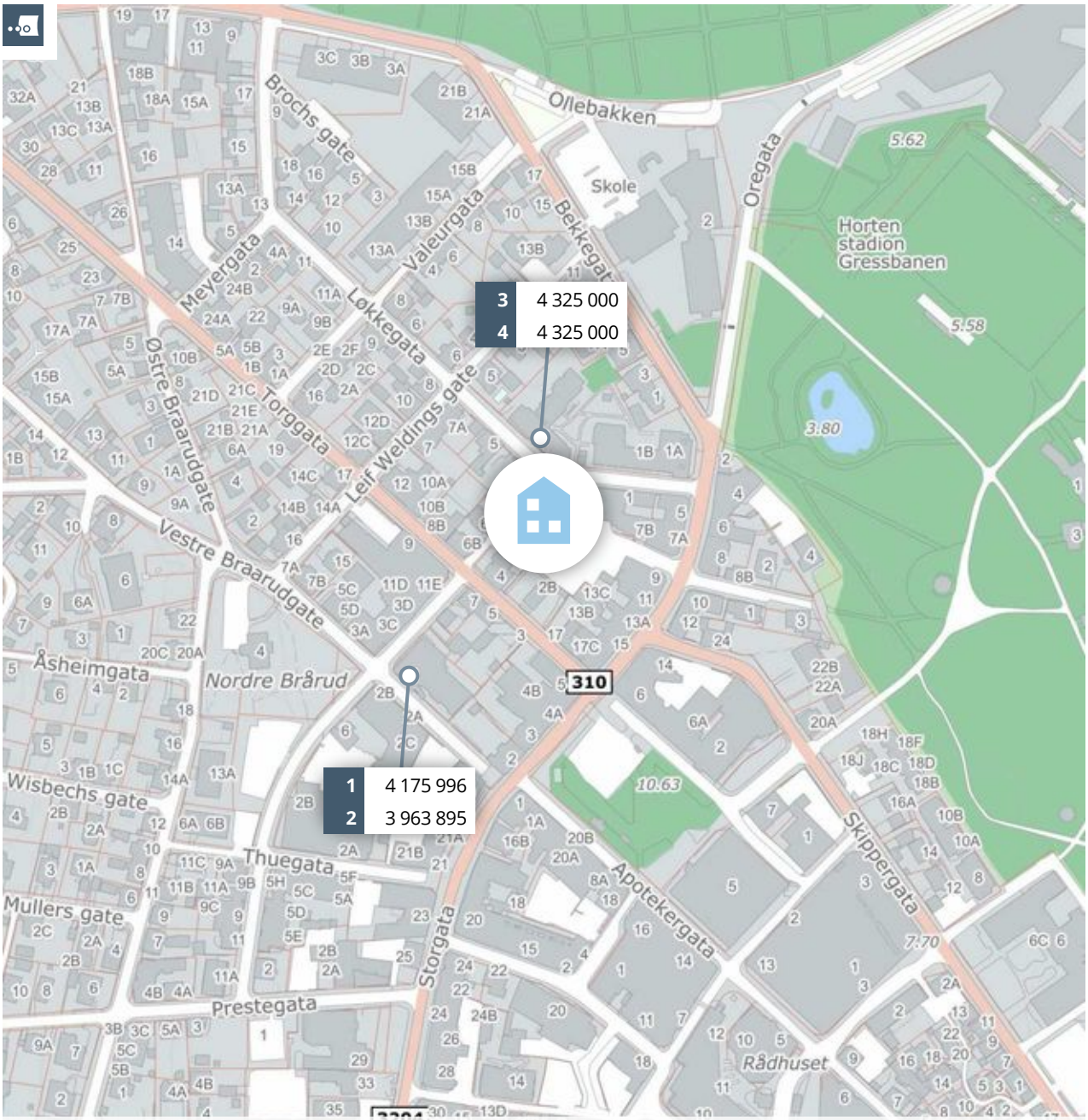
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Øivind Reksjø	3f726b47c8f414c0ae8b5f36b143a4ca22e4bfbb	04.03.2025 08:51:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Reksjø	07a33e284c1be5203c8a899447ffd9bb90a6283b	04.03.2025 09:48:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 141250026

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer



Meglers verdivurdering

STORGATA 7 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 06.03.2025

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: Martin Brudal Samuelsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Storgata 7 C, 3181 HORTEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 129 BNR 122 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Sentrum

Verdivurdert til

3 280 000

699 548	3 979 548	56 851
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	- m²	- m²	78 m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	10 170
Formue	39 255
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vestre Braarudgate 1 71 m² 1999 4. etg 1 sov	26.04.2024	3 100 000	**4 000 000**	175 996	4 175 996	**58 817**
2 Vestre Braarudgate 1 86 m² 1999 2. etg 2 sov	24.02.2025	3 950 000	**3 800 000**	163 895	3 963 895	**46 092**
3 Løkkegata 4 66 m² 2020 2. etg 2 sov	13.01.2025	2 675 000	**2 500 000**	1 825 000	4 325 000	**65 530**
4 Løkkegata 4 67 m² 2020 1. etg 2 sov	27.02.2025	2 650 000	**2 600 000**	1 725 000	4 325 000	**64 552**

Stor og trivelig 3-roms andelsleilighet i et populært borettslag med meget sentral beliggenhet i Horten sentrum. Leiligheten ligger i toppetasjen/4. etasje og det er heis i bygget. God planløsning med 2 gode soverom, flislagt bad. I tillegg er det en usedvanlig stor takterrasse på hele 78. Stue og kjøkken ligger i åpen løsning. Kort vei til både flotte turområder og "alle" sentrumsfasiliteter. Varmtvann og grunnpakke tv/internett fra Telenor er inkludert i fellesutgiftene. Standard fra byggeår.
4. etasje (heis): entré med garderobe, romslig gang og 2 soverom. Flislagte bad. Bod. Lyst kjøkken med kjøkkenøy og stue med peis. Svært romslig takterrasse.
Bod i kjeller.

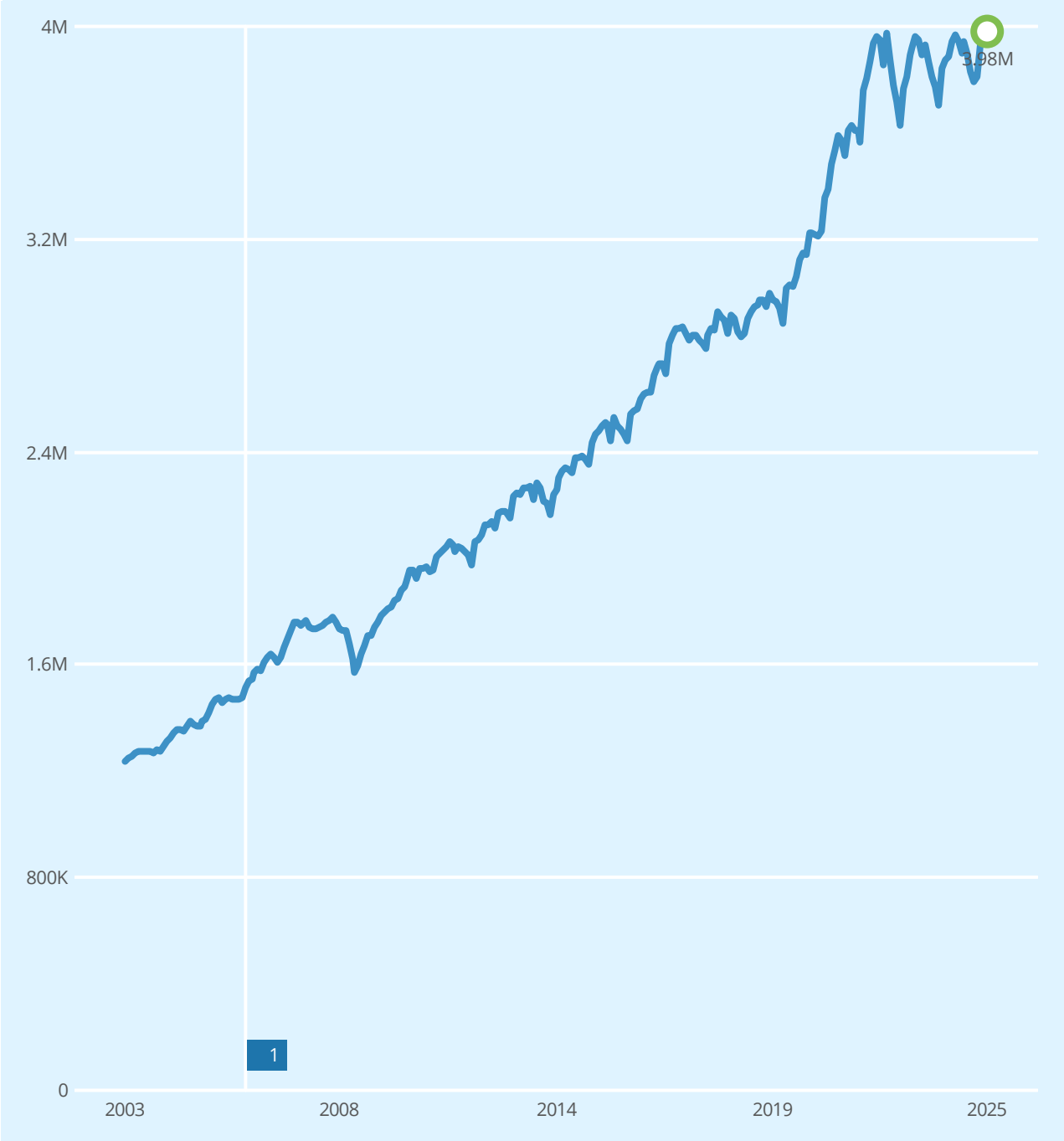
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

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

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



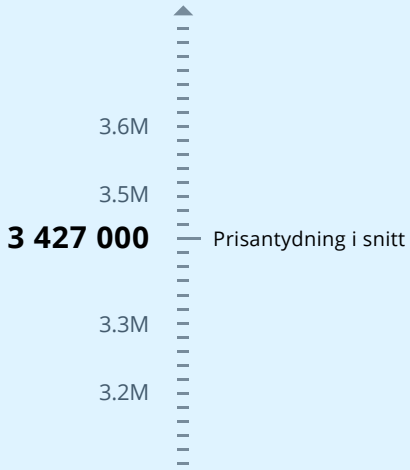
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Sentrum grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

116
dager

Leiligheter solgt i Sentrum grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

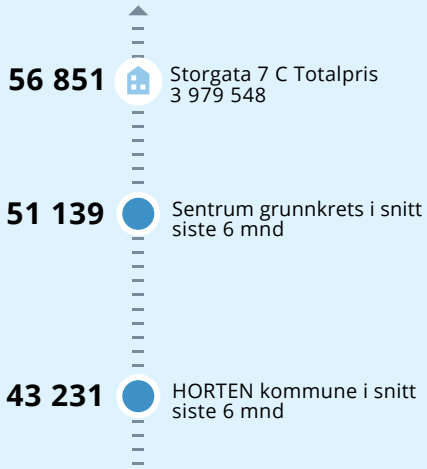


Solgt i snitt i løpet av

45
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Skatteetaten

Dato
05.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Organisasjonsnr 987 768 711 Andelsnr 31

Eiendommens adresse:

Storgata 7C, 3181 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 840 557
Som sekundærbolig:	kr 3 362 229

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

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

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.

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.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* 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 13.12.2024



INNKALLING 2024

Skomakerhagen Borettslag

Mandag 10.06.2024 kl. 18:00
Thon Hotel Horten

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Skomakerhagen Borettslag

Tid og sted: Mandag 10.06.2024 kl. 18:00 - Thon Hotel Horten

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av 1 medlem til styret
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024
- 5.5 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslaget vil være de samme beløp som ble gitt forrige år.

Styrehonorar på kr. 115.000,- godkjennes og fordeles som følger:

Honorar på kr. 65.000,- til styreleder, Petter Kirkeby
Honorar på kr. 17.500,- til styremedlem, Harald Lofsberg
Honorar på kr. 17.500,- til styremedlem, Bente Johansen
Honorar på kr. 5.000,- til varamedlem, Jonas Forsbakk
Honorar på kr. 5.000,- til varamedlem, Bjørg Kristin Pedersen

Honorar på kr. 5.000,- til leder valgkomiteen, Kari Thorsen

Forslag til vedtak: Styrehonorar på totalt kr 115.000 ,- godkjennes og fordeles som foreslått.

5. Valg

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

x - Styreleder - Petter Kirkeby
x - Styremedlem - Bente Johnsen
o - Styremedlem - Harald Lofsberg
x - Varamedlem - Bjørg Kristin Pedersen
x - Varamedlem - Jonas Forsbakk

5.1 Valg av leder

Valgkomiteens innstilling til valg fremlegges på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling til valg fremlegges på generalforsamlingen.

5.2 Valg av 1 medlem til styret

5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

5.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	942 477	1 161 869
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	744 004	422 058
Tilbakefŋring av avskrivning	23 145	23 145
Kjŋp / salg anleggsmidler	-21 856	-29 710
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 148 840	-681 397
Endringer i andre langsiktige poster	513 953	46 511
B. ¡ rets endring disponible midler	110 406	-219 393
C. Disponible midler	1 052 883	942 477
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	1 144 161	1 346 282
Kortsiktig gjeld	-91 279	-403 806
C. Disponible midler	1 052 883	942 477

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Skomakerhagen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 735 334	2 247 302	2 468 433	3 024 641
Sum leieinntekt		2 735 334	2 247 302	2 468 433	3 024 641
Sum inntekt		2 735 334	2 247 302	2 468 433	3 024 641
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	15 933	15 933	15 933	15 933
Styrehonorar	2	113 000	113 000	113 000	113 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	23 145	23 145	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		80 703	97 505	100 000	100 000
Kostnad eiendom/lokale	4	198 051	168 250	177 700	232 000
Kommunale avgifter/renovasjon		223 073	186 463	214 000	247 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	20 488	20 175	22 000	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	5 977	1 035	15 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	7	193 815	452 469	256 000	373 000
Revisjonshonorar		5 509	5 155	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		81 282	78 992	82 000	86 000
Andre honorar		16 024	14 276	15 000	15 000
Kontorkostnad		1 933	1 767	0	0
TV/bredb³ nd		214 709	196 749	212 000	225 000
Kontingent og gaver		10 650	10 500	10 800	10 800
Forsikring		108 102	99 893	108 500	118 500
Andre kostnader		4 712	5 099	5 500	5 500
Sum kostnad		1 317 105	1 490 406	1 353 433	1 584 733
Driftsresultat før IN		1 418 229	756 896	1 115 000	1 439 908
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		186 047	172 093	0	0
Driftsresultat etter IN		1 604 276	928 990	1 115 000	1 439 908
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		26 750	10 516	0	0
Rentekostnad		887 022	517 447	605 000	991 072
Netto finansposter		860 272	506 931	605 000	991 072
Årsresultat		744 004	422 058	510 000	448 836
Overført til/fra annen egenkapital		744 004	422 058	0	0
SUM OVERFØRINGER		744 004	422 058	0	0

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	9 300 000	9 300 000
Bygninger	3	34 937 363	34 937 363
P³ kostninger	3	21 856	0
Garasjer	3	1 600 000	1 600 000
Andre driftsmidler	3	55 935	79 081
Sum anleggsmidler		45 915 154	45 916 443
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		7 536	0
Andre kortsiktige fordringer		0	800
Forskuddsbetalte kostnader		260 995	313 544
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		875 631	1 031 938
Sum omløpsmidler		1 144 161	1 346 282
SUM EIENDELER		47 059 315	47 262 726

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		155 000	155 000
Sum innskutt egenkapital		155 000	155 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 251 782	7 507 778
Sum opptjent egenkapital		8 251 782	7 507 778
Sum egenkapital	8	8 406 782	7 662 778
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	17 212 771	18 361 611
Borettsinnskudd		16 395 000	16 395 000
IN nedbetalt fellesgjeld	9	4 953 484	4 439 531
Sum langsiktig gjeld		38 561 255	39 196 142
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		814	0
Leverandørgjeld		60 876	389 081
Påløpne renter		5 484	4 090
Annen kortsiktig gjeld		24 104	10 635
Sum kortsiktig gjeld		91 279	403 806
Sum gjeld		38 652 534	39 599 948
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 059 315	47 262 726
Pantstillelser	10	38 561 255	39 196 142

Sted:_____ Dato:_____

Petter Kirkeby Styreleder	Harald Lofsberg Styremedlem	Bente Johnsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 321 656	1 177 476
3609 Leie parkering	80 640	91 140
3650 Innkrevde felleskostn. renter	884 851	516 322
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	448 187	462 363
Sum	2 735 334	2 247 302

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	15 933	15 933
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	113 000	113 000
Sum	128 933	128 933

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Garasjer	Komfyrvakter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 300 000	34 937 363	1 600 000	111 413
¡ rets tilgang :	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 300 000	34 937 363	1 600 000	111 413
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	55 477
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 300 000	34 937 363	1 600 000	55 935
¡ rets avskrivninger :	0	0	0	23 145
Anskaffelses³r :	2005	2005	2007	2021
Antatt levetid i ³r :				5

Borettslaget best³r av 31 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 1 541 kvm, gnr 129, bnr 122 og 500 i Horten kommune, til en verdi av kr 9 300 000.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polisenr. SP561988.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6315 Faste kostnader servicesentraler	82 001	76 757
6361 Fast renhold	107 928	84 686
6391 Snøm³king/strøing/feiing	2 260	1 946
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	5 862	4 862
Sum	198 051	168 250

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS/Vedlikehold	20 488	20 175
Sum	20 488	20 175

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	5 236	0
6540 Inventar	349	0
6551 Nøkler, ³ser, navnskilt, postkasser o.l.	190	1 035
6552 Driftsmateriell	202	0
Sum	5 977	1 035

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	30 484	0
6602 Vedlikehold VVS	11 000	0
6603 Vedlikehold elektro	0	12 706
6611 Vedlikehold heiser	45 569	65 850
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	34 462	10 696
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	57 229	185 322
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6643 Glassarbeid/Vindu	0	3 498
6648 Vedlikehold dører og porter	5 070	8 451
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	155 946
Sum	193 815	452 469

Konto 6621: Gjelder service og rep. av ventilasjonsanlegg.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	155 000	0	155 000
Sum innskutt egenkapital	155 000	0	155 000
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	7 507 778	744 004	8 251 782
Sum opptjent egenkapital	7 507 778	744 004	8 251 782
Sum egenkapital	7 662 778	744 004	8 406 782

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Form³l:	Oppfŋring	Oppfŋring	Oppfŋring av garasjer
L³nenummer:	94817173009	94817172991	94817173289
L³netype:	Serie	Serie	Serie
Opptaks³r:	2014	2014	2014
Rentesats:	5.80 %	5.80 %	6.15 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2056	30.06.2034	30.06.2034
Opprinnelig l³nebelŋp:	15 500 000	11 349 422	1 506 980
L³nesaldo 01.01:	13 200 000	4 305 806	855 805
Avdrag i perioden:	700 000	374 420	74 420
L³nesaldo 31.12:	12 500 000	3 931 386	781 385
Saldo 5 ³r frem i tid:	12 500 000	2 059 297	409 297
Andelssaldo 01.01:	2 300 000	2 139 531	0
Innbetalt IN i perioden:	700 000	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	186 047	0
Andelssaldo 31.12:	3 000 000	1 953 484	0
Sum pantegjeld for l³n:	15 500 000	5 884 870	781 385

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 94817172991	20	195 348	3 906 960
	1	24 419	24 419
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 94817173009	24	500 000	12 000 000
	1	300 000	300 000
	1	200 000	200 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 94817173289	31	25 206	781 386

Forventet m³nedlig ŋkning av fellesutgifter ved fŋrste avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. ŋkning
L³n 94817173009 har fŋrste avdrag 30.06.2038 med kr 171 233	24	500 000	2 283
	1	300 000	1 370
	1	200 000	913

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr IN.

Note 10 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	22 166 255
Innskuddskapital	16 395 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	38 561 255
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	45 859 219

Borettslagets bokfrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld og er sikret med pant p³ kr 16 550 000. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Skomakerhagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skomakerhagen Borettslag

Styreleder	Petter Kirkeby (sign.)	31.05.2024
Styremedlem	Bente Johnsen (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Harald Lofsberg (sign.)	31.05.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Skomakerhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Skomakerhagen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: ZGCCS-6TLFV-DJA0L-744YH-36JBI-2JEDO

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ZGCCS-6TLFV-DJA0L-744YH-36JBI-2JEDO

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-06-03 11:13:38 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZGCCS-6TLFV-DJA0L-744YH-36JBI-2JEDO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

Årsmelding 2023 - Skomakerhagen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Petter Kirkeby
Styremedlem, Bente Johnsen
Styremedlem, Harald Lofsberg
Varamedlem, Jonas Forsbakk
Varamedlem, Bjørg Kristin Pedersen

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

Virksomhetens art

Skomakerhagen 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. Skomakerhagen Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 987768711
Skomakerhagen Borettslag består av 31 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Skomakerhagen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561988. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023, som kontroller av heis, garasjeport, brannvarslingsanlegg mm. Se også årsmelding.

Styrets arbeid

Styret har det siste året (2023-2024) hatt 2 fysiske styremøter. I praksis har det meste av oppfølgingsarbeidet blitt gjennomført løpende med dialog på epost og/eller telefon arbeidet. Varamedlemmer har deltatt på noen av møtene og blitt informert om relevante saker underveis.
Tiltak det er arbeidet med det siste året utover ordinært styrearbeid er blant annet følgende;

1. Oppfølging av enkelte utfordringer med driften av Sameiet Horten Vaktmesterlag også dette året. Dette hadde betydning for vaktmesteren som har vært tilknyttet til borettslaget. Utfordringen er nå løst, tidligere vaktmester har nå gått av med pensjon og ny vaktmester er på plass, Jørn Sæthre.

2. Installasjon av nettverk for Elbil-lading antas nå endelig på plass i løpet av juni.

3. Fortsatt uenighet vedr. en manglende gjesteplass mm. Også i år har det vært dialog med den konkrete grunneier på fellesområdet, men som tidligere oppleves innstillingen lite løsningsfokusert.

4. Et eksempel på mindre tiltak er Installasjon av ny avfukter i garasjen.

5. Det har siste året vært en del utskiftinger av andelseiere, og det er også vært en del endringer med parkeringsplasser i kjelleren. Det har vært enkelte uklarheter om hvem som har brukt plasser og hvem som har avtaler, noe som nå er tatt tak i for en mer presis oppdatering.

Fremtidig utredninger og planlegging av tiltak utføres gjennom vedlikeholdsplanen -/verktøyet "Bevar". Dette arbeidet fortsetter i 2024 og andelseier Jonas Forsbakk er fast kontaktperson registrerer vedlikeholdstiltak mm. Andelseierne oppfordres også til å komme med forslag til vedlikeholds- og utbedringsarbeid som den enkelte vurderer det er behov for.

Utover dette vises det til de ordinære styreoppgavene både gjennom styremøtene og løpende oppgaver; som håndtering av post, økonomi, utleggskjemaer-/utbetalinger, fakturaer, oppfølging ulike avtaler og serviceavtaler, fordeling og inngåelse av parkeringsplassavtaler i kjeller, parkeringsplassene ute, nabosaker/varsler, klagesaker, vaktmesterkontakt, måkeavtale, mm.

Styret vurderer det slik at arbeidskapitalen er god og at den gir rom for å igangsette eventuelle tiltak som kan bli aktuelt det nærmeste året, blant annet sjekk/utbedring av mindre tiltak, og diverse kontroller, vurdere vask og maling av vegger. Et konkret aktuelt tiltak er å vurdere innvendig flater i felles ganger, som nye gulv/matter, nye farger o.l. En eventuell rettslig prosess for oppføling av manglende tilgang på den siste faste parkeringsplassen og parkeringer på kveldstid er det også antatt rom, da forsikringen antatt vil dekke hoveddelen. Om noen få år vil det nok være behov for å vurdere nye vinduer/balkongdører. Utover dette er det vurdert kun behov for mindre vedlikeholdsarbeid og løpende diverse servicer og det vurdere ikke nødvendig å øke lånet/øke husleien for å foreta nødvendige tiltak.

Det har ved tidligere generalforsamlinger blitt understreket at styremedlemmene gjør en viktig jobb for alle andelseierne i borettslaget og at årlige godtgjørelse til styremedlemmer bør gjenspeile det. Totalt er det mange små, og noen større, oppgaver/ henvendelser i løpet av et år som dels ikke er synlig for resten av andelseierne.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Skomakerhagen Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 10.06.2024 kl. 18:00 - Thon Hotel Horten

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift



INNKALLING 2024

Skomakerhagen Borettslag

Mandag 10.06.2024 kl. 18:00
Thon Hotel Horten

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Skomakerhagen Borettslag

Tid og sted: Mandag 10.06.2024 kl. 18:00 - Thon Hotel Horten

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av 1 medlem til styret
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024
- 5.5 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslaget vil være de samme beløp som ble gitt forrige år.

Styrehonorar på kr. 115.000,- godkjennes og fordeles som følger:

Honorar på kr. 65.000,- til styreleder, Petter Kirkeby
Honorar på kr. 17.500,- til styremedlem, Harald Lofsberg
Honorar på kr. 17.500,- til styremedlem, Bente Johansen
Honorar på kr. 5.000,- til varamedlem, Jonas Forsbakk
Honorar på kr. 5.000,- til varamedlem, Bjørg Kristin Pedersen

Honorar på kr. 5.000,- til leder valgkomiteen, Kari Thorsen

Forslag til vedtak: Styrehonorar på totalt kr 115.000 ,- godkjennes og fordeles som foreslått.

5. Valg

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

x - Styreleder - Petter Kirkeby
x - Styremedlem - Bente Johnsen
o - Styremedlem - Harald Lofsberg
x - Varamedlem - Bjørg Kristin Pedersen
x - Varamedlem - Jonas Forsbakk

5.1 Valg av leder

Valgkomiteens innstilling til valg fremlegges på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling til valg fremlegges på generalforsamlingen.

5.2 Valg av 1 medlem til styret

5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

5.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	942 477	1 161 869
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	744 004	422 058
Tilbakefŋring av avskrivning	23 145	23 145
Kjŋp / salg anleggsmidler	-21 856	-29 710
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 148 840	-681 397
Endringer i andre langsiktige poster	513 953	46 511
B. ¡ rets endring disponible midler	110 406	-219 393
C. Disponible midler	1 052 883	942 477
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	1 144 161	1 346 282
Kortsiktig gjeld	-91 279	-403 806
C. Disponible midler	1 052 883	942 477

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Skomakerhagen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 735 334	2 247 302	2 468 433	3 024 641
Sum leieinntekt		2 735 334	2 247 302	2 468 433	3 024 641
Sum inntekt		2 735 334	2 247 302	2 468 433	3 024 641
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	15 933	15 933	15 933	15 933
Styrehonorar	2	113 000	113 000	113 000	113 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	23 145	23 145	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		80 703	97 505	100 000	100 000
Kostnad eiendom/lokale	4	198 051	168 250	177 700	232 000
Kommunale avgifter/renovasjon		223 073	186 463	214 000	247 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	20 488	20 175	22 000	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	5 977	1 035	15 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	7	193 815	452 469	256 000	373 000
Revisjonshonorar		5 509	5 155	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		81 282	78 992	82 000	86 000
Andre honorar		16 024	14 276	15 000	15 000
Kontorkostnad		1 933	1 767	0	0
TV/bredb³ nd		214 709	196 749	212 000	225 000
Kontingent og gaver		10 650	10 500	10 800	10 800
Forsikring		108 102	99 893	108 500	118 500
Andre kostnader		4 712	5 099	5 500	5 500
Sum kostnad		1 317 105	1 490 406	1 353 433	1 584 733
Driftsresultat før IN		1 418 229	756 896	1 115 000	1 439 908
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		186 047	172 093	0	0
Driftsresultat etter IN		1 604 276	928 990	1 115 000	1 439 908
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		26 750	10 516	0	0
Rentekostnad		887 022	517 447	605 000	991 072
Netto finansposter		860 272	506 931	605 000	991 072
Årsresultat		744 004	422 058	510 000	448 836
Overført til/fra annen egenkapital		744 004	422 058	0	0
SUM OVERFØRINGER		744 004	422 058	0	0

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	9 300 000	9 300 000
Bygninger	3	34 937 363	34 937 363
P³ kostninger	3	21 856	0
Garasjer	3	1 600 000	1 600 000
Andre driftsmidler	3	55 935	79 081
Sum anleggsmidler		45 915 154	45 916 443
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		7 536	0
Andre kortsiktige fordringer		0	800
Forskuddsbetalte kostnader		260 995	313 544
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		875 631	1 031 938
Sum omløpsmidler		1 144 161	1 346 282
SUM EIENDELER		47 059 315	47 262 726

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		155 000	155 000
Sum innskutt egenkapital		155 000	155 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 251 782	7 507 778
Sum opptjent egenkapital		8 251 782	7 507 778
Sum egenkapital	8	8 406 782	7 662 778
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	17 212 771	18 361 611
Borettsinnskudd		16 395 000	16 395 000
IN nedbetalt fellesgjeld	9	4 953 484	4 439 531
Sum langsiktig gjeld		38 561 255	39 196 142
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		814	0
Leverandørgjeld		60 876	389 081
Påløpne renter		5 484	4 090
Annen kortsiktig gjeld		24 104	10 635
Sum kortsiktig gjeld		91 279	403 806
Sum gjeld		38 652 534	39 599 948
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 059 315	47 262 726
Pantstillelser	10	38 561 255	39 196 142

Sted:_____ Dato:_____

Petter Kirkeby Styreleder	Harald Lofsberg Styremedlem	Bente Johnsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 321 656	1 177 476
3609 Leie parkering	80 640	91 140
3650 Innkrevde felleskostn. renter	884 851	516 322
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	448 187	462 363
Sum	2 735 334	2 247 302

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	15 933	15 933
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	113 000	113 000
Sum	128 933	128 933

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Garasjer	Komfyrvakter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 300 000	34 937 363	1 600 000	111 413
¡ rets tilgang :	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 300 000	34 937 363	1 600 000	111 413
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	55 477
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 300 000	34 937 363	1 600 000	55 935
¡ rets avskrivninger :	0	0	0	23 145
Anskaffelses³r :	2005	2005	2007	2021
Antatt levetid i ³r :				5

Borettslaget best³r av 31 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 1 541 kvm, gnr 129, bnr 122 og 500 i Horten kommune, til en verdi av kr 9 300 000.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polisenr. SP561988.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6315 Faste kostnader servicesentraler	82 001	76 757
6361 Fast renhold	107 928	84 686
6391 Snøm³king/strøing/feiing	2 260	1 946
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	5 862	4 862
Sum	198 051	168 250

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS/Vedlikehold	20 488	20 175
Sum	20 488	20 175

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	5 236	0
6540 Inventar	349	0
6551 Nøkler, ³ser, navnskilt, postkasser o.l.	190	1 035
6552 Driftsmateriell	202	0
Sum	5 977	1 035

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	30 484	0
6602 Vedlikehold VVS	11 000	0
6603 Vedlikehold elektro	0	12 706
6611 Vedlikehold heiser	45 569	65 850
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	34 462	10 696
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	57 229	185 322
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6643 Glassarbeid/Vindu	0	3 498
6648 Vedlikehold dører og porter	5 070	8 451
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	155 946
Sum	193 815	452 469

Konto 6621: Gjelder service og rep. av ventilasjonsanlegg.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	155 000	0	155 000
Sum innskutt egenkapital	155 000	0	155 000
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	7 507 778	744 004	8 251 782
Sum opptjent egenkapital	7 507 778	744 004	8 251 782
Sum egenkapital	7 662 778	744 004	8 406 782

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Form³l:	Oppfŋring	Oppfŋring	Oppfŋring av garasjer
L³nenummer:	94817173009	94817172991	94817173289
L³netype:	Serie	Serie	Serie
Opptaks³r:	2014	2014	2014
Rentesats:	5.80 %	5.80 %	6.15 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2056	30.06.2034	30.06.2034
Opprinnelig l³nebelŋp:	15 500 000	11 349 422	1 506 980
L³nesaldo 01.01:	13 200 000	4 305 806	855 805
Avdrag i perioden:	700 000	374 420	74 420
L³nesaldo 31.12:	12 500 000	3 931 386	781 385
Saldo 5 ³r frem i tid:	12 500 000	2 059 297	409 297
Andelssaldo 01.01:	2 300 000	2 139 531	0
Innbetalt IN i perioden:	700 000	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	186 047	0
Andelssaldo 31.12:	3 000 000	1 953 484	0
Sum pantegjeld for l³n:	15 500 000	5 884 870	781 385

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 94817172991	20	195 348	3 906 960
	1	24 419	24 419
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 94817173009	24	500 000	12 000 000
	1	300 000	300 000
	1	200 000	200 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 94817173289	31	25 206	781 386

Forventet m³nedlig ŋkning av fellesutgifter ved fŋrste avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. ŋkning
L³n 94817173009 har fŋrste avdrag 30.06.2038 med kr 171 233	24	500 000	2 283
	1	300 000	1 370
	1	200 000	913

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr IN.

Note 10 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	22 166 255
Innskuddskapital	16 395 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	38 561 255
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	45 859 219

Borettslagets bokfrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld og er sikret med pant p³ kr 16 550 000. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Skomakerhagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skomakerhagen Borettslag

Styreleder	Petter Kirkeby (sign.)	31.05.2024
Styremedlem	Bente Johnsen (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Harald Lofsberg (sign.)	31.05.2024

Årsmelding 2023 - Skomakerhagen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Petter Kirkeby
Styremedlem, Bente Johnsen
Styremedlem, Harald Lofsberg
Varamedlem, Jonas Forsbakk
Varamedlem, Bjørg Kristin Pedersen

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

Virksomhetens art

Skomakerhagen 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. Skomakerhagen Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 987768711
Skomakerhagen Borettslag består av 31 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Skomakerhagen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561988. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023, som kontroller av heis, garasjeport, brannvarslingsanlegg mm. Se også årsmelding.

Styrets arbeid

Styret har det siste året (2023-2024) hatt 2 fysiske styremøter. I praksis har det meste av oppfølgingsarbeidet blitt gjennomført løpende med dialog på epost og/eller telefon arbeidet. Varamedlemmer har deltatt på noen av møtene og blitt informert om relevante saker underveis.
Tiltak det er arbeidet med det siste året utover ordinært styrearbeid er blant annet følgende;

1. Oppfølging av enkelte utfordringer med driften av Sameiet Horten Vaktmesterlag også dette året. Dette hadde betydning for vaktmesteren som har vært tilknyttet til borettslaget. Utfordringen er nå løst, tidligere vaktmester har nå gått av med pensjon og ny vaktmester er på plass, Jørn Sæthre.

2. Installasjon av nettverk for Elbil-lading antas nå endelig på plass i løpet av juni.

3. Fortsatt uenighet vedr. en manglende gjesteplass mm. Også i år har det vært dialog med den konkrete grunneier på fellesområdet, men som tidligere oppleves innstillingen lite løsningsfokusert.

4. Et eksempel på mindre tiltak er Installasjon av ny avfukter i garasjen.

5. Det har siste året vært en del utskiftinger av andelseiere, og det er også vært en del endringer med parkeringsplasser i kjelleren. Det har vært enkelte uklarheter om hvem som har brukt plasser og hvem som har avtaler, noe som nå er tatt tak i for en mer presis oppdatering.

Fremtidig utredninger og planlegging av tiltak utføres gjennom vedlikeholdsplanen -/verktøyet "Bevar". Dette arbeidet fortsetter i 2024 og andelseier Jonas Forsbakk er fast kontaktperson registrerer vedlikeholdstiltak mm. Andelseierne oppfordres også til å komme med forslag til vedlikeholds- og utbedringsarbeid som den enkelte vurderer det er behov for.

Utover dette vises det til de ordinære styreoppgavene både gjennom styremøtene og løpende oppgaver; som håndtering av post, økonomi, utleggskjemaer-/utbetalinger, fakturaer, oppfølging ulike avtaler og serviceavtaler, fordeling og inngåelse av parkeringsplassavtaler i kjeller, parkeringsplassene ute, nabosaker/varsler, klagesaker, vaktmesterkontakt, måkeavtale, mm.

Styret vurderer det slik at arbeidskapitalen er god og at den gir rom for å igangsette eventuelle tiltak som kan bli aktuelt det nærmeste året, blant annet sjekk/utbedring av mindre tiltak, og diverse kontroller, vurdere vask og maling av vegger. Et konkret aktuelt tiltak er å vurdere innvendig flater i felles ganger, som nye gulv/matter, nye farger o.l. En eventuell rettslig prosess for oppføling av manglende tilgang på den siste faste parkeringsplassen og parkeringer på kveldstid er det også antatt rom, da forsikringen antatt vil dekke hoveddelen. Om noen få år vil det nok være behov for å vurdere nye vinduer/balkongdører. Utover dette er det vurdert kun behov for mindre vedlikeholdsarbeid og løpende diverse servicer og det vurdere ikke nødvendig å øke lånet/øke husleien for å foreta nødvendige tiltak.

Det har ved tidligere generalforsamlinger blitt understreket at styremedlemmene gjør en viktig jobb for alle andelseierne i borettslaget og at årlige godtgjørelse til styremedlemmer bør gjenspeile det. Totalt er det mange små, og noen større, oppgaver/ henvendelser i løpet av et år som dels ikke er synlig for resten av andelseierne.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Skomakerhagen Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 10.06.2024 kl. 18:00 - Thon Hotel Horten

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skomakerhagen Borettslag mandag 10.06.2024 kl. 18:00 - Thon Hotel Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helene Ekeberg Schmidt

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helene Ekeberg Schmidt

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Laila Stølan

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 10
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 115 000,- med følgende fordeling ble godkjent:

Honorar på kr 65.000,- til styreleder, Petter Kirkeby
Honorar på kr 17.500,- til styremedlem, Harald Lofsberg
Honorar på kr 17.500,- til styremedlem, Bente Johansen
Honorar på kr 5.000,- til varamedlem, Jonas Forsbakk
Honorar på kr 5.000,- til varamedlem, Bjørg Kristin Pedersen

Honorar på kr. 5.000,- til leder valgkomiteen, Kari Thorsen

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Lotta Stoben for 2 år.

5.2 Valg av 1 medlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: Bjørg Kristin Pedersen for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Jonas Forsbakk for 1 år.
Valgt ble: Jan-Erik Nygaardkam for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:
Valgt ble: Utgår.

5.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Leder Kari Thorsen og
Medlem Einar Heggernes for 1 år.

H. Schmidt — Møteleder

Laila Stokan — Protokollvitne

Klientnr. 120/996

Vedtekter
for tilknyttet borettslag

for **SKOMAKERHAGEN BORETTSLAG**
stiftet 11.01.05

Organisasjonsnummer 987 768 711.

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 07.06.07.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(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.

HUSORDENSREGLER
for Skomakerhagen borettslag

(Sist endret: 18. mars 2009)

Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt. Borettshaveren har også ansvaret for at eventuelle fremleietakere følger disse bestemmelser.

Vær oppmerksom på at husordensreglene ikke bare inneholder plikter. De skal være med på å sikre ro, orden og hygge i boligene våre.

§1. Renhold i fellesområder

Renhold av fellesområdene påhviler borettshavere / innleid bistand. Renholdet omfatter også tilhørende vinduer, dører og vegger. Rengjøring skal foretas så ofte det anses nødvendig, dog minst en gang pr. uke.
Dersom renhold påhviler borettshaverne – blir de i samme etasje enige seg imellom om fordelingen. Ved bortreise må det avtales med nabo eller andre, idet den som er bortreist ikke er fritatt for rengjøringsplikter.

§2. Behandling av fellesområder

I trapperom og fellesområder må det ikke hensettes rullestoler, sykler, mm som kan hindre fremkomst. Dette for å sikre rømningsveier ved brann. Disse gjenstandene må settes bort i dertil bestemte rom/boder. Det er ikke tillatt å røyke inne på fellesrom og i trappeganger.
Ta vare på beplantninger og grøntanlegg. Telting, sykling og fotballsparking på plenen er ikke tillatt. I regn- og snøvær skal alle vinduer i fellesområder være lukket.

§3. Søppel

Søppel må pakkes som avtalt for kildesortering og legges i riktige beholdere. Uriktig innpakking kan føre til at renovasjonsfirmaet pålegger borettslaget ekstra kostnader.

§4. Parkering

Det er ikke tillatt å parkere utenom oppmerkede parkeringsplasser/garasjer. Det er kun tillatt å kjøre til hovedinngangen ved varetransport, transport av syke og funksjonshemmede. Garasjeportåpner leveres til styreleder ved flytting. Ekstra garasjepoståpner selges tilbake til borettslaget.

§5. Balkonger/vinduer

Hold evt. balkonger ryddige. Ikke bruk disse som lagringsplass som kan virke skjemmende for borettslaget. Kast ikke mat ut fra balkonger/vinduer til fuglene, da dette kan trekke rotter og mus til eiendommen. Eventuelle snorer og tørkestativer må ikke være synlige utenfra og balkonger og vinduer må således ikke brukes til lufting eller tørking av tøy eller sengeklær slik at dette er synlig. Skilter, markiser o.l. må ikke settes opp uten spesiell tillatelse fra styret.. Det er ikke tillatt å henge ut tøy etter kl. 19.00 dagen før søn- og helligdager eller på søn- og helligdager.

§6. Låsing

Inngangsdørene skal holdes låst til enhver tid – for alles sikkerhet. Alle må være kritiske til å åpne hoveddøra for personer man ikke har personlige relasjoner til.

§7. Ro og orden i leilighetene

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og klokken 06.00. Husk å gi nabovarsel ved oppussing av boligen dersom dette kan medføre støy. Oppussing over lengre tid må godkjennes av styret. Gi også forhåndsvarsel dersom du skal ha festlig lag. Pass alltid på at barna ikke leker og støyer i trappeoppgangene og at dører til trappeoppganger lukkes uten støy. Sang, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00. Pass på at film- og musikkanlegg ikke settes unødig høyt på. Musikkøving er tillatt frem til kl. 22.00. På søn- og helligdager må øving ikke sjenere naboene. Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og leieboerne i huset for øving.

§8. Husdyr

Det er et generelt forbud mot å holde husdyr i borettslaget. Unntatt er førehund, akvariefisk og mindre burfugler (maks. 2). Det skal i alle tilfeller søkes styre i forkant av anskaffelse av husdyr – eller før innflytting.

§9 Lufting

Leilighetene luftes gjennom vinduer og balkongdører. Friskluftventilene bør stå oppe mest mulig for å unngå fuktskader inn i boligen. Kort, men hyppig lufting er best. Boligen må holdes såpass varmt at vannrør o.l. ikke fryser.

§10. VVS

Kast ikke uvedkommende ting i klosettet. Det må bare brukes klosettpapir. Sanitetsbind, mm må ikke kastes i klosettet.
Undersøk hvor stoppekranene er montert straks du flytter inn i tilfelle vannlekkasje.

§11. Strømsparing

Tenn ikke mer lys enn nødvendig i fellesrom og slukk lyset etter bruk slik at borettslaget – og dermed hver enkelt beboer – sparer på strømutgiftene.

§12. Grilling / oppbevaring av gassbeholdere, bensin med mer.

Det er ikke tillatt å grille med kull- eller gassgrill på veranda/balkong (kun på eventuelle områder som er trukket vekk fra bygningsmassen). Det er kun tillatt med elektrisk grill – dette grunnet brannfare samt fare med å oppbevare gassbeholdere i eller i umiddelbar nærhet av bygningene.
Det er heller ikke tillatt å oppbevare annen type gassbeholdere, bensin eller annen eksplosjonsfarlig gods, inne eller i umiddel nærhet av boligene/bodene mm.

§13. Utvendig installasjoner (f.eks parabol, varmepumper med mer)

Da utvendig installasjon av f.eks parabol, varmepumper med mer berører borettslagets eiendom, er det ikke tillatt å montere slike før etter skriftlig søknad til styret og med etterfølgende skriftlig godkjenning fra styret.

§14. Driftsinstruks

Alle plikter å gjøre seg kjent med driftsinstruksen som er utlevert til hver leilighet. Leilighetens stoppekran må den enkelte vite hvor er. Se Avstengningsguide under punkt 11 i driftsinstruksen.

§15. Flytting

Ved flytting er det styreleder som via låsesmed skal sørge for ommerking av ringetablå og postkasse.

Boligopplysninger:

Skomakerhagen Borettslag	V³ r ref.:	996/405	Fnjdselsdato eier: 18.05.1945
Storgata 7 C	Type:	Borettslag tilknyttet	
3183 HORTEN	Eiere:	Fred Reksjn	
Organisasjonsnr: 987 768 711	Andelsnr:	31	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 9 720

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³ n	198
	Avdrag IN-³ n 2	1 536
	Renter IN-³ n	2 377
	Renter IN-³ n 2	822
	Felleskostnader	4 668
	Renter fellesl³ n	119

Hvis boligselskapet har felles ³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av ³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjnper og selger gjnr opp seg imellom for oppgjnrsm³ neden

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fnlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fnrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har ³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fnr ³ net er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (³ n):	699 548	Gjeld siste ³ rsoppg.:	699 548
Klient ajourf. ³ n:	21 391 249,68	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	16 377 884

Spesifikasjon av ³ n:

L³ nenummer: 94817173289, Handelsbanken

Seriel³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 25.02.2025: 6.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 25.02.2025: 706 965

Andel av saldo: 22 805

Fnrste termin/fnrste avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.06.2034)

Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette ³ net

L³ nenummer: 94817172991, Handelsbanken

Seriel³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 25.02.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 25.02.2025: 3 380 222

Andel av saldo: 176 744

Fnrste termin/fnrste avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.06.2034)

Flytende rente

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ ³ net (IN2) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fnr nedbetaling.

L³ nenummer: 94817173009, Handelsbanken

Seriel³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 25.02.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 126

Saldo per 25.02.2025: 12 290 697

Andel av saldo: 500 000

Boligopplysninger:

Skomakerhagen Borettslag	V³ r ref.:	996/405	Fødselsdato eier:	18.05.1945
Storgata 7 C	Type:	Borettslag tilknyttet		
3183 HORTEN	Eiere:	Fred Reksjø		
Organisasjonsnr: 987 768 711				

3: Fellesgjeld

Første termin: 30.06.2019Neste avdrag: 30.06.2038 (siste termin 30.06.2056)

Flytende rente | Avdrag p³ dette l³net legges inn i felleskostnadene fra april 2038 (gjelder ikke de som har 'Andel av saldo' lik kr 0).

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³net (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Ut i fra dagens l³nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2038 utgjøre ca kr 2 283,00 per m³ ned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Laila Stølan

Adresse: Storgata 7 C

Postnr/-sted: 3181 HORTEN

Telefon: Mob.: 93467980

E-post: lailastoelan@live.no

Webside:

5: Restanse felleskostnader pr. 25.02.2025

Utest³ende saldo:	10 170		
Felleskostnader:	10 170	Restanse:	10 170
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ få oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	699 548	Andre inntekter:	1 336
Annen formue:	39 255	Utgifter:	41 814		

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

7: P³ lydende

P³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	945 000
Andelsnr:	31	Partialobligasjonsnr:	31

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	2006
G³ rds/bruksnr:	129/122, 129/500
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

Tomteareal:	1541		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561988

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.04.2007	Første innflytting:	01.05.2007	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Mulig garasjeplass etter søknad/fordeling ()				
System³ s:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ˙				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Skomakerhagen Borettslag	V³ r ref.:	996/405	Fŋdselsdato eier:	18.05.1945
Storgata 7 C	Type:	Borettslag tilknyttet		
3183 HORTEN	Eiere:	Fred Reksjŋ		
Organisasjonsnr: 987 768 711				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fellesm³ lt strŋmanlegg:
Ved eierskifte skal melding sendes til: Eviny Termo AS med informasjon om ny eier og overtagelsesdato.
Eviny Termo AS betaler strŋmfakturaer fra Fjordkraft (strŋmleverandŋren som borettslaget har avtale med pr 02.06.2022) og viderefakturerer andelseiere og borettslaget for m³ lt forbruk.
Det er ikke anledning for den enkelte andelseier ³ bytte strŋmleverandŋr, da boretslaget har avtale om fellesm³ ling av strŋm.

Bestilling av nŋkler sendes til nokler@usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i borettslaget, m³ denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det p³ lŋper et gebyr ved endring av ny leietaker.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil frŋrst kunne bli registrert p³ kjŋper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Nŋkkelbestilling: For bestilling av nye systemnŋkler, ta kontakt med Usbl p³ e-post nŋkler@usbl.no. Oppgi nŋkkelnummer.

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

HORTEN KOMMUNE
Plan og utbyggingstjenester

Vår dato 18.06.2010
Vår referanse GBNR-129/122/10/2717-2
10/23863/GBNR-129/122

Vår saksbehandler
Thomas Grosberghaugen
tlf: 330 85 119, e-postadresse: thomas.grosberghaugen@horten.kommune.no

Deres dato 10.06.2010
Deres referanse

SPIR arkitekter v/Mari Hagen mari@spir.no

Storgata 7C og 7D, 129/122 - riving/nybygg bolighus - Ferdigattest

Ansvarlig søker			**Tiltakshaver**	
Spir Arkitekter AS			USBL Horten	
Adresse / byggested				
Løkkegata 1A				
Gbnr.	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**	**Bygningsnummer**	**Arkivsak nr.**
129	122		21808342	05/4389 & 10/2717
Spesifisering av tiltaket				
Oppføring av nytt boligbygg i Løkkegata.				
Saksnummer			**Vedtaksdato**	
026/06			01.02.2006	
Dokumentasjon for ferdigattest				**Mottatt dato**
Anmodning om ferdigattest og kontrollerklæringer(er) fra ansvarlig søker og kontrollerende for utførelsen foreligger.				14.06.2010
Vedtak				
I medhold av plan- og bygningsloven § 99 nr. 1 gis ferdigattest. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.				

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf plan- og bygningsloven § 1-9 og fvl § 28.

Med vennlig hilsen

Vera Irene Gjersøe
Fagleder byggesak

Thomas Grosberghaugen
byggesaksbehandler

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**129**	**122**	**0**	**0**	Grunneiendom	C ANDERSENS GATE 2 A	Ja	1533,5	1501,9	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
17.09.1935	Nei	Nei	Nei			Nord: 6587536,03 Øst: 584158,59 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

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

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

					129/195	0
					129/59	0
					129/11	0
					129/337	0
					129/295	0
					129/100	0
					129/436	0
					129/163	0
					129/136	0
					129/107	0
					129/3	0
					129/134	0
					129/318	0
					129/162	0
					129/37	0
					129/413	0
					129/430	0
Sammenslåing	08.05.2006		M6986	Mottaker	129/122	277,8
				Avgiver	129/500	-277,8
Sammenslåing	17.01.2003		M6707	Avgiver	129/492	-376,5
				Mottaker	129/122	376,5
Kart- og delingsforretning	17.09.1935		M IV-15	Avgiver	129/121	-847,6
				Mottaker	129/122	847,6

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
21808342	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bolig	Ferdigattest	2885	0	2885

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Storgata	7	C		Nord: 6587547 Øst: 584152 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Kirkesokn 1-Horten Stemmekrets 1-Horten SKOLEKRETS 8-Sentrum Postnummerområde 3181-HORTEN Grunnkrets 705-Sentrum

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
V-Forretning/Sentrum	M-Målebrevsnummer: 6707 M-Målebrevsnummer: 6986 M-Målebrevsnummer: IV-15

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1533,5	Nord: 6587536,03015557 Øst: 584158,5899947 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

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

KOMMENTARFELT:



Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**129**	**122**	**0**	**0**	Storgata 7C, 3181 HORTEN Storgata 7D, 3181 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Andre typer bebyggelse og anlegg - Nåværende	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	1523.77m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	1533.5m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 00310	Løkkegata 1A, 129/122, Storgata 3-9 m. fl. (31.10.2005)	Boliger	1067.43m^2
	3901 00310	Løkkegata 1A, 129/122, Storgata 3-9 m. fl. (31.10.2005)	Felles gårdsplass	323.54m^2
	3901 00310	Løkkegata 1A, 129/122, Storgata 3-9 m. fl. (31.10.2005)	Felles lekeareal	142.3m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

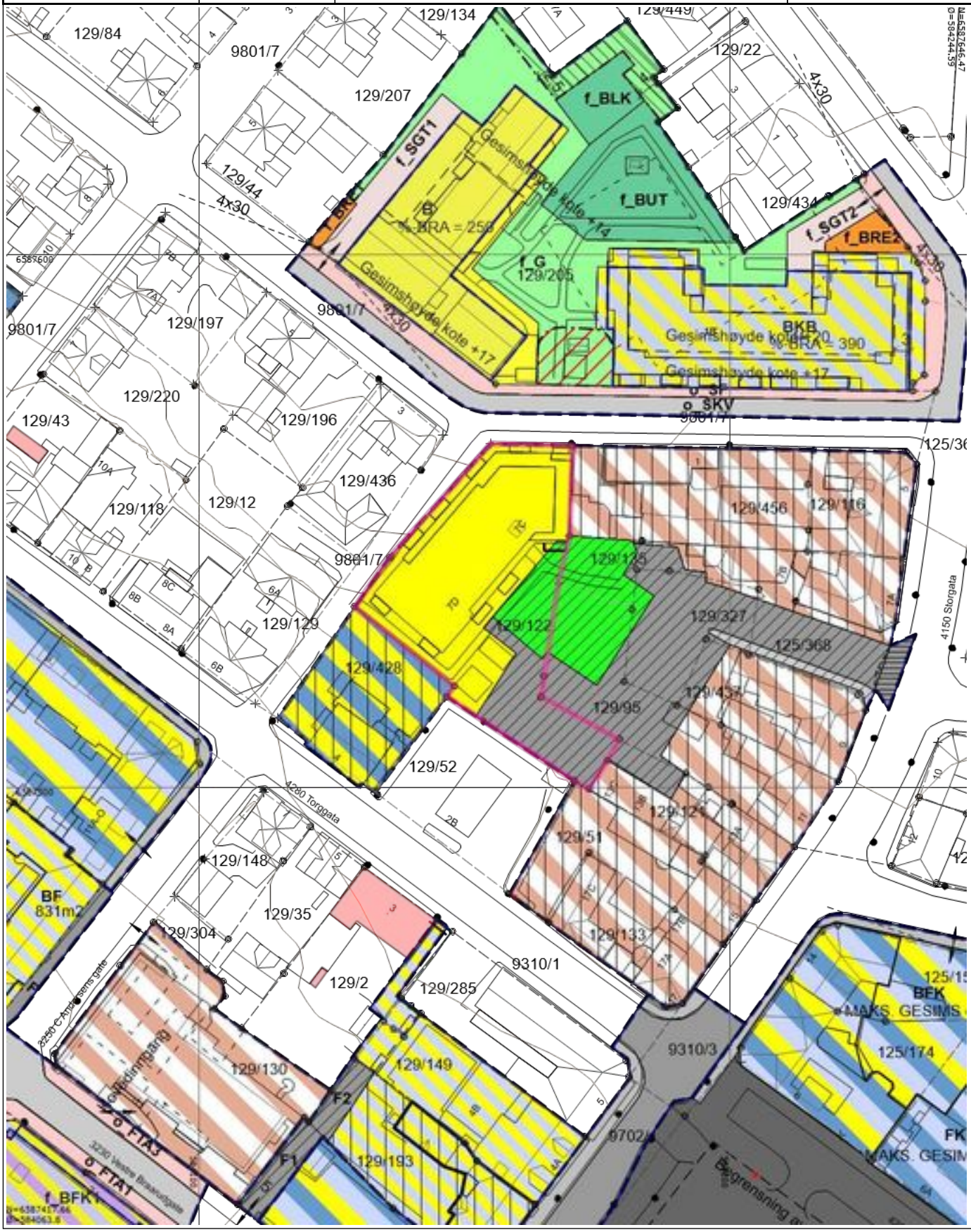
Det tas forbehold om feil og mangler.

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 122	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Storgata 7C 3181 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Løkkegata 1A, 129/122, Storgata 3-9 m. f			

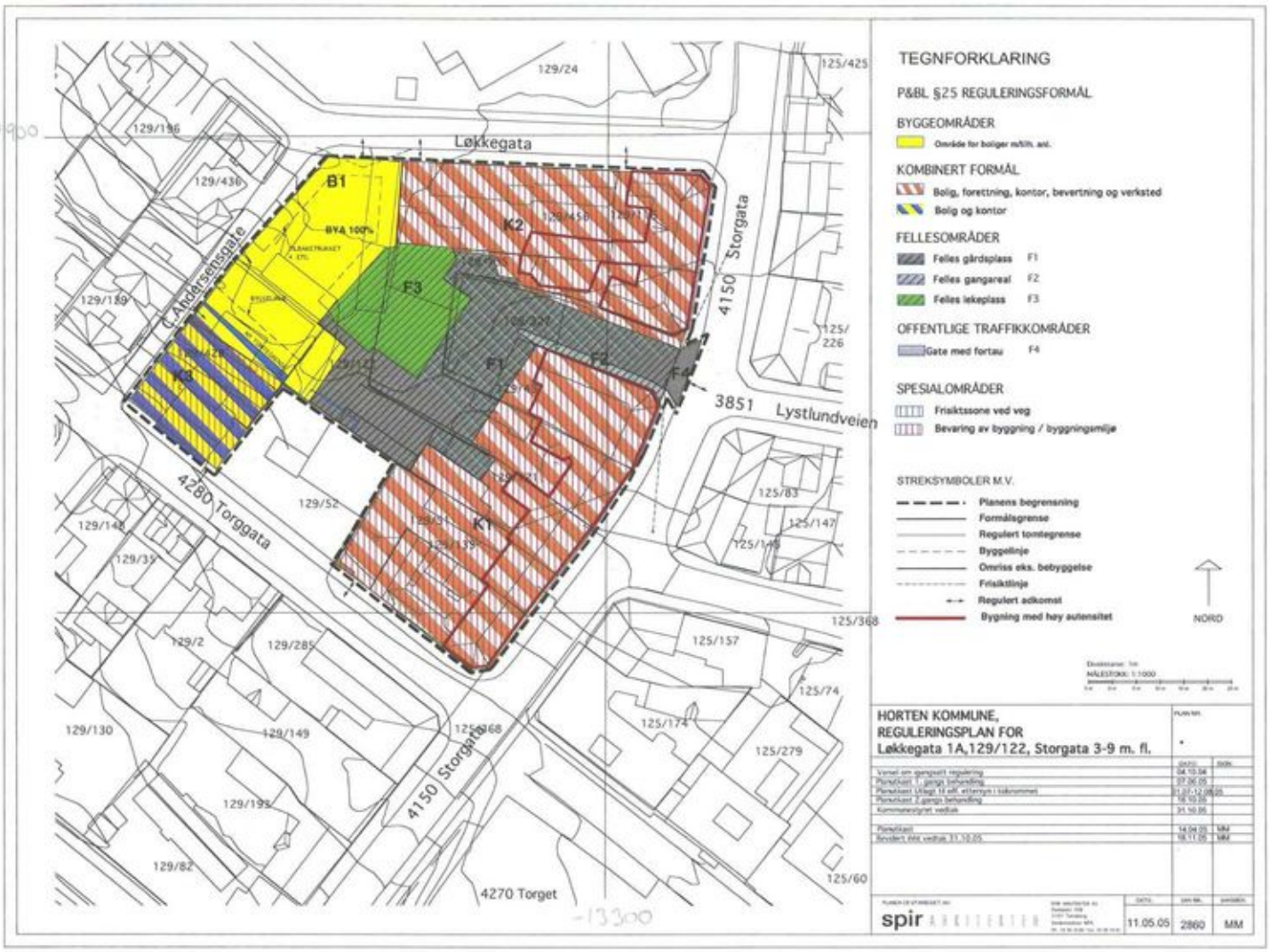
Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Andre sikringssoner
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Parkeringshus/-anlegg
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Gangveg
- Annet trafikkområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal
- Felles gårdsplass
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Grønnstruktur
- Forsenkningskurve
- Høydekurve


Løkkegata
B1
BYA 100%
K2
F3
K3
F1
F2
F4
K1
4150 Storgata
3851 Lystlundveien
4280 Torggata
4270 Torget
129/24
125/425
129/196
129/430
129/189
129/52
129/148
129/35
129/2
129/285
129/130
129/149
129/193
129/82
125/226
125/83
125/147
125/145
125/368
125/157
125/74
125/174
125/279
125/60
TEGNFORKLARING
P&BL §25 REGULERINGSFORMÅL
BYGGEOMRÅDER
Område for boliger m/forr. anl.
KOMBINERT FORMÅL
Bolig, foretning, kontor, bevertning og verksted
Bolig og kontor
FELLESOMRÅDER
Felles gårdsplass F1
Felles gangareal F2
Felles lekeplass F3
OFFENTLIGE TRAFFIKKOMRÅDER
Gate med fortau F4
SPESIALOMRÅDER
Frisiktssone ved veg
Bevaring av byggning / byggningsmiljø
STREKSYMBOLER M.V.
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggelinje
Omriss eks. bebyggelse
Frisiktlinje
Regulert adkomst
Bygning med høy autensitet
NORD
MÅLESTOKK: 1:1000
HORTEN KOMMUNE,
REGULERINGSPLAN FOR
Løkkegata 1A,129/122, Storgata 3-9 m. fl.
Vedtatt om gangsatt regulering 04.10.04
Planutkast 1. gangs behandling 27.06.05
Planutkast Utlegg til off. ettersyn i saksnummer 31.01-12.08.05
Planutkast 2.gangs behandling 18.10.05
Kommunestyret vedtak 31.10.05
Planutkast 14.04.05 MM
Revidert iht. vedtak 31.10.05 18.11.05 MM
spir
11.05.05
2860
MM

PRIVAT FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR

KVARTAL I HORTEN SENTRUM AVGRENSETT AV TORGGATA, STORGATA, LØKKEGATA OG C. ANDERSENSGATE i HORTEN KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Forslag til reguleringsplan utarbeidet av SPIR ARKITEKTER AS for Horten boligbyggelag, datert 14.04.05.

Revidert 18.11.05 i h.h.t. vedtak 31.10.05

§ 1. PLANENS AVGRENSING

1.1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:500, *datert 14.04.05*

§ 2. PLANENS FORMÅL

2.1. Planområdet er regulert til følgende formål (PBL §25):

I Byggeområder felt B1 ,
II kombinert formål felt K1,K2, K3
III Felles område., felt F1, F2. F3,

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Byggeforskriftenes krav til maksimalstøy ute og inne skal tilfredsstilles.

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Det vises til rettningslinjer T-1442. Eventuelt nødvendige skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

3.2. Der ikke annet er vist på kartet eller presisert i reguleringsbestemmelsene er byggegrense lik formålsgrensen.

3.3. Ny bebyggelse skal ha en stedstilpasset arkitektur, fasadematerialer og fargevalg skal harmonere med den øvrige bebyggelsen på stedet. Ved søknad om rammesøknad skal tiltakets tilpasning til omgivelsene illustreres med perspektivskisser, fotomontasje eller tilsvarende.

Frittliggende boder skal være tilpasset hovedhus i materialer og farger.

3.4 Temaveileder om universell utforming (H0-3/2004) skal legges til grunn ved prosjektering/utvikling av området.

3.5 Når søknad om igangsettingstillatelse innsendes, skal det legges ved utomhusplan i M = 1:500 som viser opparbeidelse / utnyttelse av tomta, herunder angivelse av uteoppholdsareal med nærlekeplass etter kommunal vedtekt.

3.6 Når søknad om igangsettingstillatelse innsendes, skal det legges ved dokumetasjon på nødvendige forebyggende tiltak mot radon.

3.7 Dersom det viser seg at tiltaket innenfor planen kan skade, ødlegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet

kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4. BYGGEOMRÅDER

4.1 Område for boliger med tilhørende anlegg felt: B1

4.1.1 Prosent tillatt bebygd areal (jfr. teknisk forskrift til PBL § 3-4) **BYA = 100%.**
Parkeringsetasje under bebyggelsen skal ikke medregnes som del av bruksarealet (BRA).

4.1.2 I delområdet kan det oppføres bolighus på inntil 4 etasjer med p-kjeller delvis over terreng. Den øverste etasjen av bebyggelsen skal være delvis tilbaketrukket som vist på kartet.

Maksimum gesimshøyde for 4 etasje skal ikke overstige cote C+ 17,00, rekkverk på taktarrasser kan tillates over maks gesimshøyde.
Maks mønehøyde skal ikke overstige cote C+ 19,70

Byggegrensen i sør er 4,0 meter fra tomtegensen. Balkonger tillates å gå utover grensen inntil 2 meter.

4.1.3 Bygningene kan ha flatt tak eller saltak. Skråtak skal ikke være brattere enn 30 grader, og møneretningen skal følge husets lengderetning.

4.1.4 Bygningens fasader skal isoleres lett mot støy ut mot gatene Torggata og C. Andersensgate slik at gjeldende grenser for tillatt innendørs støynivå vil bli overholdt.

4.1.4 Antall garasje eller biloppstillingsplasser skal være:

For boenhet med 4 rom eller mer	1,25 plasser
For boenhet med 3 rom	1,00 plasser
For boenhet med 2 rom eller mindre	0,75 plasser

Bebyggelsen ska ha kjøreadkomst til p-kjeller fra Løkkegata og kjøreadkomst til parkering på bakkeplan fra Storgata.

§ 5. SPESIALOMRÅDE / KOMBINERT FORMÅL

5.1 Spesialområde bevaring av bygning og bygningsmiljø felt: K1 og K2 Område for bolig, forretning, kontor, bevertning og verksted,

5.1.1 Eksisterende bebyggelse og bygningsmiljø bevares.

Innenfor området kan eksisterende bygninger i standsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialforbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Det tillates ikke tilbygg, påbygg eller ombygging av den bebyggelsen som er definert som bevaringsverdig bebyggelse med høy autentisitet.

Nybygg og tilbygg skal innordnes bygningsmiljøet omkring mht plassering på tomt (byggelinje), byggehøyder, proporsjoner og bebyggelsesstruktur. Nybygg og tilbygg bør plasseres slik at eksisterende hage og vegetasjon bevares. Det åpnes for ny arkitektur der dette tilfører området nye kvaliteter.

5.1.3 Innenfor formålsgrensen tillates bolig, foretning, kontor, bevertning og verksted

Bebyggelsen skal mot Storgata i 1 etg. benyttes til forretning, kontor, privat tjenesteyting eller bevertning. For hver eiendom skal det i etasjene oppover ikke være flere forskjellige formål på en gang. Øverst etasje skal benyttes til boligformål.

Felt K1 skal ha kjøreadkomst til parkeringsareal og varelevering fra Storgata og Torggata
Felt K2 skal ha kjøreadkomst til parkeringsareal og varelevering fra Storgata og Løkkegata.

5.2 Spesialområde for bevaring av bygningsmiljø felt: K3
Område for boliger og kontor,

5.2.1 Eksisterende bebyggelse og bygningsmiljø bevares.

Nybygg og tilbygg skal innordnes bygningsmiljøet omkring mht plassering på tomt (byggelinje), byggehøyder, proporsjoner og bebyggelsesstruktur. Nybygg og tilbygg bør plasseres slik at eksisterende hage og vegetasjon bevares. Det åpnes for ny arkitektur der dette tilfører området nye kvaliteter.

5.2.2 Tillatt bebygd areal, BYA = 37%

Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasje med sokkel og med saltak. Møne skal ligge parallelt med Torggata. Maksimum gesimshøyde skal ikke overstige cote C+20,5

5.2.3 *Innenfor feltet tillates bolig og kontor. Øverst etg. skal avsettes til boligformål*

Bebyggelsen skal ha adkomst fra Torggata og C. Andersensgate.

§ 6. FELLES OMRÅDER

6.1 Felles gårdsplass felt: F1 og F2

6.1.1. Området F1 skal benyttes til felles parkeringsplass og adkomst for eiendommene 129/95, 129/121 129/122, 129/327, 129/135, og 129/437

Innen for området er det tillatt å overbygge P-plassene med tak og skjermvegger. Innenfor området er det tillatt å sette opp hus for renovasjon.

6.1.2 Langs parkeringsområdet mot eiendom 129/52 skal nødvendige sikkerhetstiltak med oppkant og vegg utføres i h.h.t. risiko- og sårbarhetsanalysen.

6.1.3 *Området skal ha felles adkomst fra Fylkesvei 712 Storgata. Avkjørselen skal ha frisiktlinje i* h.h.t. Statens vegvesens vegnormal.

6.1.4 Området F2 skal benyttes til felles gangareal.

6.2 Felles Lek og opphold felt: F3

Området skal benyttes som fellesareal for lek og opphold for eiendommene 129/95, 129/121, 129/ 122, 129/135 og 129/437.

6.3.1 Det skal opparbeides fellesareal til lek og opphold på minimum 5m2 pr boenhet. Lekeplassen skal være ferdigstilt før brukstillatelse for boligen kan gis.

6.3.2 Lekeområdene ska skal tilplantes med skjermende vegetasjon mot trafikk og parkeringsareal.

Vedtatt av Hørten kommunestyre den 31.10.05, sak 098/05

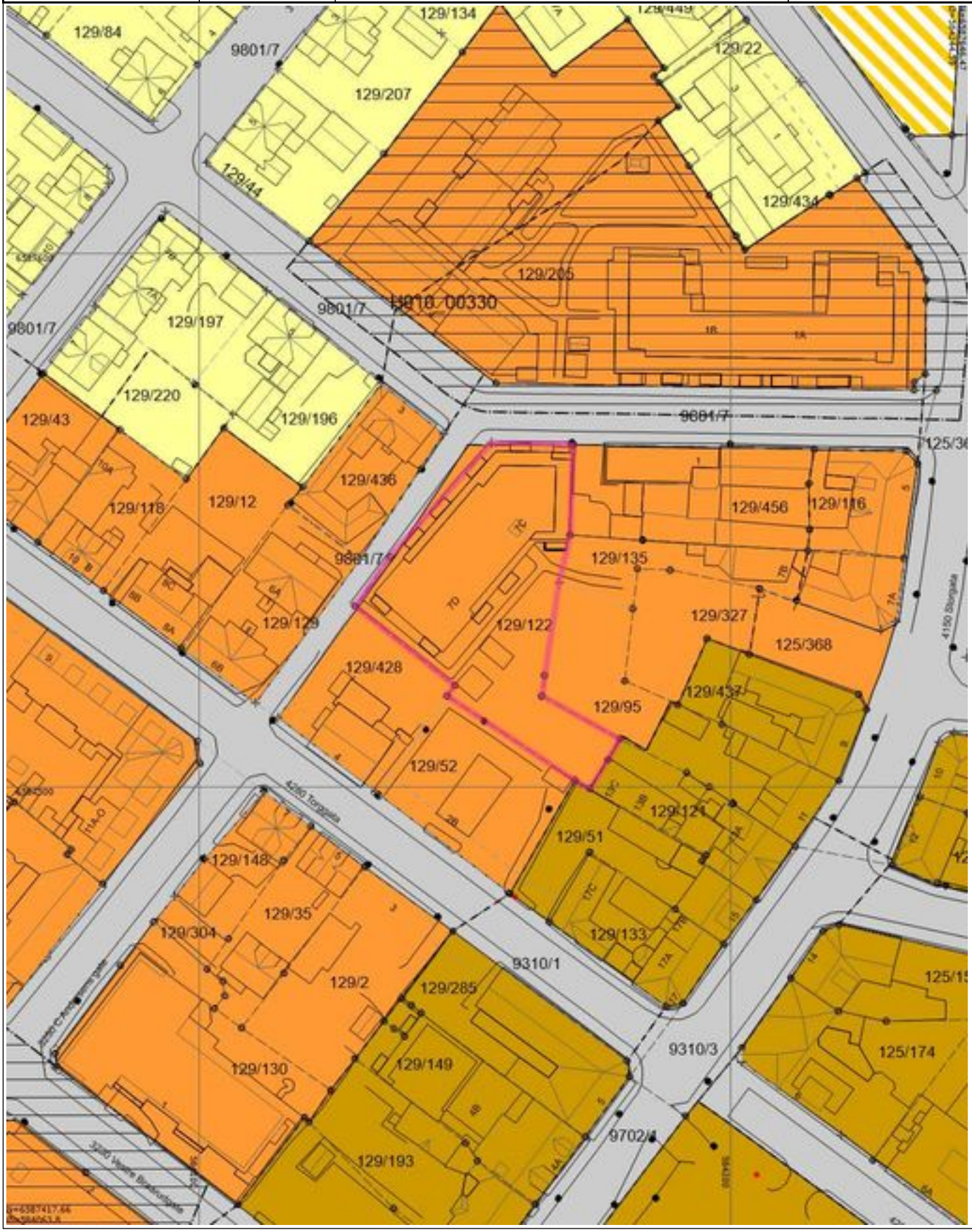
Ordfører

Horten kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 122	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Storgata 7C 3181 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Horten sentrum 2022-2034			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

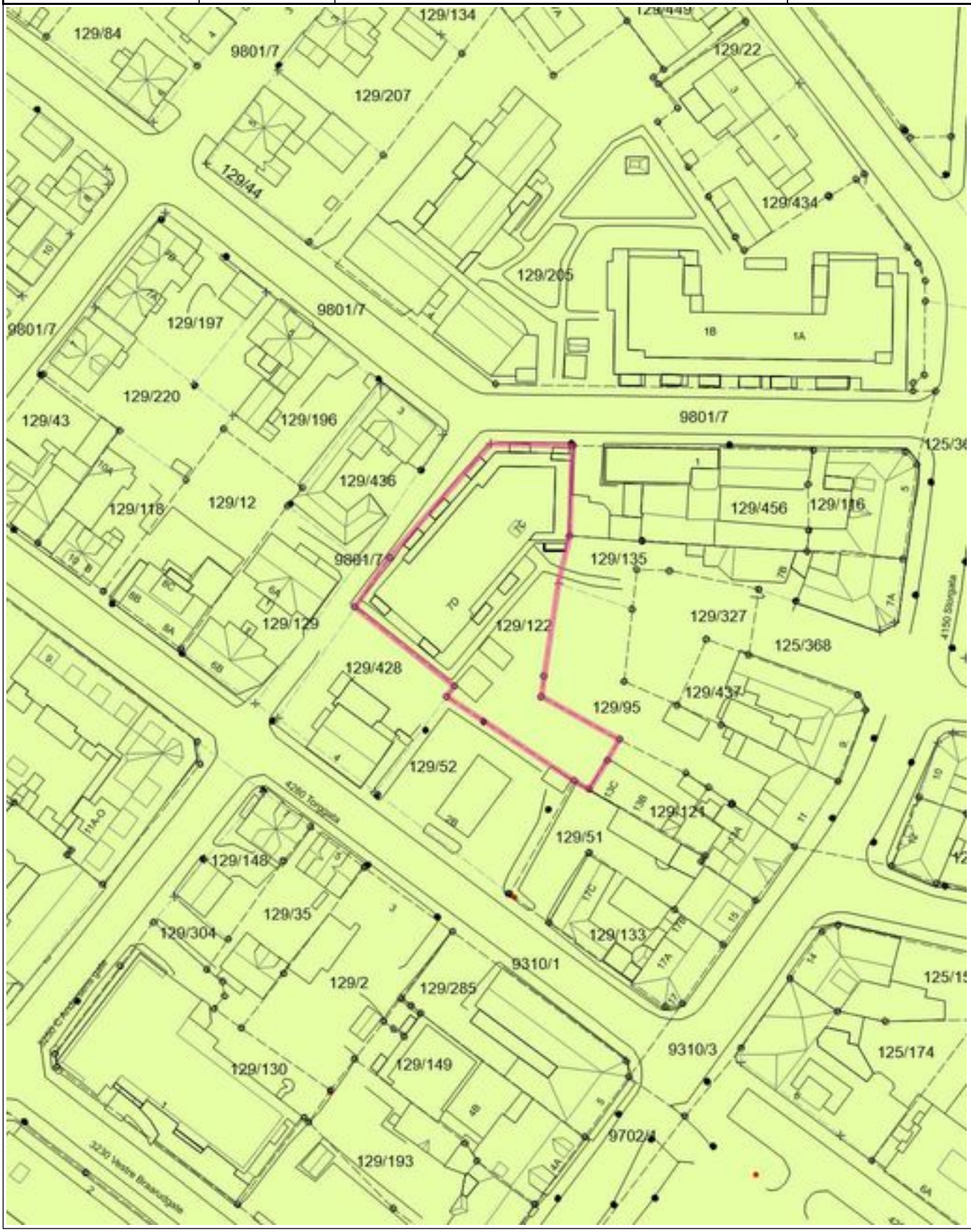
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- KpOmråde gjeldende
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning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

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 122	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Storgata 7C 3181 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


KpOmråde igangsatt


Forsenkningskurve


Høydekurve

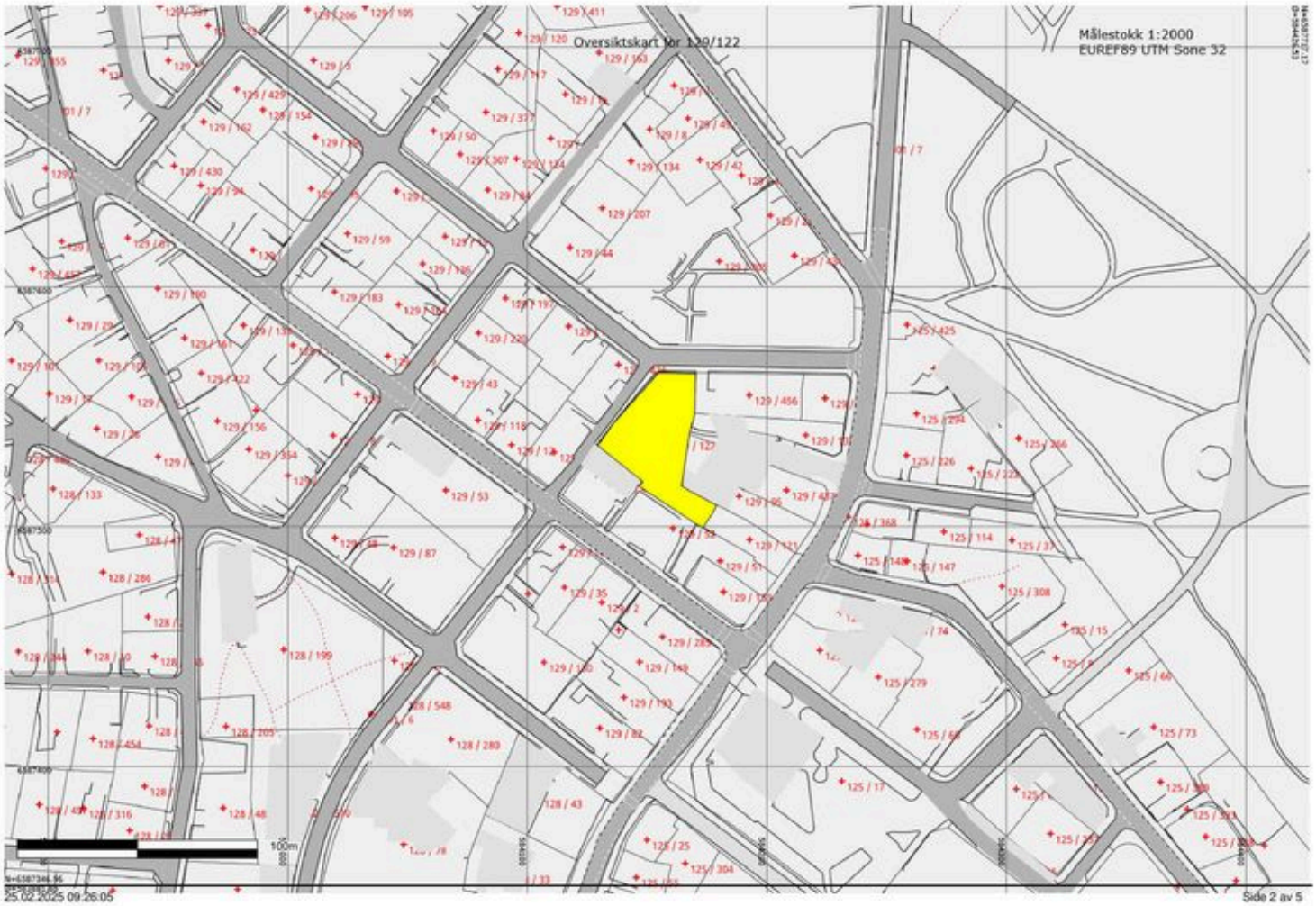
Horten kommune

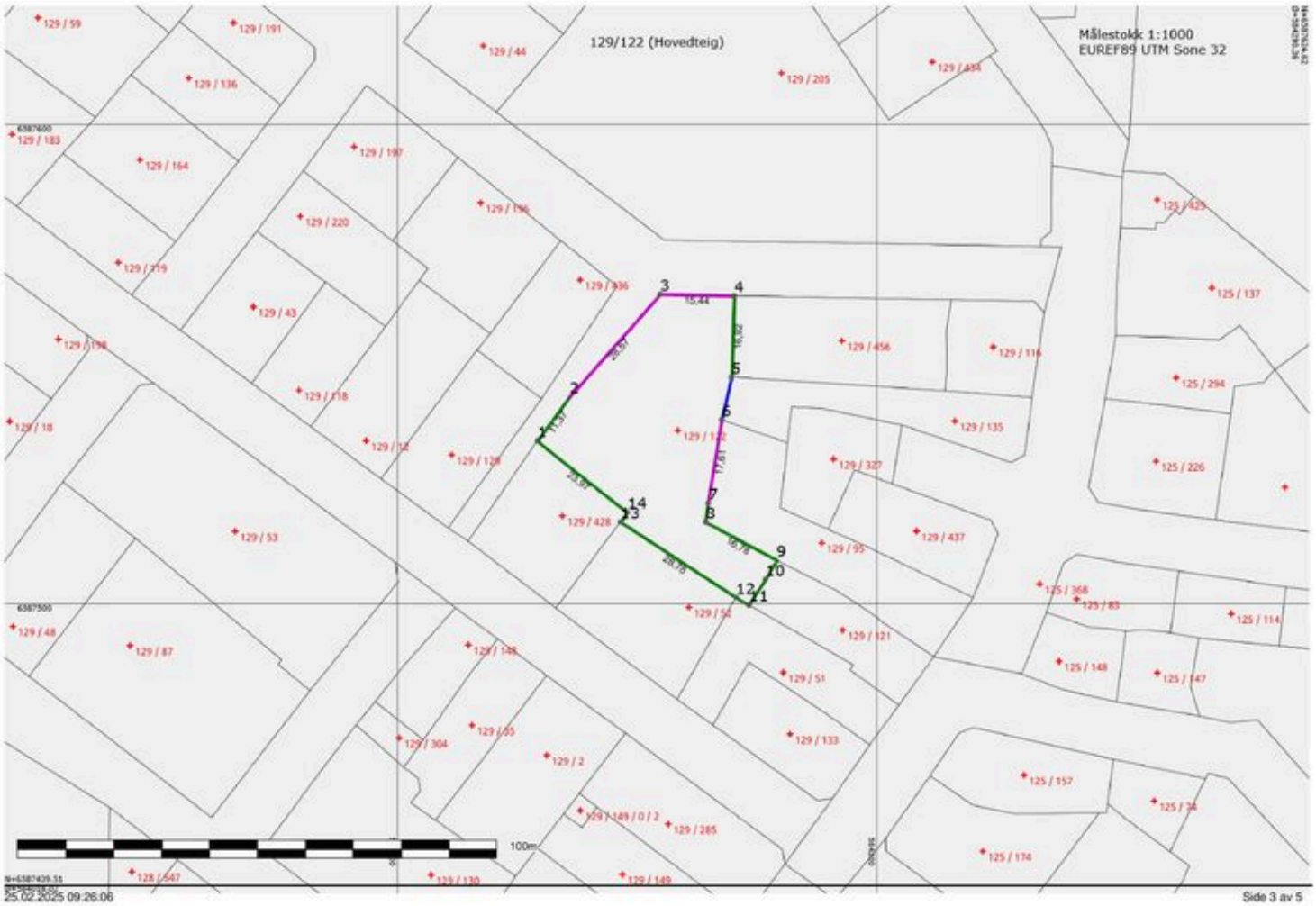
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**129**	**122**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 129/122
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
25.02.2025 09:26:05


129/122 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
25.02.2025 09:26:06

Areal og koordinater

Areal: 1533,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6587536,03 Øst: 584158,59

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6587533,90	584129,25	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			11,37	Ikke hjelpelinje		13	
2	6587543,11	584135,92	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			28,57	Ikke hjelpelinje		36	
3	6587564,49	584154,87	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	36	
			15,44	Ikke hjelpelinje	skjerm	36	
4	6587564,14	584170,31	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			16,92	Ikke hjelpelinje		13	
5	6587547,23	584169,71	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			9,15	Ikke hjelpelinje		36	
6	6587538,31	584167,68	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			17,61	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	200	
7	6587520,92	584164,90	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			3,97	Ikke hjelpelinje		13	
8	6587516,99	584164,37	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			16,78	Ikke hjelpelinje		13	
9	6587509,02	584179,14	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			4,59	Ikke hjelpelinje		13	
10	6587505,04	584176,85	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			6,39	Ikke hjelpelinje		13	
11	6587499,64	584173,43	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			3,18	Ikke hjelpelinje		13	
12	6587501,23	584170,68	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			28,78	Ikke hjelpelinje		13	
13	6587516,97	584146,58	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			2,50	Ikke hjelpelinje		13	
14	6587519,01	584148,03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	

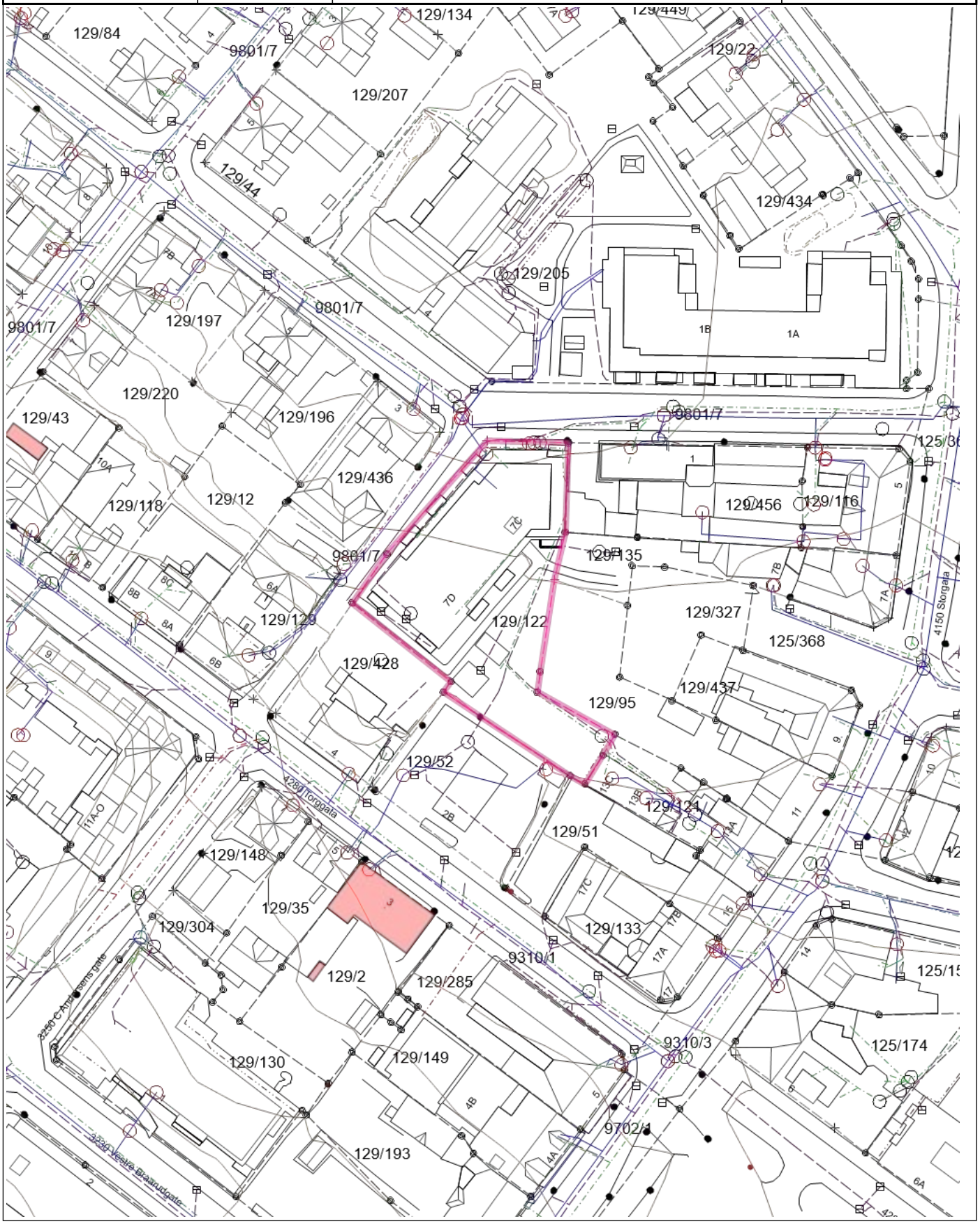
			23,97	Ikke hjelpelinje		13	

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 122	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Storgata 7C 3181 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	129	Bnr.:	122	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:	Storgata 7C-D						
Dato:	25.02.2025						

1800 / 1802 Tilknytning til offentlig vei, vann og kloakk

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

1810 Vannmåler

Vannleveranse etter måler: Ja:☒ Nei: ☐
Sist avleste dato: [19.11.2024]
Forbruk siste år: 1 745 m^3

1900 Kommunale gebyrer

Kommunale gebyrer utgjør totalt kr 19 942,- * 12 pr. år. I dette inngår bl.a. gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet er fordelt på tolv terminer. Forfall 20. hver måned.

2000 Legalpant

Kommunale gebyrer er betalt frem til: 28.02.2025
Restanse: kr. 0,- + eventuelt påløpte gebyrer.

Kommentar: Kommunale gebyrer for 31 bruksenheter.

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

HORTEN KOMMUNE
Plan og utbyggingstjenester

Vår dato 18.06.2010
Vår referanse GBNR-129/122/10/2717-2
10/23863/GBNR-129/122
Deres dato 10.06.2010
Deres referanse

Vår saksbehandler
Thomas Grosberghaugen
tlf: 330 85 119 e-postadresse: thomas.grosberghaugen@horten.kommune.no

SPIR arkitekter v/Mari Hagen mari@spir.no

Storgata 7C og 7D, 129/122 - riving/nybygg bolighus - Ferdigattest

Ansvarlig søker			**Tiltakshaver**	
Spir Arkitekter AS			USBL Horten	
Adresse / byggested				
Løkkegata 1A				
Gbnr.	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**	**Bygningsnummer**	**Arkivsak nr.**
129	122		21808342	05/4389 & 10/2717
Spesifisering av tiltaket				
Oppføring av nytt boligbygg i Løkkegata.				
Saksnummer			**Vedtaksdato**	
026/06			01.02.2006	
Dokumentasjon for ferdigattest				**Mottatt dato**
Anmodning om ferdigattest og kontrollerklæringer(er) fra ansvarlig søker og kontrollerende for utførelsen foreligger.				14.06.2010
Vedtak				
I medhold av plan- og bygningsloven § 99 nr. 1 gis ferdigattest. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.				

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf plan- og bygningsloven § 1-9 og fvl § 28.

Med vennlig hilsen

Vera Irene Gjersøe
Fagleder byggesak

Thomas Grosberghaugen
byggesaksbehandler

A

Horten kommune
Virksomhet plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Grethe Kværnstuen
Direkte telefon: 33085109
Vår ref.: 07/12354 / 05/4389-34
Arkiv: GBNR-129/122
Deres ref.:

Dato: 25.04.2007

SPIR Arkitekter AS
Postboks 398

3101 TØNSBERG

Storgata 7C,D, 129/122 -bolighus -midlertidig brukstillatelse

Jeg viser til Deres anmodning om midlertidig brukstillatelse, datert 16.04.2007 og kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT).

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

Glass i rekkverk på balkonger skal være på plass innen 11.05.2007. Dette må bekreftes. Øvrige mangler må være rettet innen 15.06.2007.

Ferdigattest gis når ansvarlig kontrollerende har bekreftet at manglene er brakt i orden.

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

Horten kommune

Horten kommune

1:1 000

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/129/122/0/0
Naboliste
Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: C ANDERSENS GATE 2 A
- Beregnet areal : 1533.5
- Oppgitt areal: 1501.9
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 21808342
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161708364
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Bensinstasjon
    - Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner
    - Status: **Bygning revet/brent**
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161708372
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Bensinstasjon
    - Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner
    - Status: **Bygning revet/brent**
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei

Logg inn



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

opplysninger i kartet. Visning av reguleringsplaner er en tilnærmet gjengivelse av planvedtaket. Eksakt informasjon finnes i

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS Dato: 25.02.2025
Postadresse: Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Telefon: 930 04 797
E-post: feier@vibr.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**129**	Bnr:	**122**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Storgata 7C, 3181 HORTEN**						

I vår database er det ikke registrert ildsted tilkoblet skorstein. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved. Vi har ikke mottatt melding om dette og er derfor ikke innom denne adressen på hverken feiing eller tilsyn.

Siste status for tilsyn: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for tilsyn:
Siste status for feiing: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for feiing:
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:0
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☐	

Kommentar:

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

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visulet tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



FASADE MOT C.ANDERSENSGATE (NORDVEST)



FASADE MOT LØKKEGATA (NORD)

2900 SKOMAKERHAGEN

TITTEL: RAMMESØKNAD FASADER

MÅLESTOKK: 1 : 200

DATO: 24.11.05

TEGNING: A-025

spir

E3



FASADE MOT GÅRDSROM (SØRØST)



FASADE MOT SØRVEST

2900 SKOMAKERHAGEN

TITTEL
RAMMESØKNAD FASADER

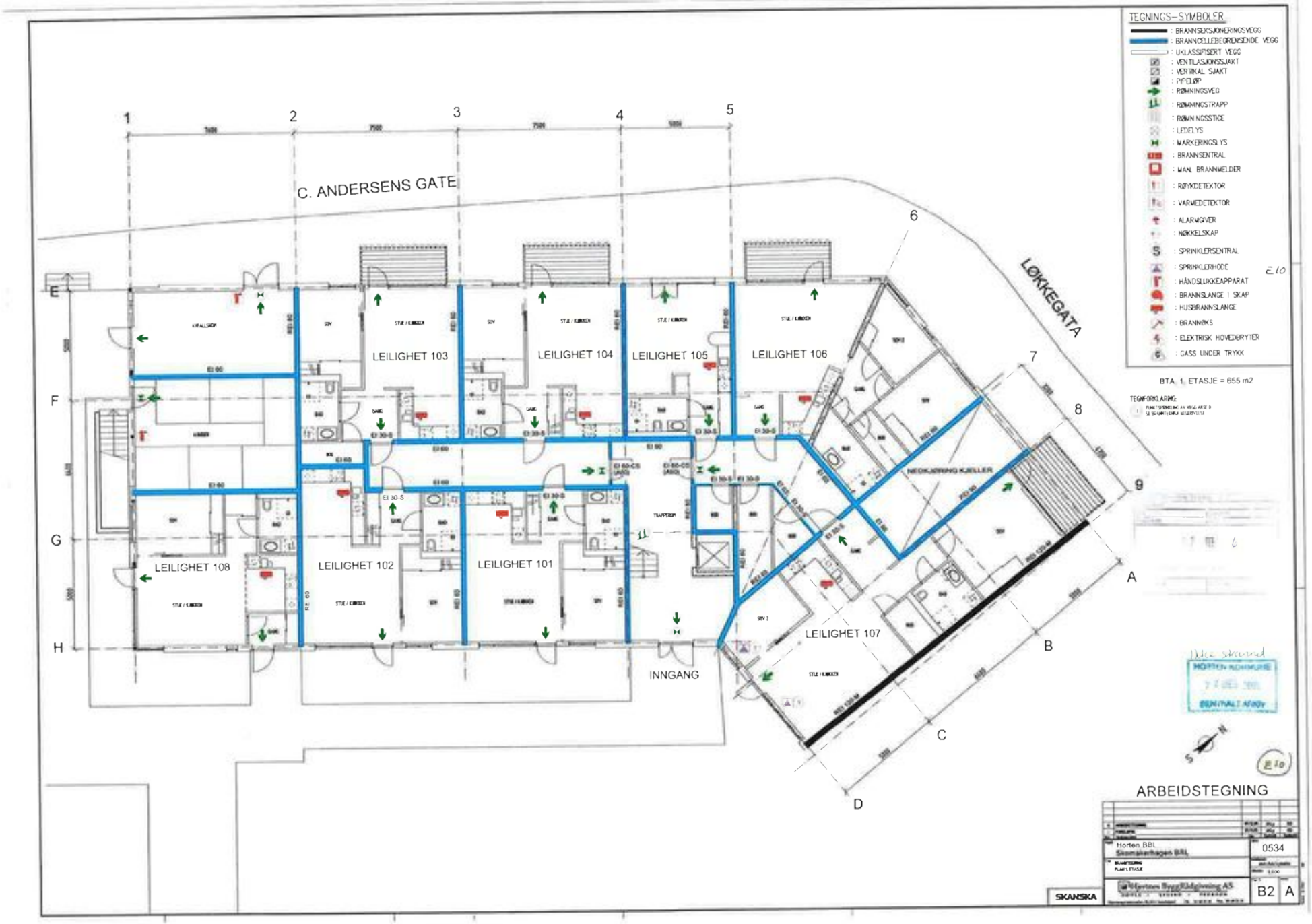
MÅLESTOKK
1 : 200

DATO
24.11.05

TEGN NR.
A-026

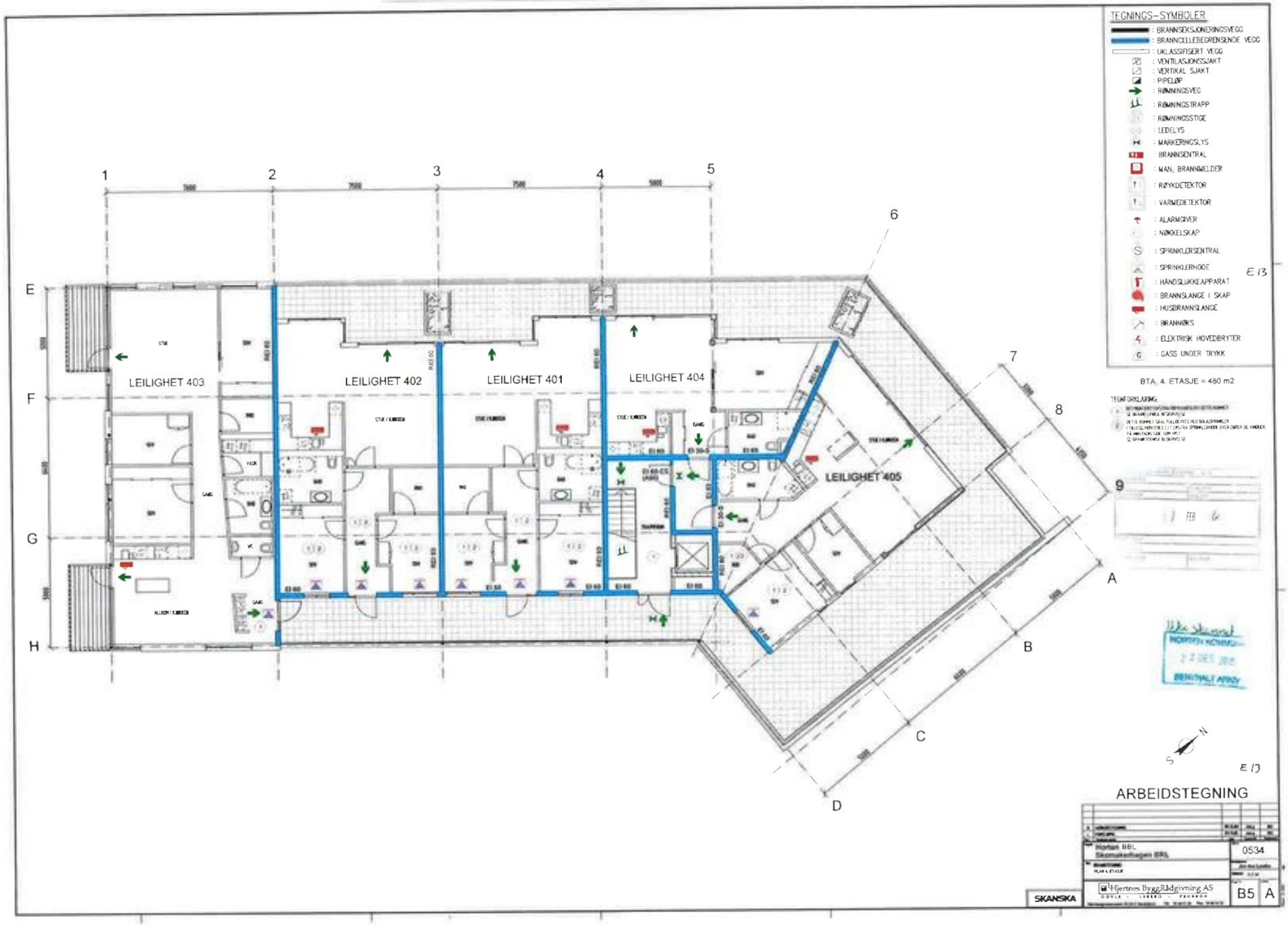
spir


TEGNINGS-SYMBOLER
BRANNSEKSJONERINGSVEGG
BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG
UKLASSIFISERT VEGG
VENTILASJONSSJAKT
VERTIKAL SJAKT
PIPELØP
RØMNINGSVEG
RØMNINGSTRAPP
RØMNINGSSTIGE
LEDELYS
MARKERINGSLYS
BRANNSENTRAL
MANL BRANNMELDER
RØYKDETEKTOR
VARMEDETEKTOR
ALARMGIVER
NØKKELSKAP
SPRINKLERSENTRAL
SPRINKLERHODE
HÅNDSLUKKEAPPARAT
BRANNSLANGE I SKAP
HUSBRANNSLANGE
BRANNØKS
ELEKTRISK HOVEDBRYTER
GASS UNDER TRYKK
BTA. P-KJELLER = 675 m2
C. ANDERSENS GATE
LØKKEGATA
TRAPP
PARKERING
1
2
3
4
5
6
7
8
9
A
B
C
D
E
F
G
H
ARBEIDSTEGNING
Horten BIL
Skomakerhagen BIL
Hjertnes Byggrådgivning AS
SKANSKA
0534
B1
A


TEGNINGS-SYMBOLER
: BRANNSEKSJONERINGSVEGG
: BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG
: UKLASSIFISERT VEGG
: VENTILASJONSSJAKT
: VERTIKAL SJAKT
: PIPE/GP
: RØMNINGSVEG
: RØMNINGSTRAPP
: RØMNINGSSTIGE
: LEDELYS
: MARKERINGSLYS
: BRANNSENTRAL
: MAN. BRANNMELDER
: RØYKDETEKTOR
: VARMEDETEKTOR
: ALARMGIVER
: NØKKELSKAP
: SPRINKLERSENTRAL
: SPRINKLERHODE
: HÅNDSLUKKEAPPARAT
: BRANNSLANGE I SKAP
: HUSBRANNSLANGE
: BRANNVANN
: ELEKTRISK HOVEDBRYTER
: GASS UNDER TRYKK
BTA, 1. ETASJE = 655 m2
TEGNFORKLARING
C. ANDERSENS GATE
LØKKEGATA
LEILIGHET 103
LEILIGHET 104
LEILIGHET 105
LEILIGHET 106
LEILIGHET 108
LEILIGHET 102
LEILIGHET 101
LEILIGHET 107
NEDKJØRING KJELLER
INNGANG
ARBEIDSTEGNING
Horten BBL
Slemdalsvegen BRL
0534
B2
A
SKANSKA


TEGNINGS–SYMBOLER
: BRANNSEKSJONERINGSVEGG
: BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG
: UKLASSIFISERT VEGG
: VENTILASJONSSJAKT
: VERTIKAL SJAKT
: PIPELØP
: RØMNINGSVEG
: RØMNINGSTRAPP
: RØMNINGSSTIGE
: LEDELYS
: MARKERINGSLYS
: BRANNSENTRAL
: MAN. BRANNMELDER
: RØYKDETEKTOR
: VARMEDETEKTOR
: ALARMGIVER
: NØKKELSKAP
: SPRINKLERSENTRAL
: SPRINKLERHODE
: HÅNDSLUKKEAPPARAT
: BRANNSLANGE I SKAP
: HUSBRANNSLANGE
: BRANNØKS
: ELEKTRISK HOVEDBRYTER
: GASS UNDER TRYKK
E.11
BTA, 2. ETASJE = 675 m2
LEILIGHET 204
LEILIGHET 205
LEILIGHET 206
LEILIGHET 207
LEILIGHET 208
LEILIGHET 203
LEILIGHET 202
LEILIGHET 201
LEILIGHET 209
1
2
3
4
5
6
7
8
9
A
B
C
D
E
F
G
H
ARBEIDSTEGNING
E11
Horten BBL
Skomakerhagen BRL
0534


TEGNINGS-SYMBOLER
: BRANNSEKSJONERINGSVEGG
: BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG
: UKLASSIFISERT VEGG
: VENTILASJONSSJAKT
: VERTIKAL SJAKT
: PIPELØP
: RØMNINGSVEG
: RØMNINGSTRAPP
: RØMNINGSSTIGE
: LEDELYS
: MARKERINGSLYS
: BRANNSENTRAL
: MAN. BRANNMELDER
: RØYKDETEKTOR
: VARMEDETEKTOR
: ALARMGIVER
: NØKKELSKAP
: SPRINKLERSENTRAL
: SPRINKLERHODE
: HÅNDSLUKKEAPPARAT
: BRANNSLANGE I SKAP
: HUSBRANNSLANGE
: BRANNVANN
: ELEKTRISK HOVEDBRYTER
: GASS UNDER TRYKK
BTA, 3. ETASJE = 675 m2
LEILIGHET 304
LEILIGHET 305
LEILIGHET 306
LEILIGHET 307
LEILIGHET 308
LEILIGHET 303
LEILIGHET 302
LEILIGHET 301
LEILIGHET 309
1
2
3
4
5
6
7
8
9
A
B
C
D
E
F
G
H
ARBEIDSTEGNING
Horten BBL
Skomakerbergen BRL
0534
Hjertnes ByggRådgivning AS
SKANSKA
B4
A



TEGNINGS-SYMBOLER

- BRANNSEKSJONERINGSVEGG
- BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG
- UKLASSIFISERT VEGG
- VENTILASJONSSJAKT
- VERTIKAL SJAKT
- PIPELØP
- RØMNINGSVEG
- RØMNINGSTRAPP
- RØMNINGSSTIGE
- LEDELYS
- MARKERINGSLYS
- BRANNSENTRAL
- MAN. BRANNMELDER
- RØYKDETEKTOR
- VARMEDETEKTOR
- ALARMGIVER
- NØKKELSKAP
- SPRINKLERSENTRAL
- SPRINKLERHODE
- HÅNDSLUKKEAPPARAT
- BRANNSLANGE I SKAP
- HUSBRANNSLANGE
- BRANNVANN
- ELEKTRISK HOVEDBRYTER
- GASS UNDER TRYKK

E 13

BTA, 4. ETASJE = 480 m2

TEGNFORKLARING:

E 13

ARBEIDSTEGNING

Horten BBL
Skomakerhagen BRL

0534

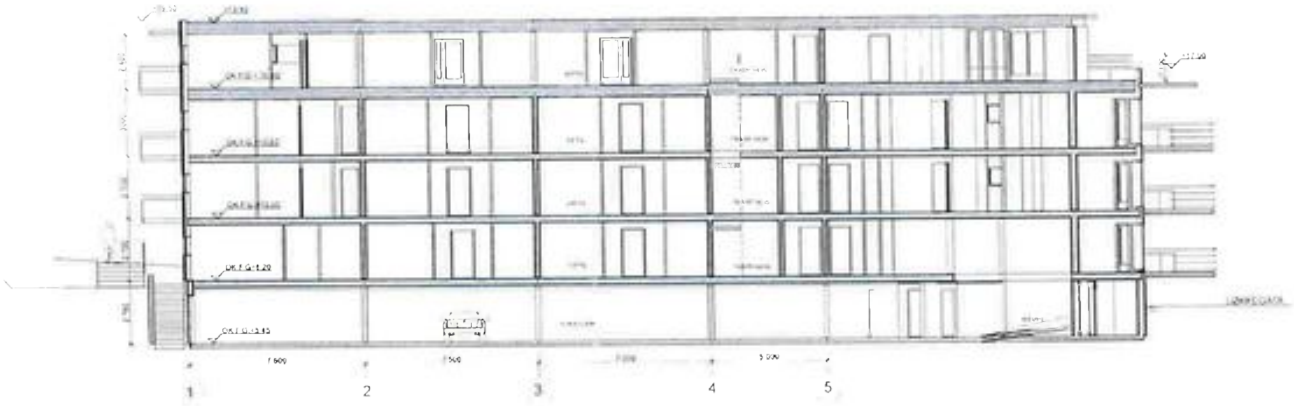
PLAN 4. ETASJE

Hjertnes Byggrådgivning AS

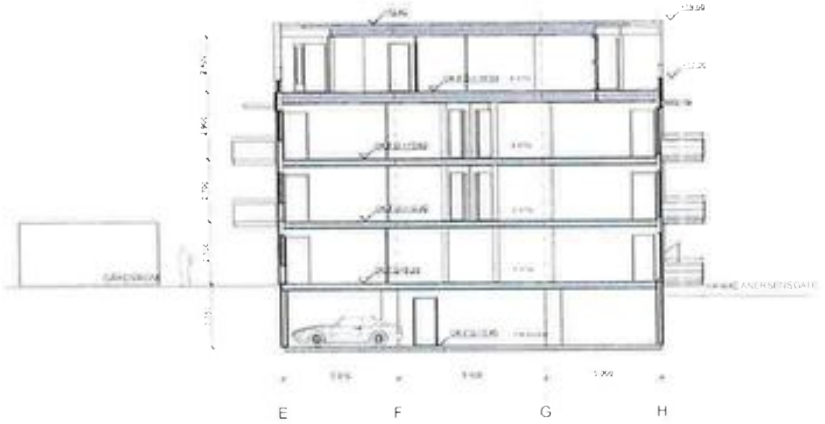
SKANSKA

B5 A

E1



LENGDESNITT



TVERRSNITT

2900 SKOMAKERHAGEN

TITTEL
RAMMESØKNAD SNITT

MÅLESTOKK
1 : 200

DATO
24.11.05

TEGNINR
A-020

spir

D2



2900 SKOMAKERHAGEN | RAMMESØKNAD | 1: 500 | 26.11.03 | A-002

spir

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-23-0072 (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 3192268/21512191
Bestilling: C3 2023-05-31 (8) 107

Dato
31.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
219792	200	4.5.2006	SAMMENSLÅING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	129	122	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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2006/219792/200
Uthentet 2023-06-01 10:36

Beholdes av tinglysingsmyndigheten

GAB

G-3
KRAV OM SAMMENFØYING
MELDING TIL GAB

Statens kartverk
Melding til GAB-registeret

58381

FYLLES UT AV REKVIRENTEN (Sendes oppm.myndigheten i kommunen)

Tinglysingsmyndigheten i: Horten kommune

Rekvirentens navn og adresse: Skomakerhagen borettslag

Personnr./organisasjonsnr.: 987768711

1 Kommunens navn (Den kommune der eiendommen fysisk ligger)

2 Følgende eiendommer i kommunen kreves sammenføyd i henhold til § 4-3 i delingsloven av 23.6.78:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
129	500		
129	122		

Doknr: 219792 Tinglyst: 04.05.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirentens ønske om registernr. og navn på den nye eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
129	122		

Horten — Sted
10/5-06 — Dato
Underskrift

Merknad:
Før krav om sammenføying leveres til tinglysingsmyndighetene må kravet være undertegnet av den som har grunnbokshjemmel til eiendommen.
Hvis noen av eiendommene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenføyingen kan skje, jfr. delingsloven § 4-3, 3. ledd.
Opplysninger om heftelser m. v. får en ved å henvende seg til vedkommende tinglysingsmyndighet.

FYLLES UT AV KOMMUNEN (Sendes tinglysingsmyndigheten)

3 Kommunenummer: 0701

4 Bestående bruk etter sammenføying: Gnr. 129 | Bnr. 122 | Festenr. | Bruksnavn

5 Areal etter sammenføying: Areal 1501,9 m² | Målebrevsdato | Fylles ut ved melding om målebrev på en tidligere etablert eiendom

Kilde: 1 [X] Målebrev 2 [ ] Registreringsbrev 3 [ ] Midlertidig forretning 4 [ ] Midlertidig forretning Eiendommen utgått Måleplikten oppfylt 5 [ ] Fra eiendomsdatabase 6 [ ] Midl.forretn. fullf.av SK 9 [ ] Annet

6 Bruk av grunn: B [X] Bolig F [ ] Fritidseiendom L [ ] Landbruk/fiske K [ ] Offentlig vei T [ ] Annen kommunikasjon/Tekniske anlegg [ ] Industri/bergverk
V [ ] Forretning og sentrum O [ ] Institusjon N [ ] Verneområder P [ ] Friareal/idrettsanl. A [ ] Annet U [ ] Uoppgitt

7 Kartblad Koordinater på det bestående bruk

Kartblad	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Z-koordinat	Kvalitet koordinat
CL033-1-08	NGO III	157865	-13357		

Det attesteres at vilkårene for sammenføying er tilstede. Se rettledningen under «Krav om sammenføying»

3/5-06 — Dato
Underskrift

HORTEN KOMMUNE
Plan og utbyggingstjenester
TINGLYST
DAGBOKNR. 219792
04 MAI 2006
STATENS KARTVERK
Stempel

FYLLES UT AV TINGLYSINGSMYNDIGHETEN (Sendes fylkeskartkontoret)

8 Eiendommene er sammenføyd: (Dagboksført)

Dag Mnd. År — Dato

Kjell Bothun — Underskrift

Stempel

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

Statens kartverk 2002

HORTEN KOMMUNE
Plan og utbygging

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-23-0072 (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 3192265/21512176
Bestilling: C3 2023-05-31 (8) 106

Dato
31.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
159	28	14.1.2003	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	129	122	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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/159/28
Uthentet 2023-06-01 10:35

TINGLYST
14 JAN. 2003
HORTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 159

Erklæring

STORGATEN 13, 129/121- Oppholdsareal og parkeringsplasser.

I forbindelse med deling av grunneiendommen erklæres det herved at eiendommen 129/121 skal ha rett til tilsvarende areal på 129/122 for å ivareta eiendommens behov for opphol[redacted]real og parkeringsplasser.

Horten 14.januar 2003

Henry Noss Gundersen
Pers.nr. 10 04 48 30532

Doknr: 159 Tinglyst: 14.01.2003 Emb. 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-23-0072 (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 3192267/21512186
Bestilling: C3 2023-05-31 (8) 105

Dato
31.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
248	28	17.1.2003	SAMMENSLÅING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	129	122	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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Beholdes av tinglysingsmyndigheten

Statens kartverk
Melding til GAB-registeret

G-3
KRAV OM SAMMENFØYING
MELDING TIL GAB

MOTTATT
17 JAN. 2003
HORTEN TINGRETT
03868

FYLLES UT AV REKVIRENTEN (Sendes oppm.myndigheten i kommunen)

Tinglysingsmyndigheten i: Horten

Rekvirentens navn og adresse: Henry Noss Gundersen, Hulteesgate 4, 3181 Horten
Personnr./organisasjonsnr.

1 Kommunens navn (Den kommune der eiendommen fysisk ligger): Horten

2 Følgende eiendommer i kommunen kreves sammenføyd i henhold til § 4-3 i delingsloven av 23.6.78:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
129	122		
129	492		

Doknr: 248 Tinglyst: 17.01.2003 Emb: 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirentens ønske om registernr. og navn på den nye eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
129	122		

Horten — Sted
14/1-03 — Dato
Underskrift

Merknad:
Før krav om sammenføying leveres til tinglysingsmyndighetene må kravet være undertegnet av den som har grunnbokshjemmel til eiendommen.
Hvis noen av eiendommene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenføyingen kan skje, jfr. delingsloven § 4-3, 3. ledd.
Opplysninger om heftelser m. v. får en ved å henvende seg til vedkommende tinglysingsmyndighet.

FYLLES UT AV KOMMUNEN (Sendes tinglysingsmyndigheten)

3 Kommunenummer: 0701

4 Bestående bruk etter sammenføying	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
	129	122		

5 Areal etter sammenføying: Areal ____ , ____ m² — Målebrevsdato — Fylles ut ved melding om målebrev på en tidligere etablert eiendom

Kilde: 1 [X] Målebrev 2 [ ] Registreringsbrev 3 [ ] Midlertidig forretning 4 [ ] Midlertidig forretning Eiendommen utgått Måleplikten opphørt 5 [ ] Fra eiendomsdatabase 6 [ ] Midl.forretn. fullf.av SK 9 [ ] Annet

6 Bruk av grunn: B [ ] Bolig F [ ] Fritidseiendom L [ ] Landbruk/fiske K [ ] Offentlig vei T [ ] Annen kommunikasjon/Tekniske anlegg [ ] Industri/bergverk
V [X] Forretning og sentrum O [ ] Institusjon N [ ] Verneområder P [ ] Friareal/idrettsanl. A [ ] Annet U [ ] Uoppgitt

7 Kartblad Koordinater på det bestående bruk

Kartblad	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordina	Z-koordinat	Kvalitet koordinat

Det attesteres at vilkårene for sammenføying er tilstede. Se veiledningen under «Krav om sammenføying»

14/1-03 — Dato
Underskrift

HORTEN KOMMUNE
Plan og kommuneutvikling
Postboks 10
3191 Horten
Stempel

TINGLYST
17 JAN. 2003
HORTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 248
Stempel

FYLLES UT AV TINGLYSINGSMYNDIGHETEN (Sendes fylkeskartkontoret)

8 Eiendommene er sammenføyd: (Dagboksført)
Dag Mnd. År
Dato
Underskrift

Skjemablokk kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

Statens kartverk 10-98 T-025

HORTEN KOMMUNE
Plan og kommunevikling
Postboks 10
3191 Horten

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-23-0072 (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 3192266/21512181
Bestilling: C3 2023-05-31 (8) 104

Dato
31.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6659	28	4.12.2002	MÅLEBREV REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	129	121	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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

MÅLEBREV

☐ med grensejustering

Kommune	0701 HORTEN
J.nr.	49/02
Målebrev nr.	6707
Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	129	492	
	Bruksnavn / adresse: Tillegg - 129/122		
Areal	376,5 m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	30.10.2002
Rekvirent	Henry Noss Gundersen
Bestyrer	Marianne Gjone
Forretning	Kart-og delingsforretning over en parsell av gnr. 129 bnr. 121.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Horten	4.11.2002	Øystein Berg	Marianne Gjone

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
04 DES. 2002
HORTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 6659

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 6659 Tinglyst: 04.12.2002 Emb: 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GEMINI

Gnr.	Bnr.	Festenr.
129	492	

Representasjonspunkt
N 157844 Ø -13352

Kartblad		X	Landsnett
NGO III	CL033-1-08		

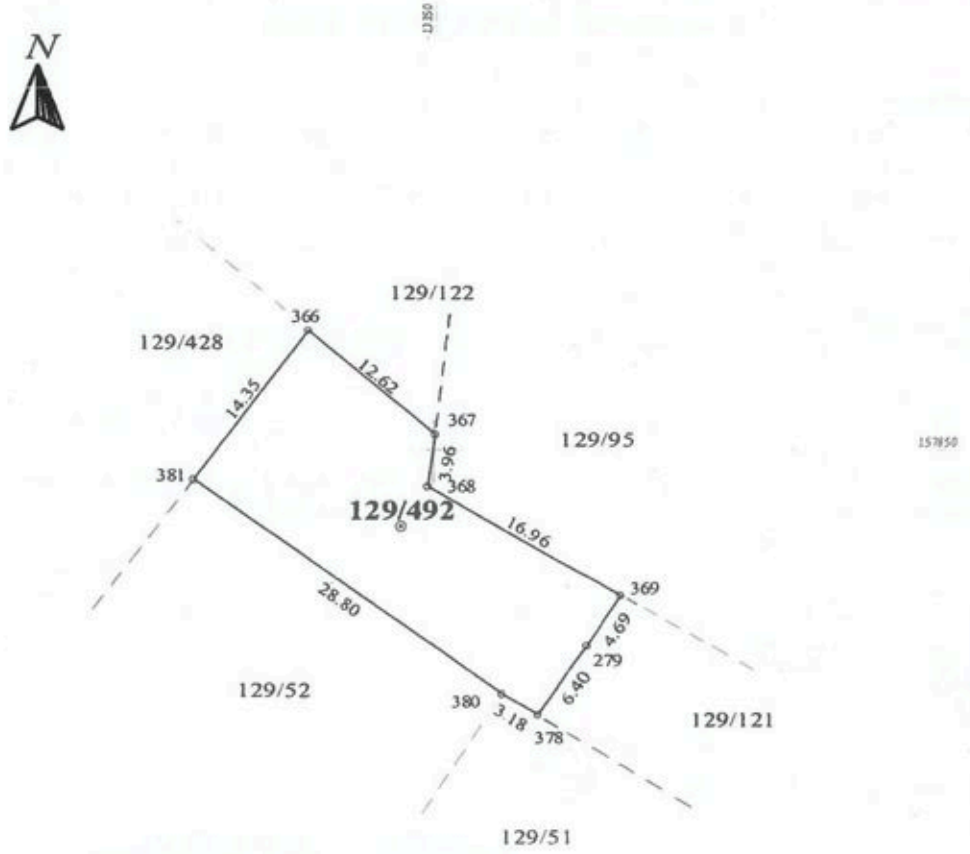
Målestokk	Areal
1 : 500	376,5 m^2

MÅLEBREVKART

J.nr. 49/02

Målebrev nr. 6707

Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
381	157847,712	-13368,192	14,353		Grensepunkt i murhjørne
366	157859,167	-13359,543	12,622		Grensepunkt i gjerdestolpe
367	157851,179	-13349,770	3,963		Off. godkj. grensemerke i jord
368	157847,266	-13350,398	16,961		Grensepunkt i gjerdestolpe
369	157838,909	-13335,639	4,693		Off. godkj. grensemerke i jord
279	157834,993	-13338,226	6,397		Grensepunkt i hushjørne
378	157829,679	-13341,788	3,180		Grensepunkt i hushjørne
380	157831,340	-13344,500	28,798		Umerka grensepunkt, markmålt



Notater