PRIVATMEGLEREN
HORTEN

LILAASVEIEN 20D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lilaasveien 20D, 3188 Horten
Gnr. 132, Bnr. 348, andelsnr. 16 i JACOBSJORDET BORETTSLAG, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250131

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Jan Harald Wivestad

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

E-post: jan.harald.wivestad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus
Lilaasveien 20 D
3188 Horten

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Tommy Strange
Dato: 02/07/2025

Aschehougs gate 8
Horten 3183
92654319
post@immensum.no

IMMENSUM AS

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:132, Bnr: 348
Hjemmelshaver:	Henriette Hofsøy
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	16
Byggeår:	1971
Tomt:	7756,2 m²
Kommune:	Horten

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Henriette Hofsøy
Befaringsdato:	25.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med gressplen og busker. Asfaltert innkjøring.

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus i 2 etasjer pluss kjeller fra 1971, tilhørende Jacobsjordet Borettslag.
Fundamentert med grunnmur av blokker i lettklinker. Utvendig og innvendig tekket med murpuss.
Støpt gulv i kjelleren og etasjeskillere i trebjelkelag.
Yttervegger i trekonstruksjon, med fasader av liggende dobbelfalset trekledning.
Vinduer og balkongdører med 2- og 3-lags glass og karmer av tre.
Saltak i trekonstruksjon, med yttertekking av betongtakstein.
Overbygget inngangsparti.
Terrasse og balkong i trekonstruksjon.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Rekkehusleilighet i 3 etasjer. Fremstår i normalt god stand i forhold til alder.
Bad, kjøkken og de fleste overflater er pusset opp/oppgradert i perioden 2014-2025. Utvendig er det i regi av borettslaget utført etterisolering og omkledning av yttervegger, ny balkong og skiftet vinduer og ytterdører i 2021.
Vaskerommet betraktes som "vaskekjeller", men oppfyller ikke dagens krav til fuktsikkert våtrom.
Det er tegn til fukt i kjelleren. Dette stammer høyst sannsynlig fra et funksjonssvekket drenssystem og kapillært fuktopptrekk fra grunnen.
Utvendige forhold og fellesdeler vurderes å være i normalt god stand ut ifra visuell betraktning.
Selv om bygningen er etterisolert og oppgradert, kan den ikke forventes å være like energivennlig som nyere boliger. Det må påregnes skjevheter og knirk.
For øvrig vises det til vurdering av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
Elektrisk og vedfyring.
Varmepumpe.
Gulvvarme i kjellerstue og på badet i 2. etasje.

ROMHØYDER MÅLT PÅ TILFELDIG VALGT STED:
Kjeller: Gang: 2,06 m. Vaskerom: 2,05 m. Kjellerstue: 1,99 m. Bod: 2,10 m.
1. etasje: Vindfang: 2,44 m. Entre: 2,44 m. Toalettrom: 2,20 m. Stue: 2,43 m. Kjøkken: 2,43 m.
2. etasje: Gang: 2,40 m. Bad: 2,32 m. Sov. 1: 2,38 m. Sov. 2: 2,39 m. Sov. 3: 2,38 m.

ETASJESKILLER:
Etasjeskillere og gulv på grunn kontrolleres ved hjelp av krysslaser for å avdekke evt. skjevheter. Det måles i to tilfeldig valgte rom i hver etasje.

Kjeller:
Gang: Fra trapp og til døråpning mot vaskerommet ble det målt ca. 5 mm. høydeforskjell.
Kjellerstue: Fra døråpning og til vindu i motstående yttervegg ble det målt ca. 4 mm. høydeforskjell.

1. etasje:
Kjøkken: Fra platetopp og til døråpning mot entre´ ble det målt ca. 5 mm. høydeforskjell.
Stue: Fra balkongdør og til døråpning mot entre´ble det målt ca. 2 mm. høydeforskjell.

2. etasje:
Gang: Fra kott og til døråpning i motstående vegg ble det målt ca. 4 mm. høydeforskjell.
Soverom 3: Fra vindu og til motstående delevegg mot hovedsoverom ble det målt ca. 2 mm. høydeforskjell.
Lokale skjevheter/ujevnheter kan forekomme. Målinger er ment å belyse evt. skjevheter. Årsaken er ikke vurdert. Alder tatt i betraktning må det påregnes knirk og svikt i etasjeskillerne.

PIPE OG ILDSTED:
Teglsteinspipe fra byggeår. Peisovn tilkoblet i stuen.
Det er ikke synlige pipevanger i alle etasjene. Plate av ubrennbart materiale foran peisovnen er kortere enn 30 cm. foran ilegg. Utbedredne tiltak nødvendig.
Ved ny kontroll kan det bli påvist feil eller skader som den bygningssakkyndige ikke har mulighet eller kompetanse til å oppdage.

DOKUMENTKONTROLL:
Boligopplysninger fra kommunen.
Godkjente tegninger.
Ferdigattest.
Rapport fra feier etter tilsyn med fyringsanlegget.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
GULV:
Kjeller: Fliser, parkett og betong.
1. etasje: Laminatgulv.
2. etasje: Laminatgulv.

VEGGER:
Kjeller: Malt trepanel, malt tapet og malt murpuss.
1. etasje: Malt, slett overflate og malt tapet.
2. etasje: Panelplater og malt, slett overflate.

TAK/HIMLING:
Kjeller: Malt og ubehandlet trepanel. Malt/lakkerte takplater i kjellerstue.
1. etasje: Malt, slett overflate og malte takplater.
2. etasje: Malte takplater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser:

- Oppgradert toalettrommet i 2025.
- Store deler av avløpsrørene er fornyet i forbindelse med oppgradering av toalettrom og kjøkken i 2024-2025.
- Ny kjøkkeninnredning i 2024.
- Pusset opp de fleste overflatene i 2023-2025.
- Ny ytterkledning, balkong, vinduer og ytterdører i 2021.
- Montert varmepumpe i 2021.
- Oppgradert sikringsskapet i 2020.
- Ny terrasse i 2018.
- Oppgradert badet i perioden 2010-2014.

FELLESKOSTNADER:

Kontakt megler.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	46	0	0	0	37	9
1. etasje	50	0	0	31	50	0
2. etasje	50	0	0	6	49	1
SUM BYGNING	146	0	0	37	136	10
SUM BRA	146					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	13	0	0	0	13
SUM BYGNING	0	13	0	0	0	13
SUM BRA	13					

BRA-i:

KJELLER: Gang, kjellerstue, vaskerom, bod.
1. ETASJE: Entre´, toalettrom, kjøkken, stue.
2. ETASJE: Gang, bad, 3 soverom.

BRA-e:

-

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er ikke beregnet.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer romfunksjon. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

VASKEROM:
Fra byggeår. Malt betonggulv. Vegger med malt trepanel og murpuss. Himling med trepanel.
Vegghengt skyllekum i stål med 2-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder og stoppekran.
Naturlig avtrekk med veggventil.
Vaskerommet oppfyller ikke dagens krav til fuktsikkert våtrom.

BAD:
Oppgradert 2010-2014.
Vinylbelegg. Vegger med baderomsplater. Himling med malte takplater.
Innredning med slett front og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Mekanisk avtrekksvifte men ingen etablert tilluft.
Gulvvarme.

TOALETTROM:
Oppgradert i 2025.
Gulvbelegg. Vegger med malt, slett overflate. Himling med folierte takplater.
Innredning med slett front og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Naturlig avtrekk med takventil og tilluft via dørterskel.

KJØKKEN:
Laminatgulv. Vegger og himling med malt, slett overflate. Innfelte downlights i himling.
IKEA-innredning fra 2024, med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri.
Nedfelt induksjonstopp.
Integrert stekeovn.
Ventilator med avtrekk ut.
Integrert oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt er installert.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Værforhold: Sol, 18 * C.
Boligen er inspisert i dagslys. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet på.
Utvendige forhold, konstruksjonsmessige forhold og fellesdeler er ikke vurdert i denne rapporten.

ANDRE MERKNADER:

GARASJE:
Garasjerekke i trekonstruksjon.
Fundamentert med støpt plate.
Vippeport i tre.
Innlagt strøm.
Det er synlige konstruksjonsmessige skjevheter i garasjene.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Henriette Hofsøy

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Tommy Strange

Takstmann og byggmester.

02/07/2025



Tommy Strange

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 BAD

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflater:
Vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje.
Det mangler sokkellist i nedkant av baderomsplater bak servantskapet. Pga. badets størrelse betraktes hele rommet som våtsone.
Se også punkt 1.1.3-Membran.

Ventilasjon:
Badet har mekanisk avtrekk men ingen etablert tilluft. Det bør lages spalte i dørterskel eller dørblad for å sikre tilstrekkelig tilluft. Konsekvens av manglende ventilering er risiko for fuktskader.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Overflater:
Vinylbelegg fremstår med normal bruksslitasje. Gulv og vegger bak dusjkabinett er ikke inspisert da det ikke er mulig å flytte dusjkabinettet uten å demontere bygningsdeler. Det ble vurdert som uforsvarlig å demontere fastskrudd front under kabinettet.

Fallforhold:
Fall til sluk er ca. 1:100. Det er ikke mulig å måle nøyaktig fall under dusjkabinettet. Registrerte målinger er foretatt langs front av dusjkabinettet.
Høydeforskjell fra front på dusjkabinett og til topp vinylbelegg i døråpning er ca. 35 mm.
Alle mål er registrert på tilfeldig valgt sted ved hjelp av krysslaser.
TG 2 gis som følge av usikkerhet med hensyn til eksakt fall til sluk.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010/2014

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran:
Selger opplyser at vinylbelegg er fra 2010 og baderomsplater på vegger fra 2014 (ref. forrige tilstandsrapport). Alder tilsier at halvparten av forventet levetid er passert.

Sluk:
Sluk av plast. Det er ikke mulig å verifisere om vinylbelegget er korrekt montert under klemring i sluket. Det ble vurdert som uforsvarlig å demontere fastskrudd front under dusjkabinettet. Konsekvens av feil montert belegg i sluket er risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

Fuktmåling:
Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Fuktverdier i treverk inn i vegg er under 8 vektprosent. Det er imidlertid ingen garanti for at det ikke kan være forhøyede fuktverdier andre steder på badet.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Forventet levetid på vinylbelegg er 20 år.
Forventet levetid på baderomsplater er 15 år.

1.2 VASKEROM

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater:
Vegger fremstår med normal bruksslitasje. Delevegg med trepanel er ikke fuktsikker. Det er noen hull i vegg- og takpanel.
Vaskerommet oppfyller ikke dagens krav til fuktsikkert våtrom. Derav TG 2. Det må påregnes kostnader til oppgradering.

Ventilasjon:
Naturlig avtrekk med veggventil og tilluft via dørterskel. Det bør monteres mekanisk avtrekksvifte for å sikre tilstrekkelig ventilering av rommet.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Overflate:
Det er sprekker i betonggulvet samt noen sår og riper.

Fallforhold:
Fall til sluk vurderes å være tilfredstillende. Noe ujevnt.
Høydeforskjell fra slukkant og til gulvoverflate i døråpning er ca. 45 mm.
Alle mål er registrert på tilfeldig valgt sted ved hjelp av krysslaser.

Merknader:

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran:
Det er ingen membran, kun mur/betongmaling fra ukjent årstall. Det er ingen fuktsikring rundt rørgjennomføringer. På den annen side er det kun mur/betongkonstruksjoner i våtsone, og risiko for alvorlige skader er mindre enn ved trekonstruksjoner.

Sluk:
Jernsluk fra byggeår. Ingen mulighet for fuktsikker montering av membran eller slukmansjett. Ved fremtidig oppgradering av vaskerommet må sluk og avløpsrør fornyes.

Fuktmåling:
Pga. vaskerommet plassering mot yttervegger og delevegger av betong er det ikke boret 73 mm. hull i tilliggende konstruksjon. Fuktmåling med pigg i nedkant av delevegg mot gangen viste 11,7 vektprosent.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 KJØKKEN

Vanninstallasjonen er fra 2024

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

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

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

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

Innredning:
Fra 2024. Fremstår i god stand.
Ventilator er funksjonstestet og funnet i orden på befaringsdagen.
Det er montert automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

KJELLER:
Det er synlige fuktmerker til midt opp på veggene, noe som indikerer svakhet i drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det må også påregnes kapilært fuktopptrekk fra grunnen.
I kjellerstuen er det utlektede yttervegger og opplektet gulv under terreng, noe som betraktes som fuktrisiko konstruksjoner. Fuktmåling med pigg i bunnsvill på utlektet yttervegg i kjellerstuen viste 9,7 vektprosent. Det er to lag med utlektede vegger. Det var ikke mulig å måle i bunnsvill i det ytterste laget. Måling med elektrode mot murpuss viste 21,8 prosent fuktighet.
Det kan med fordel etableres bedre ventilering av kjelleren.
Kjelleren gis TG 2 som helhetsvurdering.

TOALETTROM:
Fremstår med normal bruksslitasje. Det er naturlig avtrekk med takventil, men ikke tilstrekkelig tilluft/overstrømning. Anbefaler å lage større spalte i dørterskel samt montere elektrisk avtrekksvifte.

LOFT:
Delvis gulvlagt hanebjelkeloft med luketilkomst. Fremstår i normalt god stand i forhold til alder. Det er ventiler i gavlvegger og ventilering ut i rart/gesims. Det kan ikke garanteres at hele konstruksjonen er tilstrekkelig ventilert. Det var ikke mulig å komme til brannskillevegg for kontroll av denne.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer:
Vinduer med 3-lag glass og karmer av tre og aluminium, fra produksjonsår 2021.
Kjellervinduer med 2-lags glass og karmer av tre, fra produksjonsår 2015.
Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke påvist punkterte glass eller unormal slitasje.

Ytterdører:
Hoveddør med malt/lakkert overflate, fra 2021.
Kjellerdør med malt/lakkert overflate, fra 2021.
Balkongdører med 3-lags glass og karm av tre, fra produksjonsår 2021.

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

BALKONG:
Østvendt balkong med tilkomst fra gang i 2. etasje. Gulvoverflate av impregnerte trebord og tett rekkverk av malt trepanel Fra 2021.
Tettesjikt av ukjent materiale. Tettesjiktet er høyst sannsynlig fornyet samtidig med omkledning og balkong, uten at det kan verifiseres.

TERRASSE:
Vestvendt markterrasse i trekonstruksjon fra 2018. Gulvoverflate av impregnerte trebord.
Fundamentering er ikke inspisert da det ikke var tilkomstmulighet.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1971

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Røropplegg:
Vann- og avløpsrør i kobber og plast fra varierende årstall. Den eldste delen av røropplegget har passert halvparten av forventet levetid. Derav TG 2.Erfaringer har vist at det ikke kan utelukkes drypplekkasjer på eldre vann- og avløpsrør.
Selger opplyser at store deler av avløpsrørene er fornyet i 2024-2025, i forbindelse med oppgradering av kjøkken og toalettrom. Omfanget er ikke kontrollert av bygningssakkyndige.
Stoppekran er plassert i himling på vaskerommet. Funksjonstestet og funnet i orden på befaringsdagen.

Toaletter:
Gulvmonterte toaletter fra 2010 og 2025.

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

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, fra ukjent årstall. Plassert på vaskerommet.
Berederens alder er ukjent og den har derfor usikker restlevetid. Plutselig behov for reparasjon eller utskifting kan ikke utelukkes.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsberedere er 15 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med veggventiler. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Oppfyller forskriftskrav i byggeåret.
Kjeller og toalettrom er vurdert separat og gitt TG 2.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2019

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1971

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 35 A. Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer.
Det kan ikke garanteres at alle kabler og stikkontakter er tilfredsstillende festet.
Innfelte downlights er ikke demontert for inspeksjon inne i selve konstruksjonen.
Samsvarserklæring for deler av anlegget ligger i Boligmappa.no
Det Lokale El-tilsyn (DLE) kontrollerte og godkjente anlegget ved hjelp av stikkprøver i 2019. Det bør foretas en utvidet kontroll av hele anlegget, utført av godkjent elektrofaglig person. Jf. NEK 405-2. Ved el-kontroll kan det bli påvist avvik som den bygningssakkyndige ikke har mulighet eller kompetanse til å oppdage.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Innvendig trapp:
Innvendig trapp har ikke 2-sidig håndløper og/eller det er større lysåpning enn 10 cm. mellom hvert inntrinn. Rekkverk er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Planløsning:
Dagens planløsning samsvarer ikke med godkjente tegninger. kjelleren er innredet med rom for varig opphold (hoveddel) på godkjente tegninger angitt som bod (tilleggsdel) Rommne må søkes bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Det kan ikke garanteres at søknad blir godkjent av kommunen.

Ferdigattest:
Det er utstedt ferdigattest, datert 01.09.1971

Annet:
Det er ikke laget destruktive åpninger, og følgelig er det ikke kontrollert om brann- og lydskillekonstruksjoner er tilfredsstillende.
Det er ikke fremlagt tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for utvendige forhold og fellesdeler i borettslaget.
Vinduer i kjellerstuen oppfyller ikke krav til innslipp av dagslys.

Egenerklæring:
Selgers egenerklæring er ikke mottatt på befaringsdagen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	BAD Overflate vegger og himling
	Det mangler sokkellist i nedkant av baderomsplater bak servantskapet.
	Badet er ikke tilstrekkelig ventilert.
1.1.2	BAD Overflate gulv
	TG 2 gis som følge av usikkerhet med hensyn til eksakt fall til sluk.
1.1.3	BAD Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
1.2.1	VASKEROM Overflate vegger og himling
	Vaskerommet oppfyller ikke dagens krav til fuktsikkert våtrom.
1.2.2	VASKEROM Overflate gulv
	Det er sprekker i betonggulvet samt noen sår og riper.
1.2.3	VASKEROM Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjikt fra ukjent årstall og ukjent kvalitet.
	Jernsluk uten mulighet for fuktsikker montering av membran eller slukmansjett.
3.1	Andre rom
	Kjelleren gis TG 2 som helhetsvurdering.
	Toalettrommet er ikke tilstrekkelig ventilert.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Den eldste delen av røropplegget har passert halvparten av forventet levetid.
6.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberederen har usikker restlevetid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250131

Selger 1 navn
Henriette Hofsøy

Gateadresse
Lilaasveien 20D

Poststed	Postnr
HORTEN	3188

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Jernbaneverket forsikring (innbo)

Polise/avtalenr.: 2175118

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i avløpsrør

Document reference: 141250131

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Avløp byttet av gn rør og montering av toalett, resten er utført av ufaglært/egeninnsats
Arbeid utført av	Gn rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet deler av avløp i forbindelse med toalettrom av gn rør. Ved oppgradering av kjøkken var Jan Roger Birkelund hyret inn.
Arbeid utført av	Gn rør og Jan Roger Birkelund

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ubrennbar materialet ved peis er kortere enn 30cm

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ordnet med det elektriske i forbindelse med oppgradering av kjøkken. Alt det elektriske er koblet av faglært både spotter, brytere, kontakter og sikring, mens forarbeidet er utført av ufaglært/egeninnsats.
Arbeid utført av	Horten elektroservice

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilsyn utført 10.09.2019 av skagerak energi på elektriske anlegg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladestasjon fra 2020 utført ab Tandberg elektriske as

Document reference: 141250131

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Terrassen på vestsiden er bygget av Bjørn bygg i 2018 og ttss har utført etterisolering, dører, vinduer og balkong i 2022 før mitt eie
Arbeid utført av	Bjørnstad bygg og ttss byggservice

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Røyskattstien 2 hadde fukt/sopp før drenering. Dette var grunnlaget for drenering. Har vært noe skade i forbindelse med avløpsrør, men dette går som regel på borettslagets forsikring eller borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250131

Tilleggskommentar

Overflate i stue er utført av PW snekring ig maling service as i 2025. Overflater i gang i kjeller, gang i første etasje, trapp til andre etasje og gang andreetasje utført av ufaglært/egeninnsats i 2025

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: 141250131

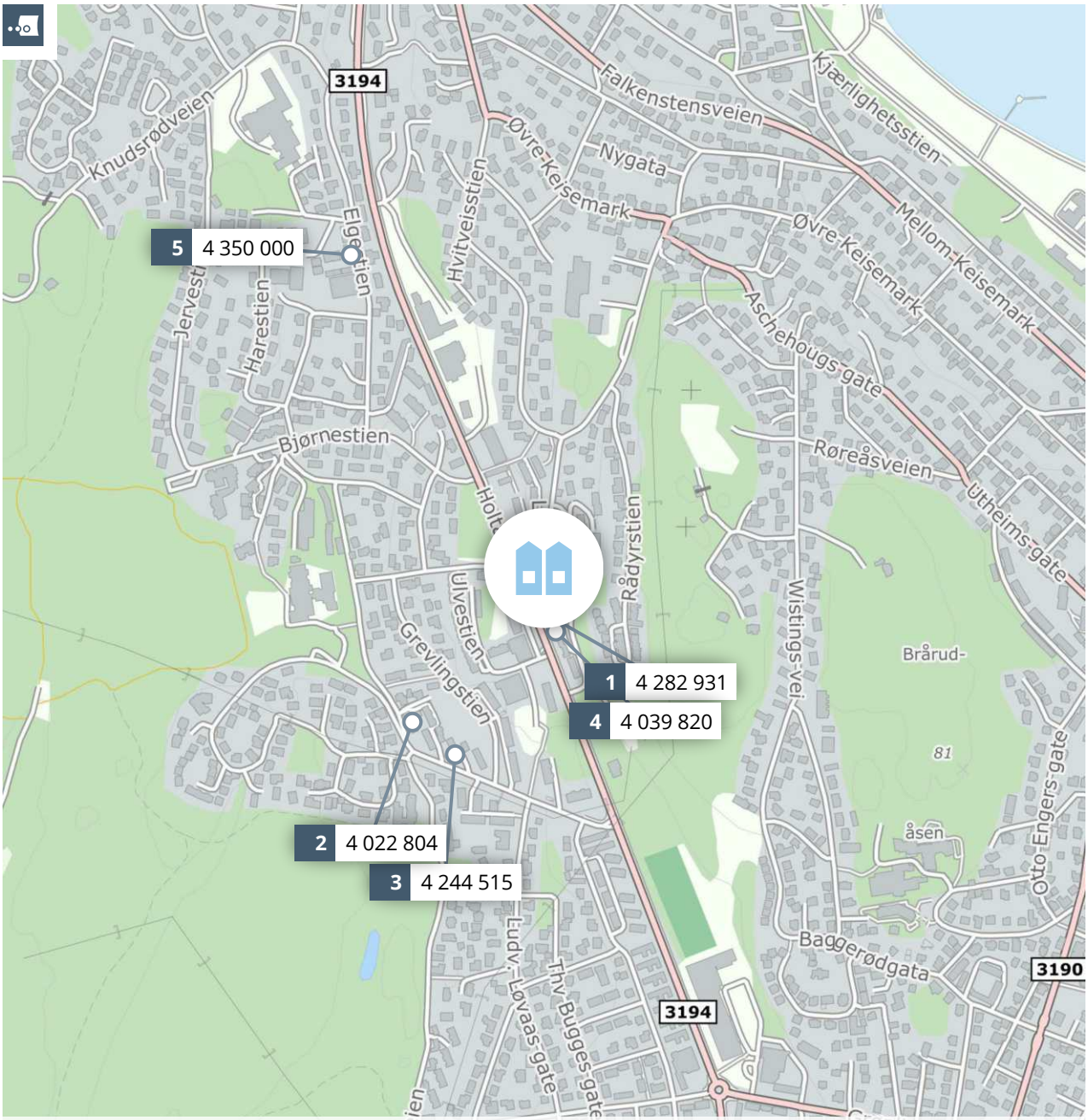
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henriette Hofsøy	6094e50860e54e1d67e8 c2f8870a0da9fb6ecaac	04.08.2025 19:32:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141250131

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



Meglers verdivurdering

LILAASVEIEN 20 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 06.08.2025

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: Jan Harald Wivestad .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lilaasveien 20 D, 3188 HORTEN

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 132 BNR 348 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Lillås

Verdivurdert til

3 450 000

885 918	4 335 918	29 698
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	146 m²	13 m²	- m²	37 m²	- m²	- m²
Tomt					7 756 m²	
Byggeår					1971	

Fellesutgifter	9 663
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Røyskattstien 4 D				20.03.2024	3 550 000	**3 400 000**	882 931	4 282 931	**29 335**
	146 m²	1971	7 756 m²	3 sov						
2	Kongeveien 24 B				09.09.2024	3 400 000	**3 550 000**	472 804	4 022 804	**27 366**
	147 m²	1972	7 471 m²	3 sov						
3	Redaktør Thommessens gate 4 A				05.08.2025	3 850 000	**3 750 000**	494 515	4 244 515	**29 476**
	144 m²	1972	7 471 m²	3 sov						
4	Røyskattstien 4 A				08.01.2025	3 300 000	**3 150 000**	889 820	4 039 820	**27 670**
	146 m²	1971	7 756 m²	4 sov						
5	Elgestien 18 G				23.06.2025	4 490 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**44 388**
	98 m²	2016	4 307 m²	3 sov						

Lilaasveien 20 D er et pent og innholdsrikt rekkehus i Holtandalen. Kun noen få minutters gange til både barneskole, barnehage, ungdomsskole, dagligvare og buss. Flott turområder i nærområdet. Boligen ligger inn mot Holtandveien som er trafikkert men det er støyskjerm og det er nyere vinduer og etterisolert. Ca. 5 min. kjøring til Horten sentrum.

Innholdsrik bolig med bl.a. 3 gode soverom, flislagt bad, ekstra wc i 1. etasje, vaskerom, kjellerstue, stue med ny peisovn, nytt og stilig kjøkken fra 2023 med integrerte hvitevarer. Garasje i rekke rett på bortsiden. I tillegg er det ekstra parkering på kortenden.Stort sett alle overflater er pusset opp i de senere år og alt i en lys, pen og helhetlig stil. Borettslaget har også nylig oppgradert eiendommen utvendig inkludert drenering, vinduer, kledning/etterisolering, utgangsdører og tak. Solrik og lettstelt tomt med stor terrasse mot vest og en liten "hage" siden dette er ende leiligheten. Balkong i 2. etasje med morgensol.

Flere detaljer i egen tilstandsrapport som er laget i forbindelse med salget sommeren/høsten 2025.

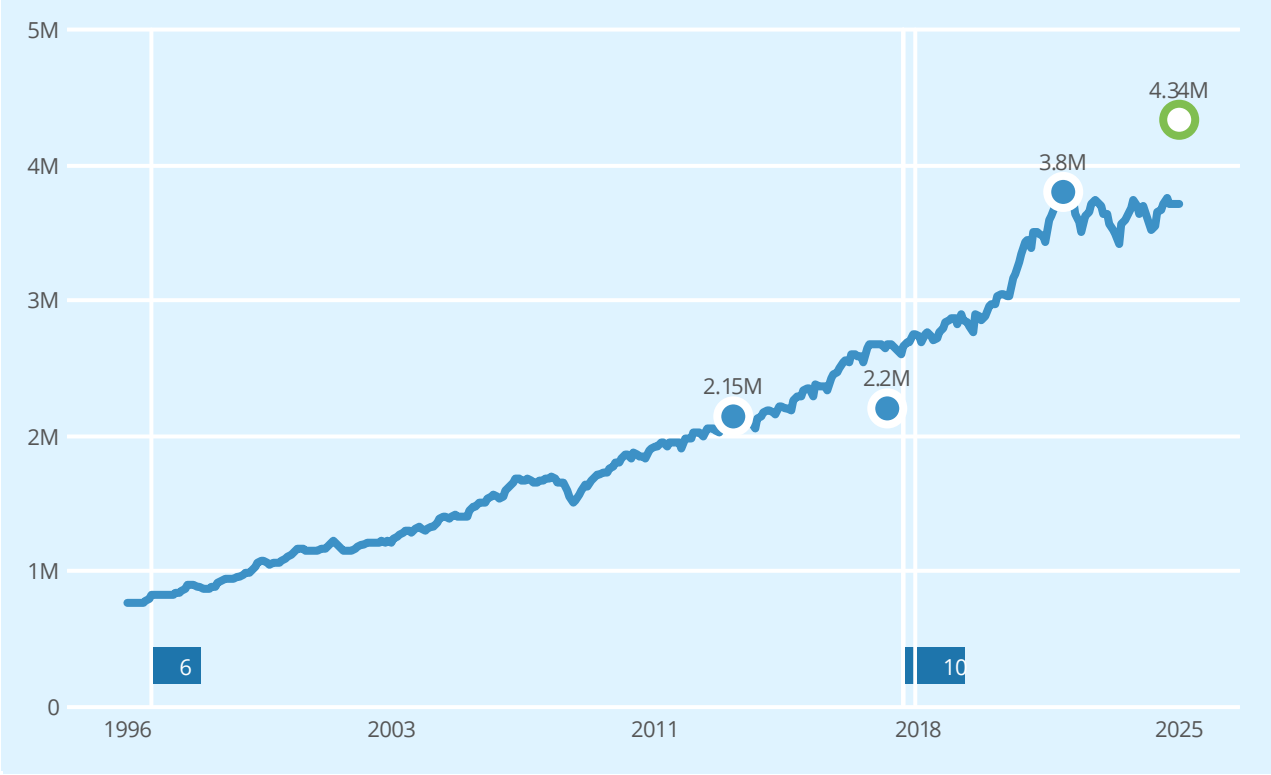
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi 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 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks
+3 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.06.2022	21.06.2022	05.09.2022	2 750 000	2 850 000	948 017	3 798 017	11
21.04.2017	07.08.2017	07.09.2017	1 990 000	2 030 000	173 975	2 203 975	
31.05.2013	31.05.2013	05.08.2013	-	1 950 000	198 073	2 148 073	
01.07.1997	01.07.1997		-	595 000	0	595 000	12

11 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Har bl.a. montert helt nytt kjøkken inkludert hvitevarer

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

Rekkehus til salgs i 3188 HORTEN nå

2
rekkehus til salgs

4.1M
4.0M
3.9M
3 812 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
52
dager

Rekkehus solgt i 3188 HORTEN siste 9 mnd

13
rekkehus solgt

3 610 000 Salgspris i snitt
3 598 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
50
dager

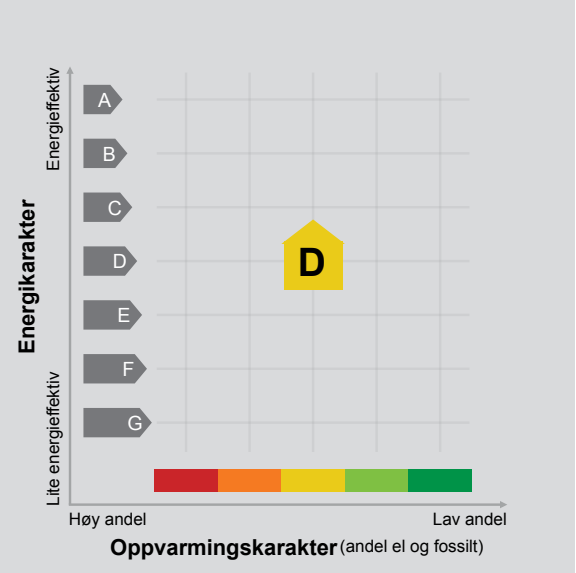
for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

29 947 HORTEN kommune i snitt siste 9 mnd
29 698 Lilaasveien 20 D Totalpris 4 335 918
28 871 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Lilaasveien 20D
Postnummer	3188
Sted	HORTEN
Kommunenavn	Horten
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	348
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	161696722
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-150971
Dato	04.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 16 962 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

15 637 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin
- Redusér innetemperaturen
- Temperaturstyring og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	146
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Skatteetaten

Dato
05.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Organisasjonsnr 851 640 932 Andelsnr 16

Eiendommens adresse:

Lilaasveien 20D, 3188 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 937 812
Som sekundærbolig:	kr 3 751 247

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Boligopplysninger:

Jacobsjordet Borettslag		V³r ref.:	571/16	Fødselsdato eier:	25.07.1989
Lilaasveien 20 D		Type:	Borettslag tilknyttet		
3188 HORTEN		Eiere:	Henriette Hofsøy		
Organisasjonsnr:	851 640 932	Andelsnr:	16		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 9 663

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	1 261
	Felleskostnader	4 313
	Renter fellesl³n	4 089

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³rene er ³pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før l³net er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	885 918	Gjeld siste ³rsoppg.:	889 819
Klient ajourf. l³n:	14 174 693,25	Klient gj. s. ³rsoppg.:	14 237 114

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 16369144832, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 19.06.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 105

Saldo per 19.06.2025: 14 174 693

Andel av saldo: 885 918

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2051)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jarle Steen
Adresse:	Røyskattstien 6 B
Postnr/-sted:	3188 HORTEN
Telefon:	Mob.: 96633454
E-post:	jarle.steen@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 19.06.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
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, m³kontaktes for ³få oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	889 819	Andre inntekter:	768
Annen formue:	43 863	Utgifter:	51 373		

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

Boligopplysninger:

Jacobsjordet Borettslag	V³r ref.:	571/16	Fødselsdato eier: 25.07.1989
Lilaasveien 20 D	Type:	Borettslag tilknyttet	
3188 HORTEN	Eiere:	Henriette Hofsøy	
Organisasjonsnr: 851 640 932			

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	37 100
Andelsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	16

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1972
G³rds/bruksnr:	132/348
Bygningstype:	Rekkehus
Feste/eiet tomt:	Eiet
Tomteareal:	7854

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561950

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1972	Første innflytting:	01.01.1979
Etasje:	1+2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-roms med garasje
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

TV/bredb³nd:
Per 22.09.2022 har selskapet avtale med Viken Fiber AS. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

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

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

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

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

Husordensregler for Jacobsjordet Borettslag

Revidert på Generalforsamling 22.04.15 (tidl. Pnkt 9c ble vedtatt fjernet)

Vedtatt av styret i Jacobsjordet Borettslag den 12.02.2015

Disse husordensreglene erstatter alle tidligere vedtatte husordensregler i borettslaget.

Generelt:

Hver andelshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Andelshavere er også ansvarlig for at evt leietagere/personer som gis adgang til boligen gjøres kjent med og følger bestemmelsene. Leilighetene må brukes på en slik måte at de øvrige andelshaverne ikke sjeneres. Vær oppmerksom på at husordensreglene ikke bare inneholder plikter,- de skal være med på å sikre ro, orden og hygge i bofellesskapet vårt.

Punkt 1 Fellesarealer

- **a)** Snørydding på fellesarealer utføres av borettslaget,- for øvrig av den enkelte.
- **b)** Plenklipping organiseres av hvert enkelt husnr, og går på rundgang blant andelshaverne i husnummeret. Dersom en andelshaver ikke har anledning til å klippe når det er hans/hennes tur, må avtale gjøres med naboene eller ekstern hjelp.
- **c)** Parkering skal fortrinnsvis skje i garasjene eller på oppmerkede plasser. Biler må ikke parkeres på en slik måte at andre andelshavere, varetransport, transport av syke og bevegelseshemmede, ambulanse, brannvesen, snørydding blir hindret.
- **d)** Evt opplag av båter, langtidsparkering av campingvogn/bobil og uregistrert bil på fellesareal skal godkjennes av styret
- **e)** Hver andelshaver plikter å holde det ryddig og stelt utenfor egen leilighet,- både på inngangssiden (østsiden) og terrassesiden (vestsiden). Terrassene skal ikke brukes som lagringsplass som kan virke skjemmende for naboene.
- **f)** De som bor i midtleilighetene skal ha tilgang til sin hage/terrasse via hjørne-leilighetens hage.

Punkt 2 Bilkjøring

Nødvendig bilkjøring utenfor leilighetene skal ta hensyn til barn som leker, og farten må avpasses deretter. Generelt bør bilkjøring utenfor leilighetene begrenses mest mulig.

Punkt 3 Garasjedører

Garasjedørene skal holdes lukket.

Punkt 4 Dugnad

Dugnad arrangeres hver vår. Samtlige andelshavere plikter å delta etter innkalling fra styret. Felles redskap skal brukes forsvarlig og bringes på plass i fellesgarasjen etter bruk.

Punkt 5 Ro i leilighetene

a) Det skal være ro i leilighetene fra kl 2300 til kl 0700 på en slik måte at naboene ikke forstyrres unødvendig.

b) Ved arrangementer/selskapelighet som kan bli litt høylytt oppfordres det å varsle nærmeste naboer på forhånd dersom det påregnes å vare utover midnatt, og at det avklares hva som er akseptabelt. Enhver henvendelse pga forstyrrelse fra arrangementet må deretter tas til etterretning.

c) Ved støyende oppussing (snekring, saging, og lignende) må nærmeste naboer kontaktes og informeres. Minnelig avtale bør inngås. Dersom slik avtale ikke er mulig, gjelder de alminnelige tider for ro (se pnkt 5a).

Punkt 6 Lekkasjer / Bygningsskade

a) Ved lekkasje på vannledning eller stopp i kloakken skal styret/USBL straks underrettes.

b) Uvedkommende ting skal ikke kastes i toalettet. Det må kun benyttes toalettpapir. Sanitetsbind, bleier og lignende i toalettet vil kunne medføre erstatningsansvar.

c) Husk å stenge av utvendige vannrør/-kraner før frosten setter inn. Ved bortreise fra leiligheten om vinteren må det være tilstrekkelig varme i leiligheten slik at ikke vannrør fryser.

d) Alle bør være kjent med hvor egen hovedstoppekran befinner seg, i tilfelle vannlekkasje

e) Enhver skade på bygning eller eksteriør må meldes til styret.

Punkt 7 Framleie

Framleie forgår etter gjeldende regler. Søknad sendes styret.

Punkt 8 Tørking av klær

Tøy bør ikke henges på tørkestativ etter kl 1900 på dager før søn-/hellig-/høytidsdager, eller på dager som disse.

Punkt 9 Husdyrhold

a) Det er ikke tillatt å anskaffe husdyr eller flytte inn i borettslaget med husdyr før etter søknad til styret.

b) Styret vil vurdere maksimalt et husdyr pr leilighet, og kontrakt om dyrehold vedr eiers ansvar og plikter skal inngås.

c) Eventuelle avkom aksepteres ikke som en naturlig forøkelse av husdyrholdet innenfor borettslagets eiendom.

Punkt 10 Bygningsmessig endring

For andelshaver som ønsker tiltak igangsatt gjelder følgende:

a) Innvendig endring eller fjerning av vegger må godkjennes av teknisk rådgiver Usbl (pga bærebjelker)

b) Tiltak som medfører endring av byggets eksteriør, skal forelegges styret i søknads form (for eksempel innsetting av nye dører/vinduer med avvikende størrelse/type, parabolantenne, varmepumpe, mm)

c) Andelshaveren står ansvarlig for evt skade som skyldes tiltaket

Punkt 11 Disponering av endearealer på hhv nord- og sørsiden av hvert hus

Disponering av endearealene var tema for ekstraordinær generalforsamling 13.08.09. Det er naturlig at generalforsamlingens vedtak inntas i disse husordensreglene. Tidligere praksis vedr. disponering av disse fellesarealene i endene av hvert enkelt hus ble lagt til grunn, samt de erfaringer og anbefalinger daværende HBBL hadde gitt uttrykk for.

Det ble vedtatt at det skal legges til grunn en åpen og fleksibel holdning til disponering av ende-arealene. Leilighet A og B disponerer i fellesskap areal på sørsiden av eget hus, og leilighet C og D disponerer i fellesskap areal på nordsiden av eget hus.

Det ble fattet enstemmig vedtak om følgende retningslinjer for arealdisponeringen (sitat):

a) Oppføring av redskapsbod (bygning) tillates med inntil 7,5 m2 for hver leilighet,- maksimalt 15 m2 pr bod dersom to leiligheter slår seg sammen.

b) Den enkelte andelshaver er pliktig til å utføre løpende vedlikehold på boden. Den skal males i samme farge som huset man bor i. Utgifter til kjøp av egen maling og annet vedlikehold dekkes av andelshaveren som eier boden. Leiligheter som ikke disponerer ende-

areal med tilstrekkelig størrelse, tillates oppføring av redskapsbod på fellesareal bak felles garasjeanlegg mellom nr 2 og nr 4.

c) De som har tilstrekkelig plass i egen hage, tillates oppføring av bod i hagen dersom dette ønskes. Krav til utførelse (størrelse, farge) er som før nevnt.

d) Generalforsamlingen delegerer til styret å godkjenne oppsetting av redskapsbod i hht retningslinjer gitt av generalforsamlingen. Dette innebærer at oppsetting redskapsbod skal være klarert med styret på forhånd.

e) Disponering av ende-areal til hage, plen, beplantning, p-plass tillates uten å forelegge dette for styret.

f) Det tillates i prinsippet ikke å oppføre tak over egen anlagt parkeringsplass.

g) Disponeringen av arealene forutsetter at leilighet A og B blir enige,- og tilsvarende leilighet C og D. Ved uenighet skal saken forelegges styret.

h) Styret kan ikke uten saklig grunn si nei til disponering av areal som er innenfor disse retningslinjer.

i) Alle andre typer installasjoner og disponering av ende-arealer som ikke er nevnt her, skal i forkant forelegges styret.



INNKALLING 2025

Jacobsjordet Borettslag

Tirsdag 18.03.2025 kl. 20:00
Thon Hotel Horten

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

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 Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Jacobsjordet Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 18.03.2025 kl. 20:00 - Thon Hotel Horten

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

6 Valg

- 6.1 Valg av 1 medlem til styret
- 6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

33 000 kr i samlet styrehonorar.

23 000 kr til styreleder.

5 000 kr til hver av styremedlemmene.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 33 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

Følgende endring foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

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

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

Ny tekst:

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Usbl som er forretningsfører.

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

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

Styrets innstilling: Forslag til endring i vedtektene punkt 1-2 vedtas.

6. Valg

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

o - Styreleder - Jarle Steen

x - Styremedlem - Aleksander Leander Jonassen

o - Styremedlem - Ane Elisabeth Meyer

x - Varamedlem - Tor Firing-Hansen

x - Varamedlem - Lene Cathrine Albertsen

6.1 Valg av 1 medlem til styret

Aleksander Leander Jonassen ønsker gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Aleksander Leander Jonassen gjenvelges for 2 år.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.
Lene Cathrine Albertsen og Tor Firing-Hansen er på valg.

Tre stykker har meldt seg

Forslag til vedtak: Richard Teigen Madsen

Robert Askjer

Tor Firing Hansen

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**256 508**	**258 429**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-38 463	264 703
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	110 215	-266 624
B. Årets endring disponible midler	**71 752**	**-1 921**
C. Disponible midler	**328 260**	**256 508**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	391 547	364 696
Kortsiktig gjeld	-63 287	-108 188
C. Disponible midler	**328 260**	**256 508**

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

Resultatregnskap 2024 Jacobsjordet Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 852 544	1 656 832	1 812 153	1 873 653
Sum leieinntekt		**1 852 544**	**1 656 832**	**1 812 153**	**1 873 653**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	12 064	0	0	0
Sum annen inntekt		**12 064**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 864 608**	**1 656 832**	**1 812 153**	**1 873 653**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	4 653	4 653	4 653	4 653
Styrehonorar	3	33 000	33 000	33 000	33 000
Driftskostnad					
Energikostnad		8 336	7 338	15 000	8 500
Kostnad eiendom/lokale	5	74 326	52 860	63 000	53 000
Kommunale avgifter/renovasjon		264 924	261 345	288 000	317 900
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	6 188	5 938	6 200	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	178	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	8	408 412	81 612	120 000	85 000
Revisjonshonorar		5 143	4 913	5 500	5 643
Forretningsførerhonorar		54 257	51 477	55 000	56 400
Andre honorar	9	6 915	7 806	2 000	2 000
Kontorkostnad		900	336	0	0
TV/bredbånd		109 248	103 488	111 000	117 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		254	0	0	0
Kontingent og gaver		6 300	6 970	4 800	6 300
Forsikring		105 574	99 461	106 000	121 400
Andre kostnader	10	4 774	5 885	14 000	14 000
Sum kostnad		**1 093 381**	**727 082**	**828 153**	**824 796**
Driftsresultat		**771 227**	**929 750**	**984 000**	**1 048 857**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		12 285	8 571	0	0
Rentekostnad		821 975	673 619	750 000	808 500
Netto finansposter		**809 690**	**665 048**	**750 000**	**808 500**
Årsresultat		**-38 463**	**264 703**	**234 000**	**240 357**
Overført til/fra annen egenkapital		-38 463	264 703	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-38 463**	**264 703**	**0**	**0**

Balanse 2024 Jacobsjordet Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	3 271 560	3 271 560
Garasjer	4	62 422	62 422
Andre fellesanlegg	4	375 000	375 000
Andre driftsmidler	4	369 233	369 233
Sum anleggsmidler		**4 078 214**	**4 078 214**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	53 631
Forskuddsbetalte kostnader		30 351	25 945
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		361 196	285 120
Sum omløpsmidler		**391 547**	**364 696**
SUM EIENDELER		**4 469 761**	**4 442 911**

Balanse 2024 Jacobsjordet Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		**1 600**	**1 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-10 425 840	-10 387 377
Sum opptjent egenkapital		**-10 425 840**	**-10 387 377**
Sum egenkapital	**11**	**-10 424 240**	**-10 385 777**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	14 237 114	14 126 899
Borettsinnskudd		593 600	593 600
Sum langsiktig gjeld		**14 830 714**	**14 720 499**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 504	49 562
Påløpne renter		4 318	4 327
Annen kortsiktig gjeld		10 466	54 299
Sum kortsiktig gjeld		**63 287**	**108 188**
Sum gjeld		**14 894 001**	**14 828 687**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 469 761**	**4 442 911**
Pantstillelser	13	14 830 714	14 720 499

Sted:_____ Dato:_____

Jarle Steen	Aleksander Leander Jonassen	Ane Elisabeth Meyer
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	828 096	741 120
3650 Innkrevde felleskostn. renter	803 632	662 624
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	220 816	253 088
Sum	**1 852 544**	**1 656 832**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	12 064	0
Sum	**12 064**	**0**

Konto 3990: Oppgjør fra skadesak i 2023.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	4 653	4 653
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	33 000	33 000
Sum	**37 653**	**37 653**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Bygninger inkl. tomt	Veiutvidelse	4 stk nye boder
Anskaffelseskost pr.01.01 :	62 422	3 271 560	369 233	375 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	62 422	3 271 560	369 233	375 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	62 422	3 271 560	369 233	375 000
Anskaffelsesår :	1972	1972	2017	2018
Antatt levetid i år :				

Borettslaget består av 16 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 132, b.nr 348 i Horten kommune. Eiertomt på 7 854 kvm, som utgjør kr 588 880,- av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561950.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6391 Snømåking/strøing/feiing	71 281	42 996
6392 Containerleie/tømming	3 045	2 977
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	6 887
Sum	**74 326**	**52 860**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	178	0
Sum	**178**	**0**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	23 031	12 064
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	61 800	58 265
6630 Egenandel forsikring	16 000	10 000
6641 Malerarbeider	0	1 283
6642 Snekkerarbeid	19 581	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	288 000	0
Sum	**408 412**	**81 612**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 915	2 119
6730 Teknisk honorar	0	5 688
Sum	**6 915**	**7 806**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 000	4 757
7770 Betalingskostnader	986	940
7773 Omkostninger innkreving	1 288	188
7790 Andre kostnader	500	0
Sum	**4 774**	**5 885**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 600	0	1 600
Sum innskutt egenkapital	**1 600**	**0**	**1 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-10 387 377	-38 463	-10 425 840
Sum opptjent egenkapital	**-10 387 377**	**-38 463**	**-10 425 840**
Sum egenkapital	**-10 385 777**	**-38 463**	**-10 424 240**

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Handelsbanken Eiendomskreditt**
Formål:	Rehabilitering	Rehabilitering
Lånenummer:	**16369144832**	**94817223065**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021
Rentesats:	5.55 %	5.84 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2051	15.11.2024
Opprinnelig lånebeløp:	14 296 000	15 482 000
Lånesaldo 01.01:	0	14 126 899
Avdrag i perioden:	58 886	14 126 899
Opptak i perioden:	14 296 000	0
Lånesaldo 31.12:	**14 237 114**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	12 871 753	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369144832	16	889 820	14 237 120

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	14 237 114
Innskuddskapital	593 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**14 830 714**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**3 708 982**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 536 000,-. Differanse mellom bokført saldo og pantedokument er kr 57 600,-. Denne differansen er ikke tinglyst. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.
Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (påløpte ikke forfalt renter og omkostninger) som låntaker måtte ha eller få overfor långiver . Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.

Resultat og balanse med noter for Jacobsjordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jacobsjordet Borettslag

Styreleder	Jarle Steen (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Ane Elisabeth Meyer (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Aleksander Leander Jonassen (sign.)	17.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Jacobsjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: A3IJ7-VUPSB-F5H1V-GV72J-ZZOA7-LDJEG

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: A3IJ7-VUPSB-F5H1V-GV72J-ZZOA7-LDJEG

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
2025-02-19 21:58:59 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: A3IJ7-VUPSB-F5H1V-GV72J-ZZOA7-LDJEG

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Jacobsjordet Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jarle Steen
Styremedlem, Ane Elisabeth Meyer
Styremedlem, Aleksander Leander Jonassen
Varamedlem, Lene Cathrine Albertsen
Varamedlem, Tor Firing-Hansen

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

Virksomhetens art

Jacobsjordet 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. Jacobsjordet Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 851640932

Jacobsjordet Borettslag består av 16 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Jacobsjordet Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561950. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

Jackobsjordet 2024

2024 ble et relativt rolig år.

Renovasjonsbilien var uheldig i august da de skrapte opp muren mellom 6 og 20. Det kom Grøteig å fiksa. Og regninga ble sendt til Vesar uten problemer.

Rett etter ble det litt ruskevær. Noe som resulterer i at en del på ventilasjonspipa detter ned og knuser frontruta på en bil her hos oss. Heldigvis traff den ikke et menneske. Vi fikk da besøk av blikkenslager som går opp for å se. De anbefalte å bytte alle ventilasjonspiper og pipehatter. Noe vi velger å gjøre. Etter dette blir det vannlekkasje i en leilighet. Litt kjedelig for den det gjalt men heldigvis ordnet forsikringa både dette og bilen som ble skadet.

Eller går alt greit her hos oss. Vi fortsetter med å prøve å unngå de store kostnadene. Noe må man regne med. Vi krysser fingrene for at 2025 blir et år hvor rentene går litt ned.

Mvh Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 18.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Jacobsjordet Borettslag tirsdag 18.03.2025 kl. 20:00 - Thon Hotel Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Tina Monsdsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Tina Monsdsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: ~~Jarle Steen~~ Robert Askjer

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

33 000 kr i samlet styrehonorar.

23 000 kr til styreleder.

5 000 kr til hver av styremedlemmene.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 33 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

Følgende endring foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

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

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

Ny tekst:

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Usbl som er forretningsfører.

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt/~~ikke vedtatt~~

Antall stemmer for: 9

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av 1 medlem til styret

Aleksander Leander Jonassen ønsker gjenvalg for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Aleksander Leander Jonassen for 2 år.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.
Lene Cathrine Albertsen og Tor Firing-Hansen er på valg.

Tre stykker har meldt seg

Vedtak:
Valgt ble: Richard T. Madsen for 1 år.

Valgt ble: Tor Fiing Hansen for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Ingen ble valgt

Møteleder

Protokollvitne

Klientnr. 67/571

Vedtekter
for tilknyttet borettslag

For **JACOBSJORDET BORETTSLAG**
stiftet 25.08.1970.

Organisasjonsnummer 851 640 932.

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.08.1970.

Sist endret på ordinær generalforsamling den 21.04.2004.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**132**	**348**	**0**	**0**	Grunneiendom	LILAASV 20 OG RØYSKATTSTIEN 2-	Ja	7756,2	7854	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
18.08.1970	Nei	Nei	Nei			Nord: 6587451 Øst: 582884,49 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			132/348	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			132/348	0
Kart- og delingsforretning	18.08.1970		M 29-12	Mottaker	132/348	7854
				Avgiver	132/347	-7854

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
161709409	Rekkehus	Bolig	Ferdigattest	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Røyskattstien	4	D		Nord: 6587401 Øst: 582897 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Kirkesokn 1-Horten Postnummerområde 3188-HORTEN Stemmekrets 1-Horten Grunnkrets 601-Lillås SKOLEKRETS 9-Lilaas

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 29-12

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
7756,2	Nord: 6587451,00015566 Øst: 582884,48999477 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	**132**	**348**	**0**	**0**	Lilaasveien 20A, 3188 HORTEN Lilaasveien 20B, 3188 HORTEN Lilaasveien 20C, 3188 HORTEN Lilaasveien 20D, 3188 HORTEN Røyskattstien 2A, 3188 HORTEN Røyskattstien 2B, 3188 HORTEN Røyskattstien 2C, 3188 HORTEN Røyskattstien 2D, 3188 HORTEN Røyskattstien 4A, 3188 HORTEN Røyskattstien 4B, 3188 HORTEN Røyskattstien 4C, 3188 HORTEN Røyskattstien 4D, 3188 HORTEN Røyskattstien 6A, 3188 HORTEN Røyskattstien 6B, 3188 HORTEN Røyskattstien 6C, 3188 HORTEN Røyskattstien 6D, 3188 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (13.6.2022)	7756,16m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplan (13.6.2022)	3522,59m^2
Rød sone iht. T-1442	Kommuneplan (13.6.2022)	885,34m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 H0059-1	Holtanveien del 1 (17.11.1964)	Kjørevei	494,54m^2
	3901 H0065	Blåveisstien (31.8.1965)	Kjørevei	161,88m^2
	3901 H0078	Holtadalen Nord (26.6.1967)	Unyansert formål (Planinnhold ikke vektorisert)	7060,11m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)

H0085	Blåveisstien (30.6.1969)
00366	Kryssombygging, Fv 310 / Fv 705 (7.11.2011)

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

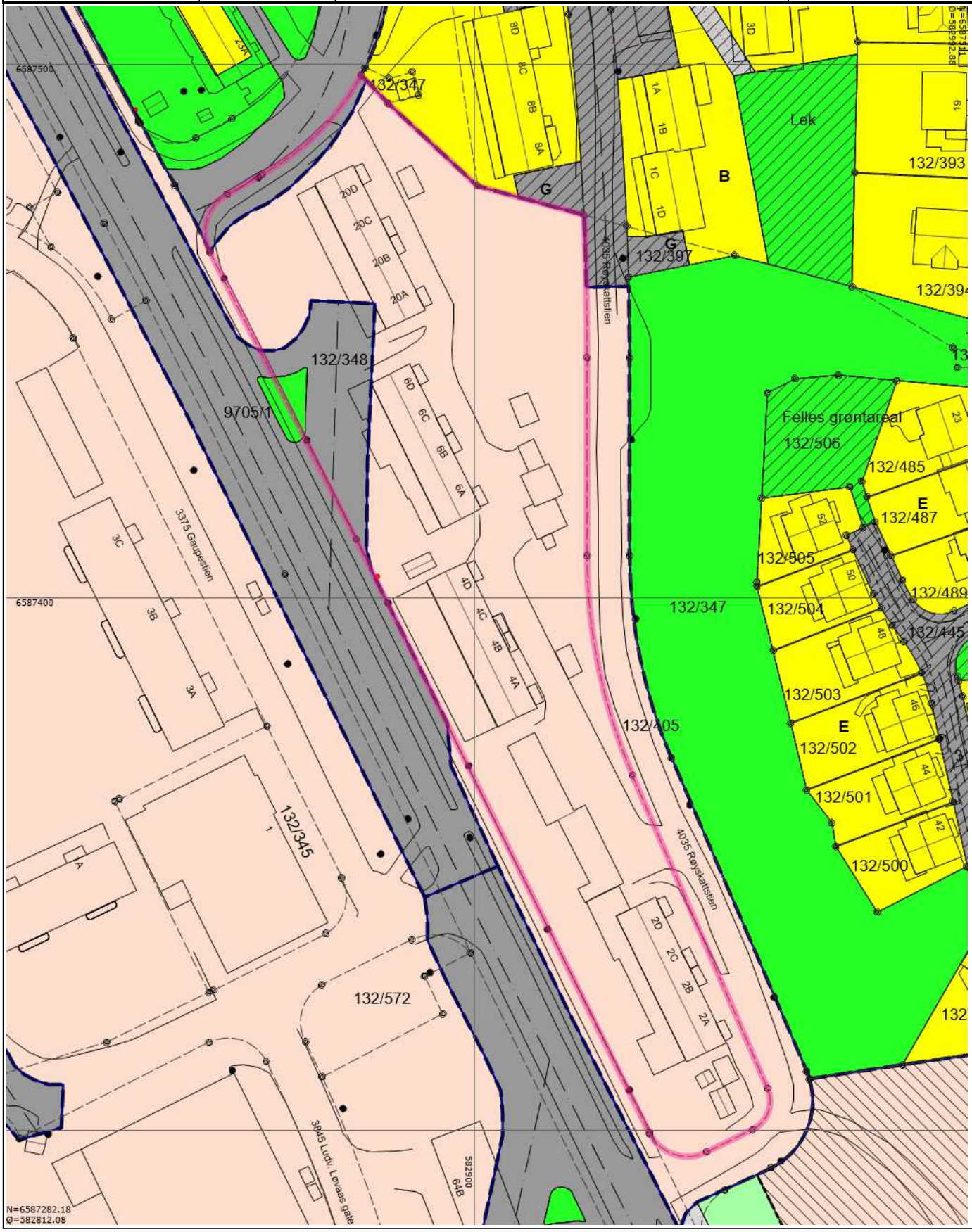
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 348	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Røyskattstien 4D 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Holtadalen Nord			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


RpOmråde vedtatt på bakkenivå

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Stitrapp


Sti


RpFareGrense


RpGrense


RpFormålgrense


Regulert tomtegrense


Regulert senterlinje


Regulert kant kjørebane


Måle- og avstandslinje


Høyspenningsanlegg


Boligområde


Blokkbebyggelse


Kjøreveg


Annen veggrunn


Offentlig friområde


Park


Felles avkjørsel


Felles gangareal


Felles lekeareal

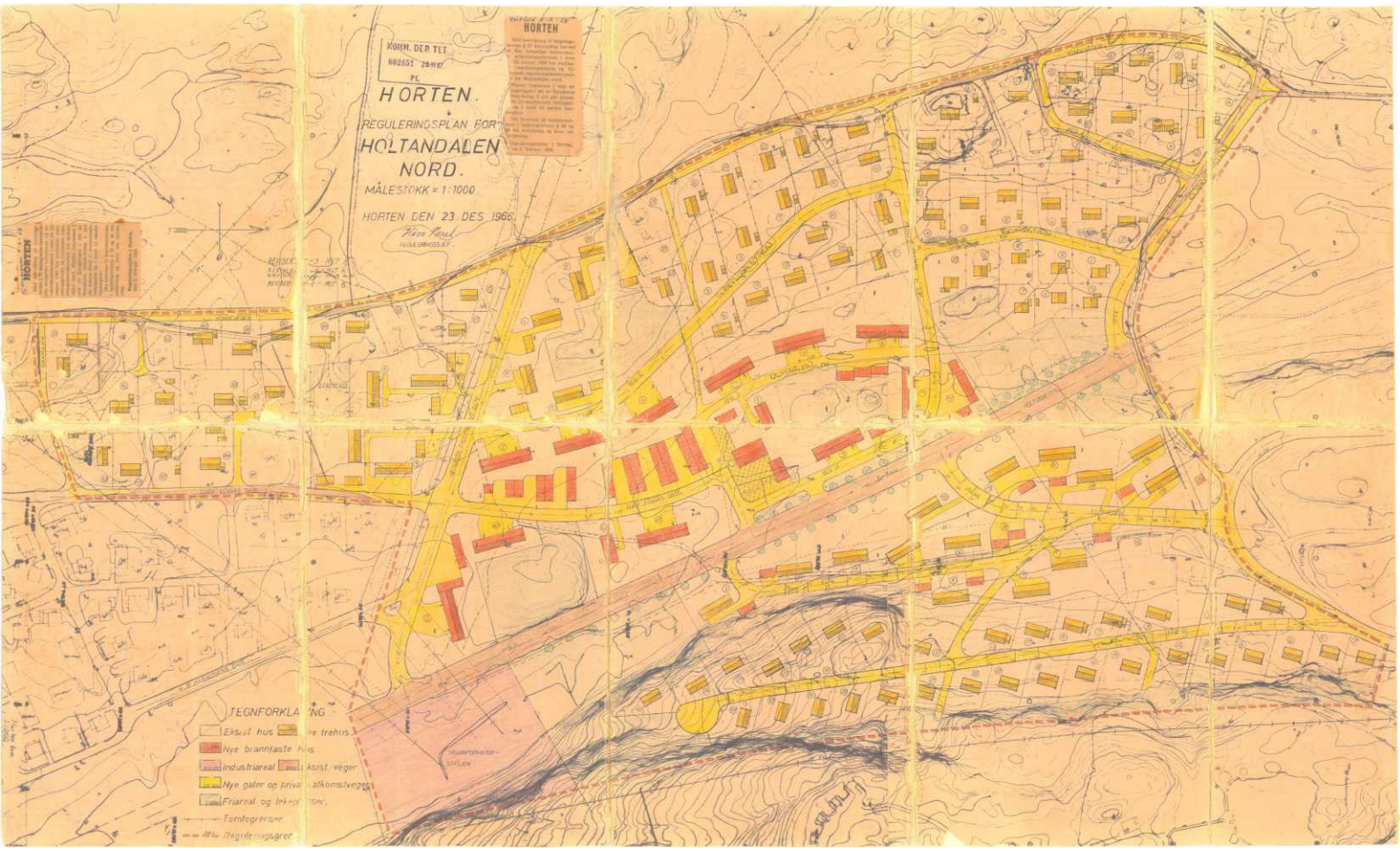

Felles garasjeanlegg

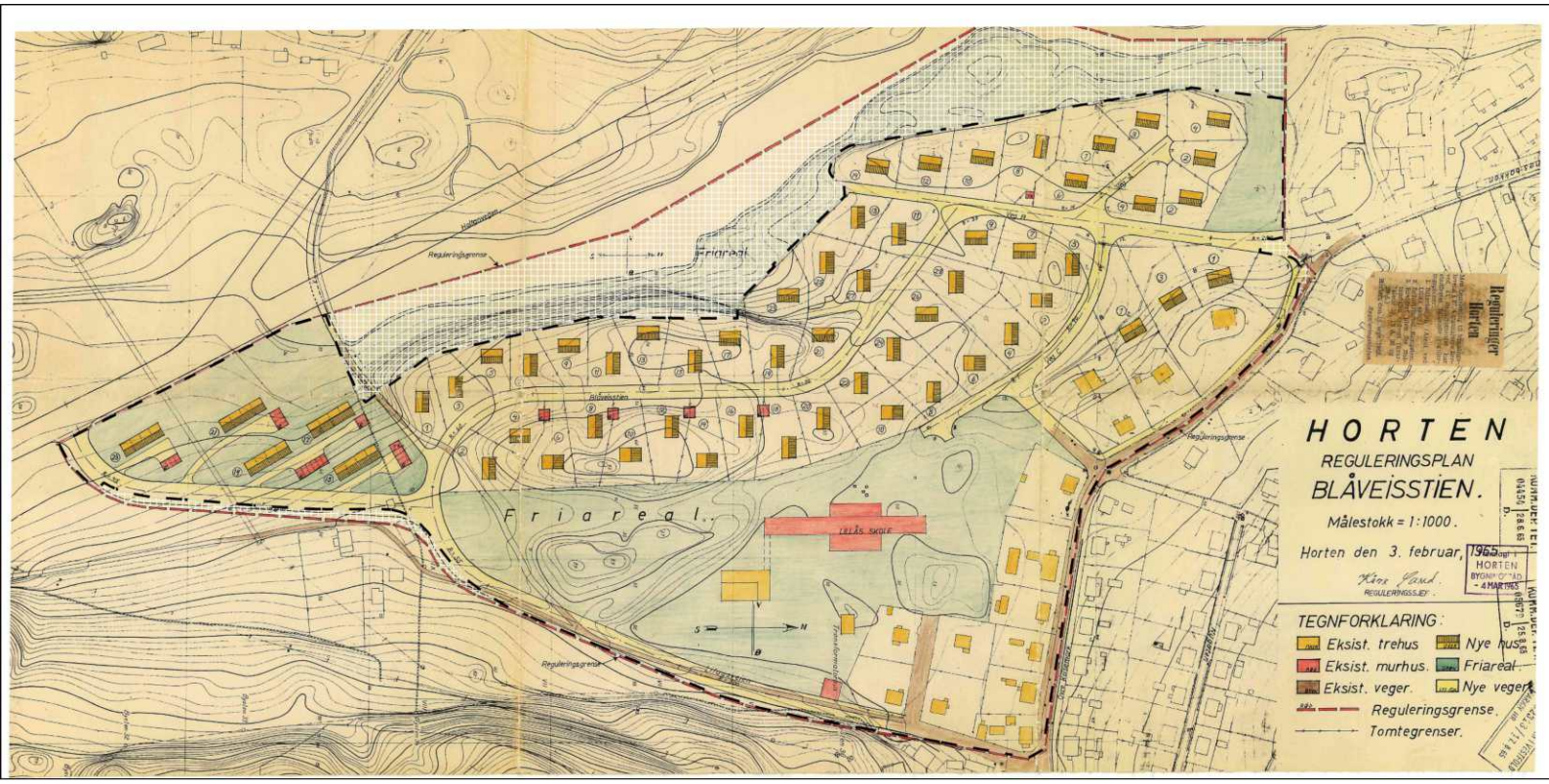

Felles grøntareal

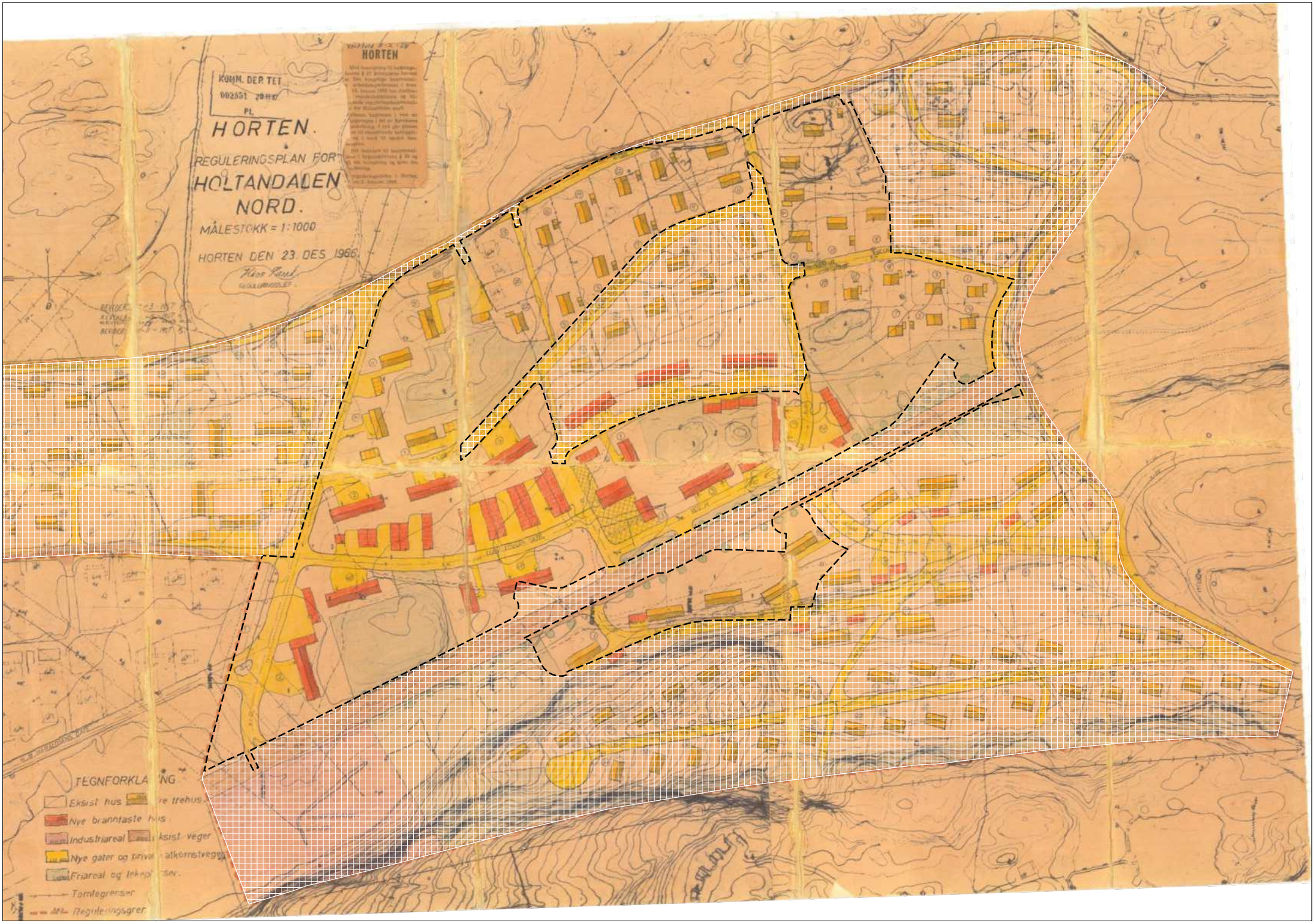

Unyansert formål


Forsenkningskurve


Høydekurve


KOMM. DEP. TET
HORTEN
HORTEN.
REGULERINGSPLAN FOR
HOLTANDALEN
NORD.
MÅLESTOKK = 1:1000
HORTEN DEN 23. DES. 1966.
TEGNFORKLARING
Eksist. hus
Nye brannfaste hus
Industriareal
Nye gater og priv
Friareal og lekep
Tomtegrenser
Reguleringsgrer


HORTEN
REGULERINGSPLAN
BLÅVEISSTIEN.
Målestokk = 1:1000.
Horten den 3. februar, 1965
Kåre Vaud.
REGULERINGSSJEF.
TEGNFORKLARING:
Eksist. trehus
Eksist. murhus.
Eksist. veger.
Nye veger.
Reguleringsgrense.
Tomtegrenser.
Friareal
Blåveisstien
Reguleringsgrense
LILLÅS SKOLE
HORTEN
- 4 MAR 1965


HORTEN
KOMM. DEP. TET
PL
HORTEN.
REGULERINGSPLAN FOR
HOLTANDALEN
NORD.
MÅLESTOKK = 1:1000
HORTEN DEN 23. DES. 1966.
TEGNFORKLARING
Eksist. hus
Nye brannfaste hus
Industriareal
Nye gater og privat atkomstveger
Friareal og lekeplasser
Tomtegrenser
Reguleringsgrer

R E G U L E R I N G S V E D T E K T E R

for

REGULERING, BLÅVEISSTIEN

HORTEN.

---

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger, tomtegrenser og åpne arealer som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate mindre forskyvninger.

§ 2. På tomtene 15, 17, 19, 21 og 23 til Lillåsvegen skal bygges rekkehus i maks. 2 etasjer med 4 leiligheter i hvert bygg. Takvinkelen som skal være 15 –23° skal være lik på alle 5 bygg. Garasjene skal oppføres av brannfaste materialer.

§ 3. Tomtene 1 og 3 til Hvitveisstien samt tomt 1 til Bregnestien skal bebygges med vertikalt delte tomannsboliger i en etasje + underetasje som må utføres i overenstemmelse med vedtekt til bygningslovens § 104.8 for Horten kommune. Takvinkel 23°.

§ 4. Tomtene 6, 10, 14 til Blåveisstien og nr. 2, 6 og 10 til Bregnestien skal bebygges med eneboliger i en etasje. Loftsetasjen kan innredes til beboelse. Takvinkel 23^0 -30^0. Knestokk maks. 20 cm.

§ 5. De øvrige tomtene skal bebygges med eneboliger i en etasje. I skrånende terreng kan kjelleretasje over bakken tillates. Laveste del av grunnmur skal da være maks. 40 cm. Underetasjen i eneboliger og rekkehus kan også innredes til beboelse såfremt det skjer i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 104.8 for Horten kommune.
Takvinkel 20 -25^0. Bygningsrådet kan tillate at hus i samme gruppe får en annen takvinkel.

§ 6. Grunnflaten på eneboligene skal ikke være mere enn 20% av tomtens netto areal.

§ 7. Blåveisstien nr. 4 -6 -8 -10 -12 -14 -16 og 18 skal ha garasjer (uthus) inn mot nabogrense som vist på reguleringsplanen. Garasjer til de øvrige en- og tomannsboliger kan plasseres i forbindelse med husene eller frittliggende. De kan også plasseres i nabogrense. Maks. størrelse på garasje skal være 35 kvm.

§ 8. Takoppbygg tillates ikke.

§ 9. Takvinkel og farge på huset må godkjennes av bygningssjefen.

§ 10. Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart best mulig.

§ 11. Tomtene må ikke beplantes med trær som virker sjenerende for naboer eller ferdsel.

§ 12. Rundt tomtene kan settes opp gjerder med en maks. høyde på 80 cm. Sammenhengende gjerde skal utføres i ensartet konstruksjon.

Bygningsrådet skal godkjenne gjerdene og kan også tillate at gjerder sløyfes når det gjennomføres i et helt felt.

De enkelte hus i rekkehusfeltet skal ikke skilles med gjerder.

§ 13. Eksisterende bebyggelse er ikke bundet av foranstående vedtekter. Byggeplaner som gjelder allerede bebyggete tomter må godkjennes av bygningsrådet.

§ 14. Skolebygninger i forbindelse med Lillåsskolen kan bygges i fri arealet rundt skolen.

§ 15. Det må ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 16. Ved behandling av byggesaker skal bygningssjefen og bygningsrådet påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme bygge flukt eller tomtegruppe får en harmonisk sammenheng i form, høyde og takvinkel.

H o r t e n, den 8. september 1965.

Kåre Sand.

Kåre Sand

Reguleringsbestemmelser

§1 Det regulerte området er påplanen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger, tomtegrender og åpne arealer som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate mindre forskyvninger.

§2 Det skal bygges rekkehus med opptil 2 etasjer og med 4 leiligheter i hvert bygg på tomtene Lillåsveien nr. 15, 17, 19, 20, 21 og 23 og på tomt nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8 til veg F. Takvinkel 15-25^{o}.

§3 Det skal bygges rekkehus med opp til 2 etasjer og med 4 leiligheter i hvert bygg eller 4- manns boliger i 2 etasjer på tomt nr. 3, 4, 5 ,6, 7 ,9 og 11 til Redaktør Thommesens gate og på tomt nr. 24 og 26 til Kongevegen, samt på tomt nr. 1 til veg C. Takvinkel opptil 25^{o}.

§4 Det skal bygges boligblokker i 3 etasjer på tomt nr. 2, 4 og 6 til veg C, tomt nr. 1, 2, 4 og 6 til veg D, tomt nr. 3 og 5 til veg H, tomt nr. 2 til Redaktør Thommesens gate og tomt nr. 60, 62 og 64 til Ludv. Løvaas gate. Takvinkel opp til 25^{o}.

§5 Det skal bygges eneboliger i 11/2 etasje på alle tomtene på østsiden av veg B.

§6 Det kan bygges eneboliger eller vertikalt delte tomannsboliger i 11/2 eller 2 etasjer på tomt nr. 1, 5, 7, 9, 11 og 13 til veg G, tomt nr. 14, 16 og 50 til Kongevegen og tomt nr. 3 og 5 til veg C. Takvinkel 15-25^{o}.

§7 De øvrige våningshus som er tegnet på planen skal være 1 etasjes eneboliger. Takvinkel 15-27^{o}.

§8 Garasjer skal plasseres som vist på reguleringsplanen. Der det ikke er vist garasjer på småhustomtene skal de plasseres i forbindelse med hovedhuset.

§9 Bygningsrådet kan fravike regelen om takvinkel. Dette bør bare tillates slik at alle hus i en gruppe får samme takvinkel.

§10 Grunnflaten på eneboligene og tomannsboligene inklusive garasjer skal ikke være større enn 25% av tomtas netto areal.

§11 Industriarealet skal bebygges med en transformatorstasjon.

§12 Underetasjen i småhusene kan utnyttes til beboelse når den oppfyller kravene i gjeldende vedtekter for slike rom.

§13 Takoppbygg tillates ikke.

§14 Tomtene må ikke beplantes med trær eller busker som sjenerer naboer eller ferdsel. Beplantning på tomtene langs veg skal trekkes tilbake slik at den ikke raker ut over gatelinjen. I tvilstilfelle avgjøres saken av bygartneren.

§15 Rundt småhustomtene og langs Holtanvegen kan settes opp gjerde med en høyde opp til 80 cm. Sammenhengende gjerde utføres i ensartet konstruksjon

§16 Det må ikke legges hindringer i vegen for almen utnytting av de grønne feltene på planen, selv om grunnarealet eies av et borettslag.

§17 Veg D skal være en intern adkomstveg uten gjennomgangstrafikk.

§18 Ved behandling av byggesaker skal bygningssjefen og bygningsrådet påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller tomtegruppe får en harmonisk sammenheng i form, høyde og takvinkel.

§19 Det må ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

100.

Sak nr. 152/70.

4 rekkehus på Røyskattstien 1-2-3 og Lillåsvegen 20. Byggherre:
Horten Boligbyggelag.

Byggemelding mottatt 9. juni 1970 fra ing. Kr. R.Lindstrøm. Vedlagt 5 tegninger som viser planer, snitt, fasader og situasjonskart. Gjenpart av 3 nabovarsler.

Tomtene er tilsammen ca. 14.000 kvm og skal bebygges med 4 rekkehus i 2 etasjer hvert med 4 leiligheter. Husene har en grunnflate på 210 kvm.

Hele kjelleren skal graves ut og der blir vanlige kjellerrom. I 1. etasje blir det i hver enhet en stue på nesten 30 kvm, kjøkken, W.C., hall og vindfang. I 2. etasje blir det 3 soverom, bad med W.C., kott og gang.

Plasseringen av rekkehusene er endret noe i forhold til reguleringsplanen. 3 hus kommer ca. 10 m fra grensen mot vegen.

Vedtak:

Graving til kloakk i Holtanvegen tillates ikke.
Skilleveggen mellom leilighetene må utføres i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 55.451.

Røkløp i piper må være kvadratiske.

Forøvrig får bygningssjefen fullmakt til å godkjenne byggemeldingen på vanlige vilkår når fristen for nabovarsler har gått ut og det ikke er kommet inn noen merknader.

Spesielle opplysninger. (Fylles ut av anmelderen.)

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

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

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

CICERO A.S. TØNSBERG

for gebyrmerker, notater o.l.

for stempel o.l.

BYGGEMELDING

Til bygningsrådet i HORTEN.

BYINGENIØREN OG BYGNINGSSJEFEN
Mottatt HORTEN
- 5. Jan. 1970
J.nr. 985 522/10

I henhold til bygningsloven anmeldes at det på _____ (eiendommens navn)

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

gate/vei Nøstekallsveien 1-2-3 sted Horten

skal utføres flg. arbeider:

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

annet _____

Byggearbeidets art:

☒ nybygg ☐ ombygging ☐ utvidelse ☐ hovedreparasjon annet _____

Bygningen brukes i dag til: _____

Bygningen skal senere brukes til: _____

Anslått verdi av byggearbeidet: kr 1 800 000,-

BRUTTO GOLVFLATE (G) ..... 2150 M²
(inkl. uthus, garasje, o.l., ekskl. kjeller og loft)

BOLIGFLATE ..... 2000 M²

DERAV NYBYGG ..... M²

TOMTENS STØRRELSE (A) ..... ca. 14000 M²

UTNYTTELSESGRAD $\frac{G}{A}$ =

Følgende bilag vedlegges byggemeldingen (se rettledning på baksiden):

Planer, fasader, snitt, situasjonsplan, melding til Fylkesforsyningssjefen.

Regulering Hvis området er regulert, er huset på situasjonskartet plassert i henhold til reguleringsplanen? Ja
Er huset prosjektert etter gjeldende vedtekter til reguleringsplan? Ja

Oppmåling Er tomten godkjent av bygningsrådet for bebyggelse? Ja
Er tomten oppmålt? Nei

Kloakk Er kloakkutløpet godkjent av bygningsrådet og helsevesenet?
Stikkledning føres til:
☒ off kloakk ☐ priv. kloakk ☐ til bekk/elv ☐ til synkekum ☐ til sjø.

Vann Er vannforsyningen godkjent av bygningsrådet og helsevesenet?
☒ off. vannverk ☐ privat vannverk ☐ brønn.
Tillatelse til tilkobling foreligger fra vannverk.

Adkomst Er adkomsten ferdig opparbeidet og godkjent?
☒ off vei ☐ privat vei
Dersom De har avkjørsel fra riks- eller fylkesvei, har veisjefen godkjent avkjørselen?

Vedlegg i tilfelle kopi av tillatelsen.

Naboforhold På hvilken måte er naboene varslet? Rekommandert brev
Følgende naboer er varslet August Emb

Minsteavstander Til eiendomsgrense m Til veimidt m
Til annen bygning m Se situasjonsplan.

Takvinkel 18 grader.

Golvflater Oppgi rommenes flateinnhold på plantegningene.

Lysflater Oppgi vinduenes glassflater på plantegningene.

Etasjehøyder Oppgi etasjehøyder på snittegningene.

Byggegrunn ☐ fjell ☐ grus/sand ☒ leire annet
Er grunnundersøkelser foretatt? Nei (blir gjort senere)
Vedlegg i tilfelle rapport om undersøkelsene.

Fundamentering Sålebredde 70 cm Grunnmursdybde under planert terreng min. 160 cm

Drenering ☐ 2 rader 3" rør ☒ 1 rad 4" rør annet

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

Bjelkelag ☒ trebjelkelag ☐ betongdekke ☐ lettbetongelementer, annet

Isolasjon i vegg 10 cm mineralull cm lettbetong, annet

Isolasjon i himling 10+5 cm mineralull, annet

Isolasjon i gulv 10 cm mineralull, annet

Kledning Vegg- og himlingskledning i garasje og andre brannfarlige rom:
Hva slags kledning?

Fasadekledning ☒ liggende panel ☒ stående panel ☐ puss ☐ spekket tegl
☐ metallplater ☐ sement-asbestplater annet

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

Innvendige trapper Bredde 90 cm Opptrinn 17,5 cm Inntrinn 25 cm
Bredde cm Opptrinn cm Inntrinn cm

Piper Antall 2×5 Antall løp 4×5 Løpenes dimensjoner ½ st × 1 st.

Ildsteder Antall: ovner kaminer 4×5 peiser ☐ sentralfyr

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

Ventilasjon Friskluftsventil i ☐ bad, ☐ wc, ☐ kjøkken, ☐ vaskerom,
☐ stue, ☐ soverom, ☐ entre, ☐ kott, ☐ kjeller/loft, andre
Avtrekksventil over tak fra ☐ bad, ☐ wc, ☐ kjøkken,
☐ vaskerom, andre

Senere anmeldelse

Sanitæranlegg Antall: Bad Klosetter Sluk Tappekraner
Septiktankens nyttbare volum m³

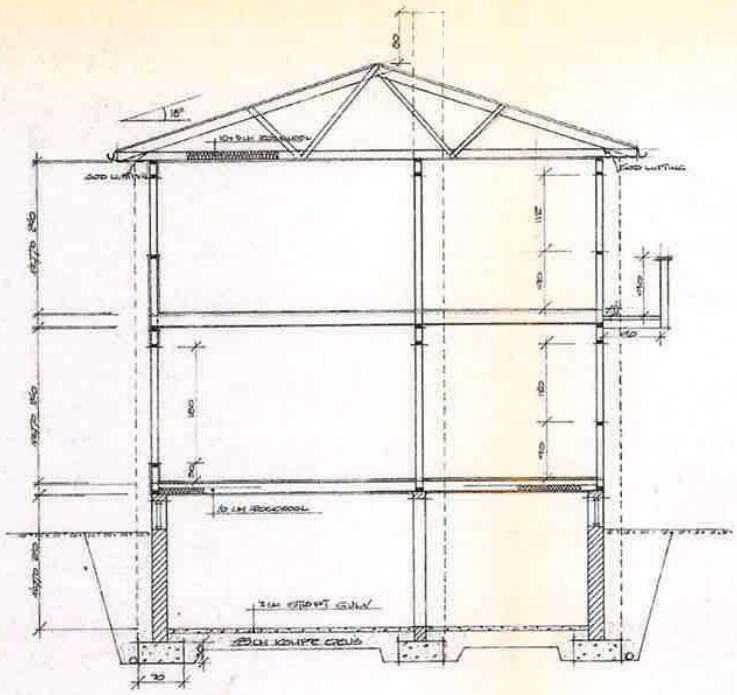
Utnyttelse av rommene Påfør plantegningene hva rommene skal brukes til.
Skal rom i kjeller og på loft nå eller senere brukes til oppholdsrom? Nei.

Underskrifter med sted, dato og adresse

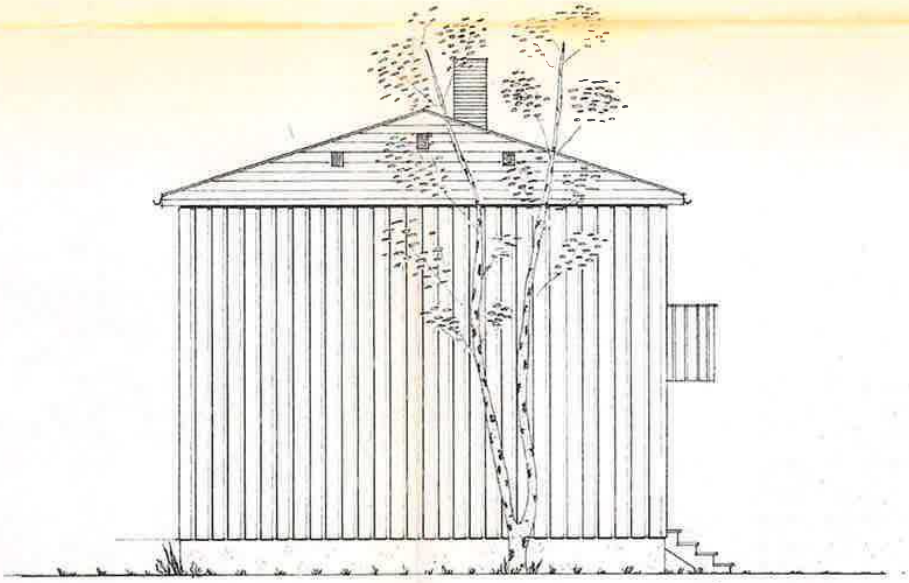
Harten boligbyggelag
byggherre adresse

anmelder/arkitekt adresse

ansvarshavende adresse



SNITT



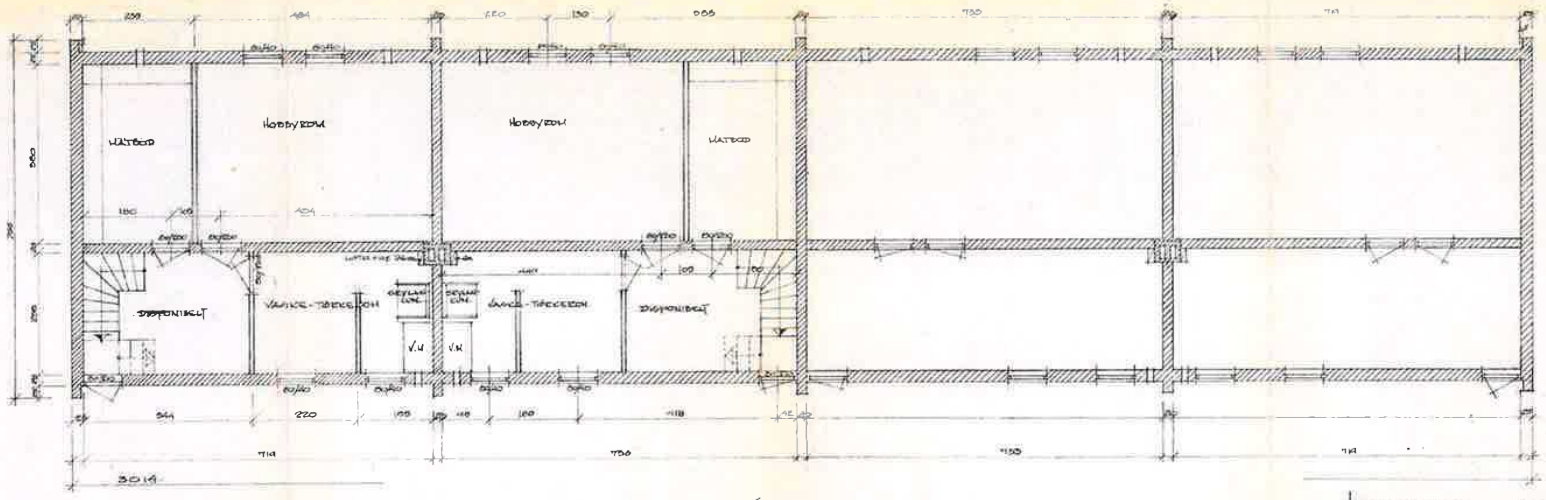
GAVL

A5

1 6 JUN 1970

REKKEHUS - 100 A
GAVL OG SNITT
HÅLEGSTOKK 1:50

SANDEFJORD APRIL 1970
KR. R. LINDSTRØM REDG. ING.



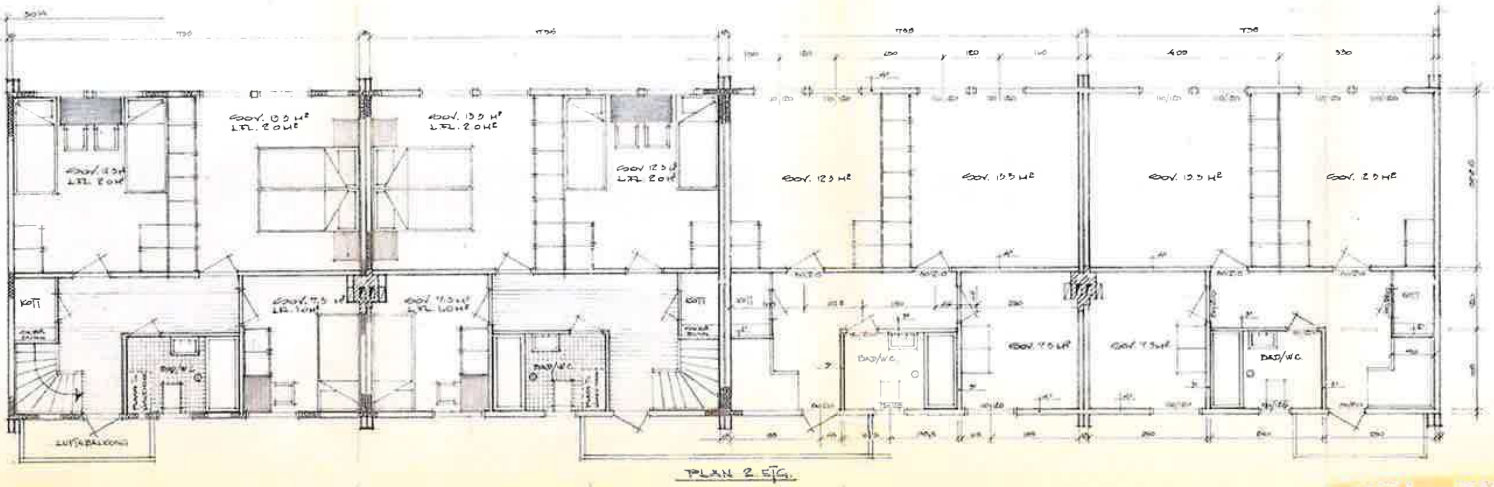
KJELLERPLAN

16 JUNI 1970

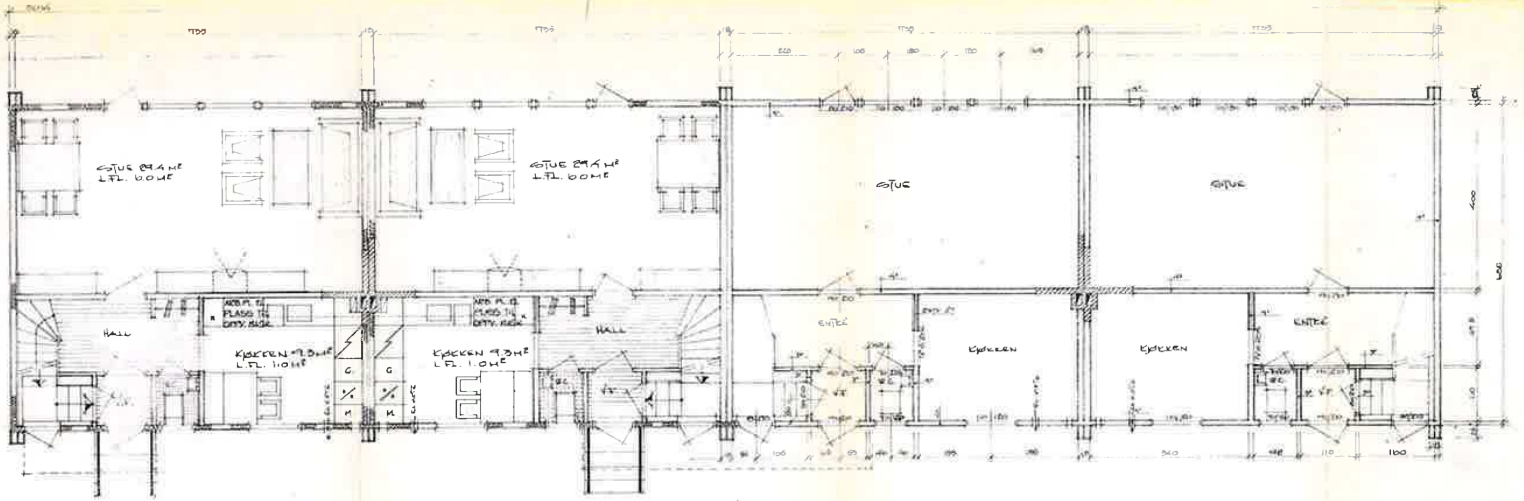
A1

REKKEHUS – 100 A
PLAN KJELLER
MÅLESTOKK 1:50

SANDEFJORD, APRIL 1970
KR. R. LINDSTRØM RÅDG. ING.



PLAN 2. ETG.



PLAN 1. ETG.

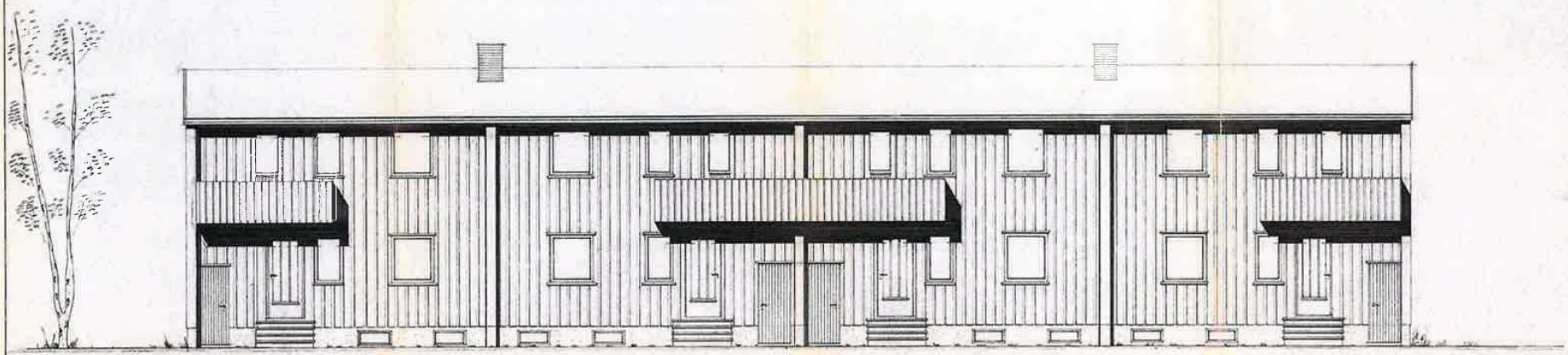
REKKEHUS - 100 A

PLAN 1. OG 2. ETG.

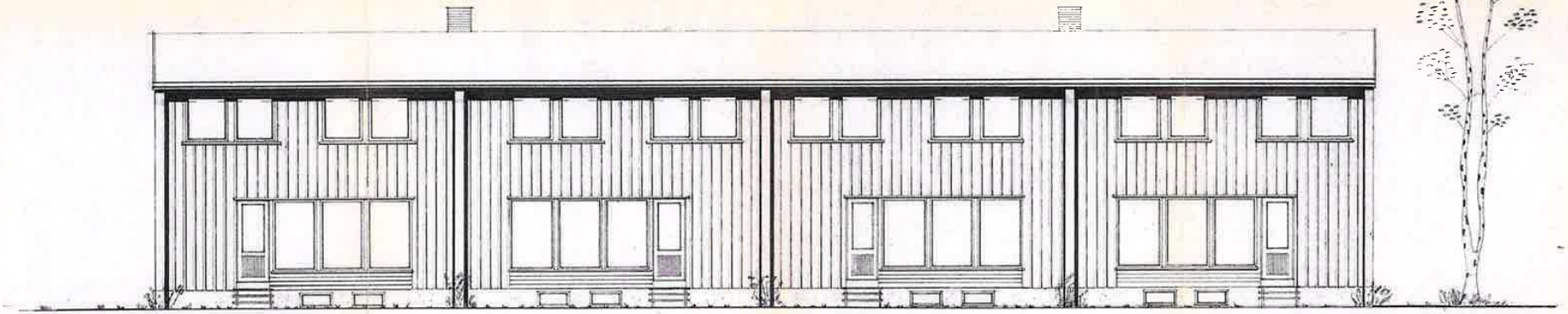
HALVSTOKK 1:50

SANDEFJORD, APRIL 1970

KR. E. LINDSTRØM, SIVILING.



INNGANGSFASADE



FRONTFASADE

A6

REKKEHUS - 100 A

FASADER

MÅLESTOKK 1:50

SANDEFJORD, APRIL 1970

KÅRE R. LINDSTRØM, RADG. ING.

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Boblen Arkitektkontor - Ane I Heskestad
Einar Østvedts gate 17B
3724 SKIEN

Dato: 31.05.2018

Saksbehandler:	**Vår ref.:**	**Deres ref.:**
Hilde Aker, tlf.: 330 85 000	18/26250/ 17/3908	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		**279/18**

Lilaasveien 20 og Røyskattstien 2-6, 132/348 - riving og tilbygg til bolig (åpent inngangsparti med trapp) - Røyskattstien 4A, 4B, 4C og 4D - underretning om vedtak

Vedtak:
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3, jfr. § 20-1 for riving og tilbygg til bolig (åpent inngangsparti med trapp) godkjennes under de forutsetninger som fremkommer i saken.

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Det søkes om riving og tilbygg til bolig (åpent inngangsparti med trapp)

Faktiske forhold
Eiendommen er regulert og ligger innenfor reguleringsplan for Holtandalen Nord av 26.06.1967 i område avsatt til *rekkehus med opptil 2 etasjer.*
Eiendommen har et oppgitt areal på 7756,1 m2 med sikre grenser jfr. kommunens kartverk.
Eiendommen er bebygd med 4 stk. 4-mannsboliger og 3 stk. garasjeanlegg.

Omsøkt tiltak omfatter bygg med bygnings nr.: 161 709 409
Røyskattstien 4A, 4B, 4C og 4D.

Søkers redegjørelse – utdrag:
«Usbl er forretningsfører for Jacobsjordet borettslag og prosjektavdelingen i Usbl bistår styret med administrasjon og oppfølging av en byggesak som i grove trekk går ut på følgende tiltak:
1. Drenering, fuktsikring og isolering av grunnmurer for 4 stk. 4-mannsboliger.
2. Håndtering av takvann og overvann.
3. Oppsetting av 4 stk. nye Vesarboder.
4. Oppsetting av nye inngangspartier/trapper mot øst for 16 enheter.
5. Utvidelse av privat vei mot øst inne på eiendommen med 1M.»
«Tiltakene ble godkjent på en ekstraordinær generalforsamling i boligselskapet 20.06.2017.

«PS: Ifm. den kommunale ledningen som går over eiendommen til Jacobsjordet borettslag har vi i hele høst vært i tett og konstruktiv dialog med Tore Kristiansen på kommunalteknisk avdeling i kommune bla. med felles befaringer fordi denne ledningen nå skal rehabiliteres av kommunen. Ansvarlig SØK har i sin prosjektering og situasjonsplan også tatt hensyn til avstander fra planlagte Vesar-boder og til den kommunale ledningen.»

«Det vises til tidligere historikk i saken.
Denne søknaden gjelder nye inngangsparti til boligene og en frittliggende bod i sør.

Nye inngangsparti:
Inngangspartiene består i dag kun av en støpt trapp med bredde noe bredere enn inngangsdøren og smijerns rekkverk. Denne søkes revet og erstattet med et nytt utvidet inngangsparti med trapp og frokostterrasse / veranda. Dette gir hver boenhet en liten opphøyet og privat uteplass i forbindelse med inngangen. Inngangspartiene tenkes oppført i tre.»

«Stikningsplan:
Bod i sør er inntegnet på stikninsplan vedlagt søknad om tillatelse til oppføring av 3 nye avfallsboder datert 20.12.17, godkjent i vedtak datert 22.01.18.

Inngangspartiene vil bli innmålt på lik linje sammen med avfallsbodene til søknad om ferdigattest.»

«Mulighet for adkomst med bil til boligene vil være omtrent som i dag da inngangspartiene vil ha samme dybde som dagens trapper. Det legges opp til at bredden på avkjørselen reduseres og tydeliggjøres bedre enn i dag, og det at det blir mulig å snu inne på eiendommen slik at en slipper å rygge ut i vei.»

Røyskattstien er en lite trafikkert vei, og tiltakene vil ikke være til hinder for frisikt eller for vedlikehold og drift av veien. Det er underforstått at eventuelle skader som oppstår på borettslaget bygningsmasse som følge av normal vedlikehold og drift av vei ikke kan påklages kommunen.»

Tilbygg til bolig (åpent inngangsparti med trapp):
Tilbygget 2m ut fra veggliv og 5m bred inklusiv trapp (10m2 BYA). Høyde på nytt inngangsparti er ikke målsatt i tegningsunderlaget. Målt på tegning A40-01 revidert 14.12.17 – viser høyde 0,6m over terreng.
Situasjonskart A-10-02 revidert 15.12.17 viser plassering.
Grad av utnytting for gnr 132 bnr 348, er opplyst til 20,22% BYA.

Søknad mottatt 23.03.2018
Søknad fullstendig til behandling 30.04.2018

Det er ikke søkt dispensasjon fra teknisk forskrift. Kommunen legger dette til grunn i sin behandling.

Alle berørte naboer er varslet. Det foreligger ingen merknader.
Det er ikke avdekket forhold som berører Naturmangfoldloven eller Kulturminneloven.

Gjennomføringsplan versjon nr. 1, datert 15.12.2017 og signert av ansvarlig søker.
Følgende foretak har erklært ansvar i saken:

Foretak	Org. Nr.	Fagområde	Tiltaksklasse
Boblen arkitektkontor	991 772 278	SØK – hele tiltaket PRO - arkitektur	TKL 1 TKL 1
Ingeniørservice AS	879 982 502	PRO – koordinatfesting av tiltakene UTF – utstikking og innmåling	TKL 1 TKL 1
Bjørns Bygg AS	997 795 261	UTF – tømrerarbeid / trekonstruksjoner	TKL 1
Grøteig AS	916 508 816	UTF – grunn og terreng for bod	TKL 1

Det foreligger erklæring fra alle foretakene for de fagområder og tiltaksklasser tiltakene er prosjektert etter.
Firma Grøteig AS (916 508 816) har ikke sentral godkjenning, men erklært ansvar, 15.09.2017
Firma Ingeniørservice AS (879 982 502) har ikke sentral godkjenning, men erklært ansvar, 30.04.2018.
Kommunen kan der det er nødvendig føre dokumenttilsyn jfr. SAK 10 kap 15.
Kommunen forutsetter at kravene til utdanning og praksis gitt i kap 11 i *Forskrift om byggesak* er oppfylt.
Det forutsettes at det kan legges frem dokumentasjon for dette ved et eventuelt tilsyn.

Kommunalteknisk planavdeling (KTP) – har ingen merknader til plasseringen av tiltakene.

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter
Reguleringsplan for Holtandalen Nord av 26.06.1967
Naturmangfoldloven og Kulturminneloven

Vurderinger
Plassering:
Før igangsetting skal det foreligge SOSI-fil Euref89 over tiltakenes plassering.

Estetikk:
Det foreligger ingen estetisk redegjørelse for tiltakene, jfr. KA 1.6.3 *Byggeskikk*, eller pbl § 29-2 *Visuelle kvaliteter*. Kommunen har lagt til grunn søkers vurdering av ny funksjon og materialvalg, samt fasadetegninger datert 14.12.2017. Tilbyggene er vist i samme detaljering med stående panel som boligen. Kommunen finner dette tilstrekkelig ivaretatt.

Grad av utnytting:
Det er lagt frem dokumentasjon for beregning av grad av utnytting i søknaden. Kommunen har ikke foretatt kvalitetssikring av beregningen. Det vil være ansvarlig søker / prosjekterende sitt ansvar at dette er korrekt og i tråd med gjeldende beregningsregler.

Kommunen har ingen ytterligere merknader til omsøkte tiltak for inngangspartier på de eksisterende 4 boenhetene i rekke.

Økonomiske konsekvenser
Ikke for kommunen.

Miljøkonsekvenser
Ikke utredet.

Konklusjon/anbefaling
Søknaden godkjennes på følgende forutsetninger:

- Krav gitt i teknisk forskrift må ivaretas.
- SOSI-fil i Euref89 over tiltakenes plassering.
- Alt bygningsavfall skal leveres godkjent mottak.

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

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

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

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8.2.

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

Regning på behandlingsgebyr, kr 7.700,- og blir sendt tiltakshaver.
Behandlingsgebyr tiltak - riving, kr 2.350,-
Behandlingsgebyr nye tiltak, kr 5.350,-

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Hilde Aker
ingeniør - byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:
Kart og tegninger

Kopi til:
Jacobsjordet Borettslag v/Kaare Beckmann
Kommunalteknisk planavdeling (KTP), her
Matrikkelansvarlig, her



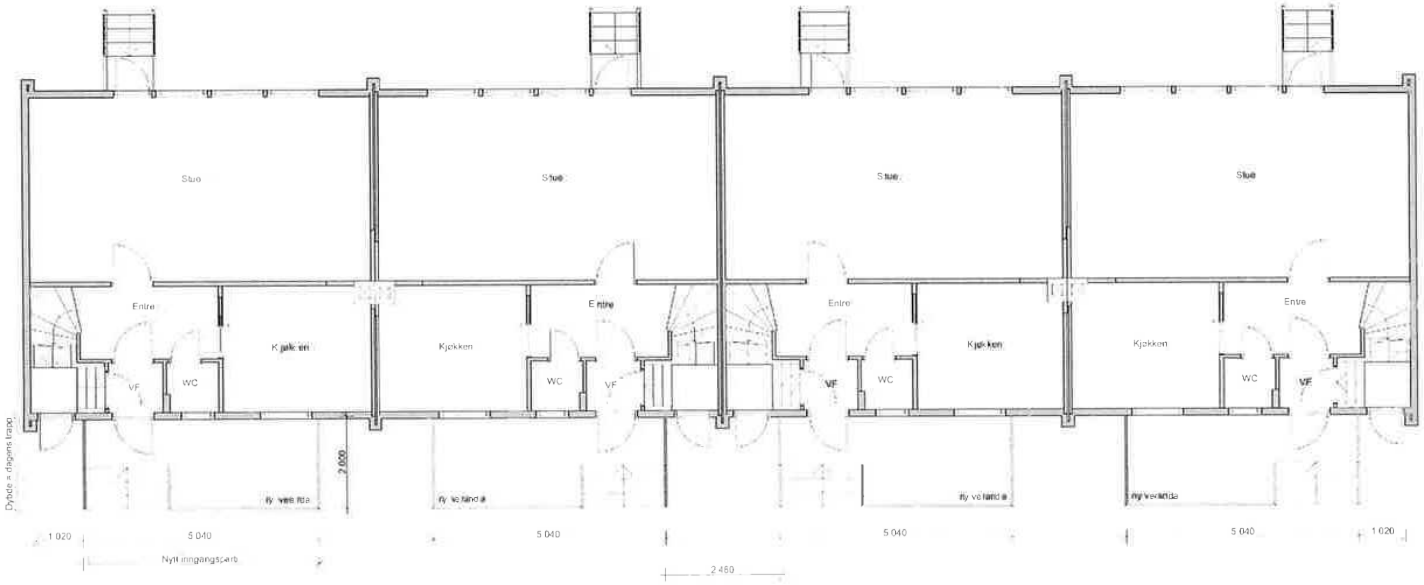
Sørvest Fasade



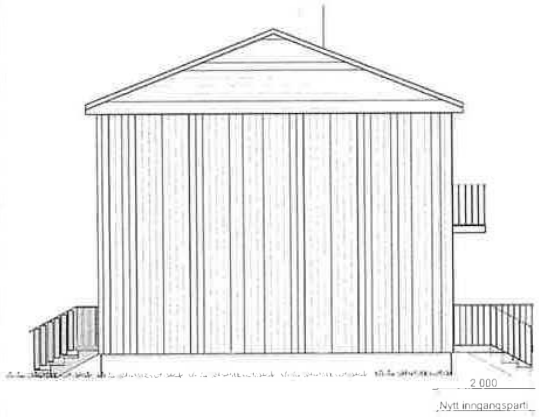
Nordøst Fasade

A	Ant.	Justert dybde på inngangsparti, fjernet ny balkong i 2.etg	aih	14.12.17
Rev.index:	Ant.	Endringen gjelder	Sign	Dato
PROSJEKT:		**Balkongutvidelse + nye inngangsparti**	Dato	**07.06.17**
TEGNINGTITTEL:		**Fasader**	TEGNET	TEGNET
TILTAKSHAVER:		Jackobsjordet B/L.	KONTROLLERT	TEGNET
BYGGEPLASS:		**Røyskattstien 2-6 + Lilaasvelen 20 3188 Horten**	GNR/BNR:	**132/352**
BOBLEN	Boblen Arkitektkontor Org.nr: 991772275 MVA Adr: Industriveien 2A, 3174 Revetal Tlf: 33 06 24 50/ 906 72 525 e-post: arve@boblenark.no	Målestokk: 1:100	Format: A3	○ SKISSE/UTKAST ◉ SØK.TEGN. ○ ARB.TEGN ○ ILLUSTRASJON/DOK.
		Tegn.nr.: A40-01		

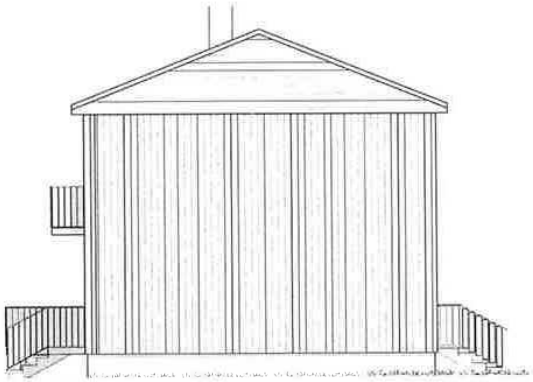
Eksisterende tegninger erlagt til grunn.
Det tas forbehold om endringer gjort under byggeprosessen som ikke er oppdatert på eks. tegninger.
ALL BÆRING MÅ BEREGNES!



1. Etasje



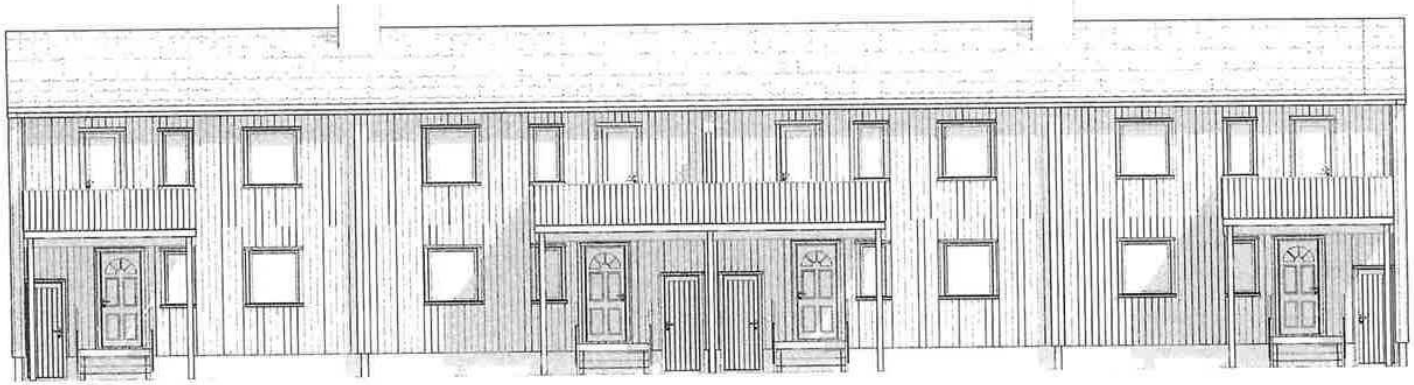
Sørøst Fasade



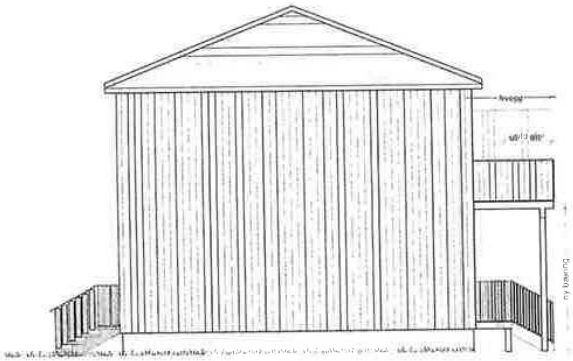
Nordvest Fasade

A	Ant.	Justert dybde på inngangsparti, fjernet ny balkong i 2.etg	aih	14.12.17
Revindex:	Ant.	Endringen gjelder	Sign	Dato
PROSJEKT:		**Balkongutvidelse + nye inngangsparti**	Dato	**07.06.17**
TEGNINGTITTEL:		**1. Etasje**	TEGNET	TEGNET
TILTAKSHAVER:		Jackobsjordet B/L.	KONTROLLERT	TEGNET
BYGGEPLASS:		**Røyskattstien 2-6 + Lilaasvelen 20 3188 Horten**	GNR/BNR:	**132/352**
BOBLEN	Boblen Arkitektkontor Org.nr: 981772275 MVA Adr. Industriveien 2A, 3174 Revetal Tlf: 33 09 24 55/ 906 72 525 e/post: arne@boblenark.no		Målestokk: **1:100** Format: **A3**	○ SKISSE/UTKAST ● SØK.TEGN. ○ ARB.TEGN ○ ILLUSTRASJON/DOK.
			Tegn nr.: **A20-01**	

Eksisterende tegninger erlagt til grunn.
Det tas forbehold om endringer gjort under byggeprosessen som ikke er oppdatert på eks. tegninger.
ALL BÆRING MÅ BEREGNES!



1:100 Fasade Nordøst



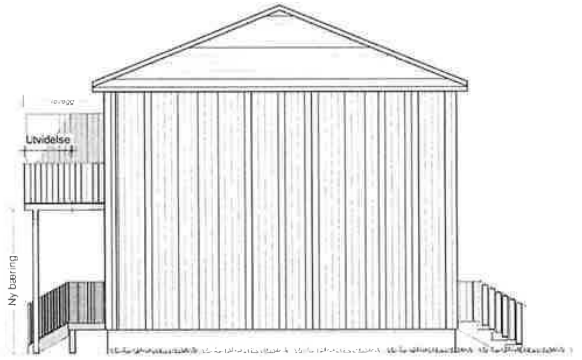
1:100 Fasade Sørøst

Eksisterende tegninger erlagt til grunn.
Det tas forbehold om endringer gjort under byggeprosessen som ikke er oppdatert på eks. tegninger.
ALL BÆRING MÅ BEREGNES!

Rev.A:	Ant.	Mindre utvidelse av balkongbredde slik at balkong går klar vindu i 2. etg	Alh	20.04.22
Rev.index:	Ant.	**Endringen gjelder**	Sign	Dato
PROSJEKT:		**Balkongutvidelse**	Dato	**09.12.20**
TEGNINGTITTEL:		**Fasader Nordøst & sørøst-20.04.22**	TEGNET	TEGNET
TILTAKSHAVER:		Jackobsjordet B/L.	KONTROLLERT	TEGNET
BYGGEPLASS:		**Røyskattstien 2-6 + Lllaasvelen 20 3186 Horten**	GNR/BNR:	132/352
BOBLEN	Boblen Arkitektkontor Org.nr. 931772279 MVA Adr.Einar Dahlsvei 17B, 3724 Skien Tlf. 990 72 525 epost: arne@boblenark.no		Måloslokk 1:100 / Format A3	SKISSE/UTKAST
			Tegn nr.: A40-01	SØK.TEGN.
				ARB.TEGN
				ILLUSTRASJON/DOK.



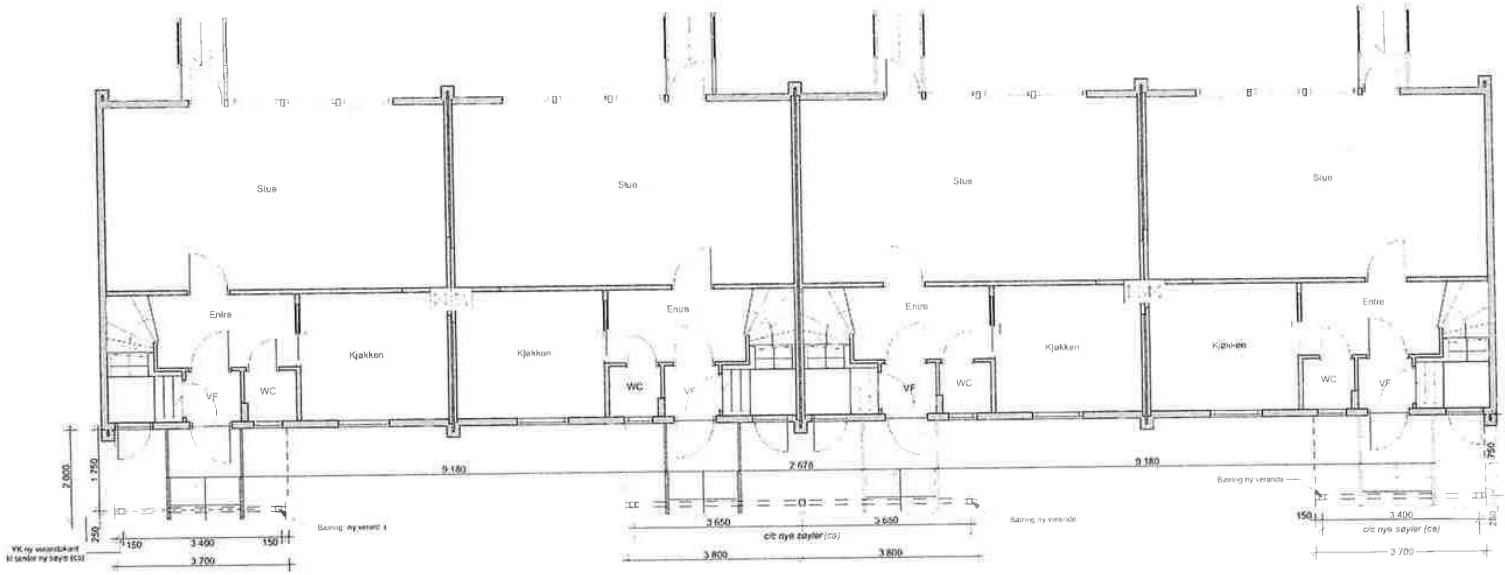
1:100 Fasade Nordvest



1:100 Fasade Nordvest (1)

Rev.A:	Ant.	Mindre utvidelse av balkongbredde slik at balkong går klar vindu i 2. etg	Alh	20.04.22
Rev.index:	Ant.	**Endringen gjelder**	Sign	Dato
PROSJEKT:		**Balkongutvidelse**	Dato	**09.12.20**
TEGNINGTITTEL:		**Fasader Sørvest & nordvest-20.04.22**	TEGNET	TEGNET
TILTAKSHAVER:		Jackobsjordet B/L	KONTROLLERT	TEGNET
BYGGEPLASS:		**Røyskattstien 2-6 + Lilaasvelen 20 3188 Horten**	GNR/BNR:	**132/352**
BOBLEN	Boblen Arkitektkontor Org.nr: 991772276 MVA Adr. Einar Ostvedts gt. 17B, 3724 Skien Tlf: 906 72 825 epost: arne@boblenark.no	Målestokk: 1:100	Format: A3	SKISSE/UTKAST
		Tegn.nr.: A40-02		SØK.TEGN.
				ARB.TEGN
				ILLUSTRASJON/DOK.

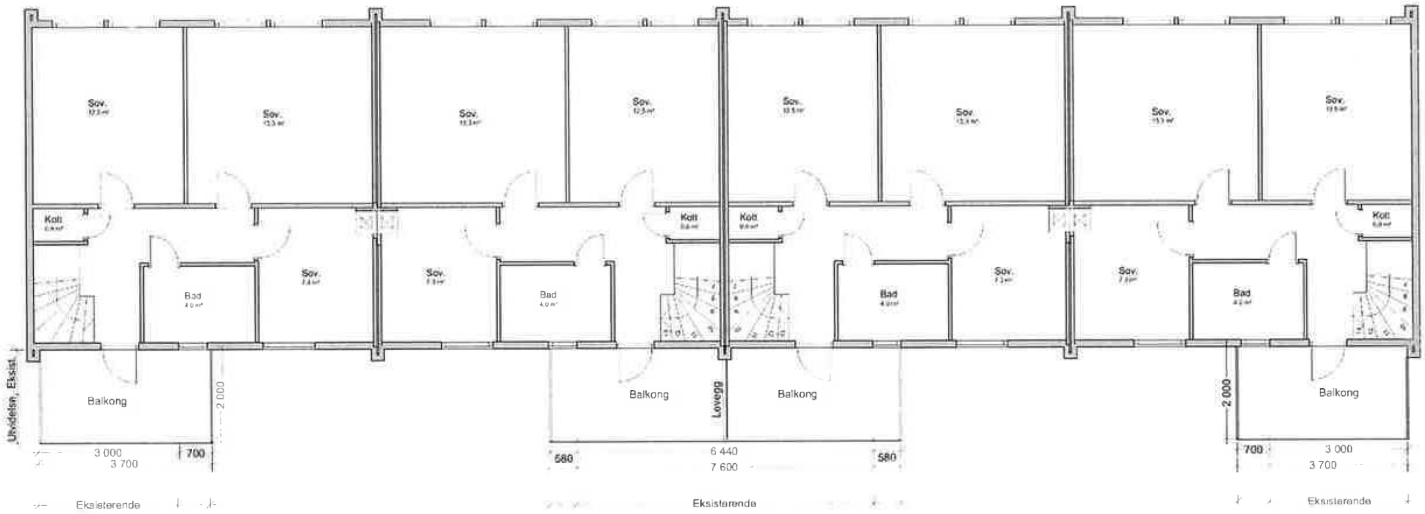
Eksisterende tegninger erlagt til grunn.
Det tas forbehold om endringer gjort under byggeprosessen som ikke er oppdatert på eks. tegninger.
ALL BÆRING MÅ BEREGNES!



1:100 1. Etasje

Rev.: A:	Ant.:	Mindre utvidelse av balkongbredde slik at balkong går kiar vindu i 2. etg	Alh	20.04.22
Rev.index:	Ant.:	**Endringen gjelder**	Sign	Dato
PROSJEKT:		**Balkongutvidelse**	Dato	**09.12.20**
TEGNINGTITTEL:		**Plan 1.etg-20.04.22**	TEGNET	TEGNET
TILTAKSHAVER:		Jackobsjordet B/L.	KONTROLLERT	TEGNET
BYGGEPLASS:		**Røyskattstien 2-6 + Lilaasvelen 20 3188 Horten**	GNR/BNR:	**132/352**
BOBLEN	Boblen Arkitektkontor Org.nr: 991172278 MVA Adr.: Einar Dahlvedts gt 178, 3724 Skien Tlf: 906 72 525 epost: arki@boblenark.no		Målestokk: **1:100** Format: **A3** Tegn nr.: **A20-01**	● SKISSE/UTKAST ○ SØK.TEGN. ○ ARB.TEGN ○ ILLUSTRASJON/DOK.

Eksisterende tegninger erlagt til grunn.
Det tas forbehold om endringer gjort under byggeprosessen som ikke er oppdatert på eks. tegninger.
ALL BÆRING MÅ BEREGNES!



1:100 2. Etasje

Eksisterende tegninger erlagt til grunn.
Det tas forbehold om endringer gjort under byggeprosessen som ikke er oppdatert på eks. tegninger.
ALL BÆRING MÅ BEREGNES!

Rev.: A:	Anl.	Mindre utvidelse av balkongbredde slik at balkong går klar vindu i 2. etg	Aih	20.04.22
Rev.index:	Ant.	**Endringen gjelder**	Sign	Dato
PROSJEKT:		**Balkongutvidelse**	Dato	**09.12.20**
TEGNINGTITTEL:		**Plan 2.etg-20.04.22**	TEGNET	TEGNET
TILTAKSHAVER:		Jackobsjordet B/L,	KONTROLLERT	TEGNET
BYGGEPLASS:		**Røyskattstien 2-6 + Lilaasveien 20 3186 Horten**	GNR/BNR:	**132/352**

BOBLEN ARKITEKTKONTOR
Boblen Arkitektkontor
Org.nr: 991772278 MVA
Adr: Einar Østvedts pl 17B, 3724 Skien
Tlf: 906 72 625
e-post: awa@boblenark.no

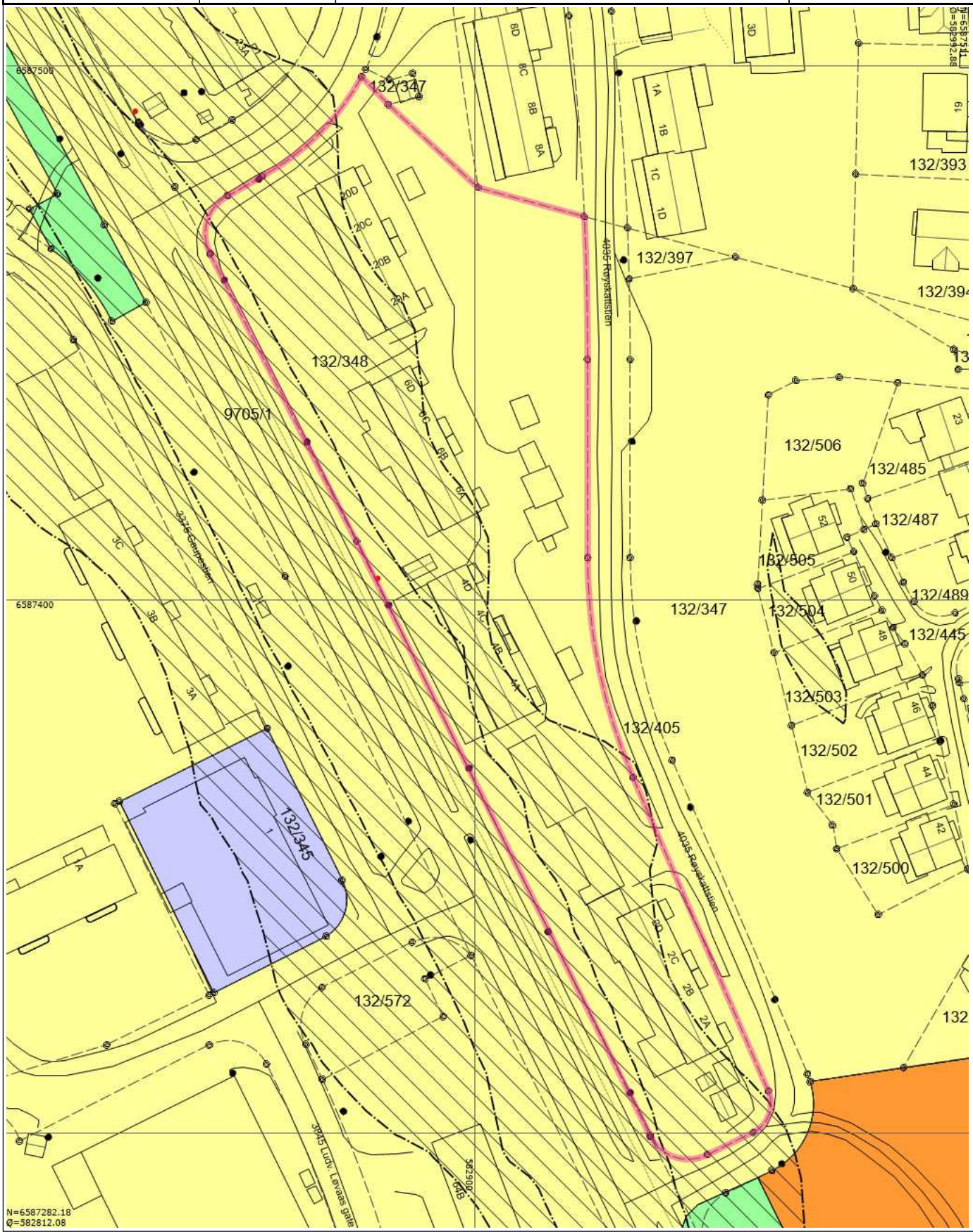
Målestokk	Format	
1:100	A3	● SKISSE/UTKAST
Tegn nr.:		○ SØK.TEGN.
A20-02		○ ARB.TEGN
		○ ILLUSTRASJON/DOK.

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 348	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Røyskattstien 4D 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

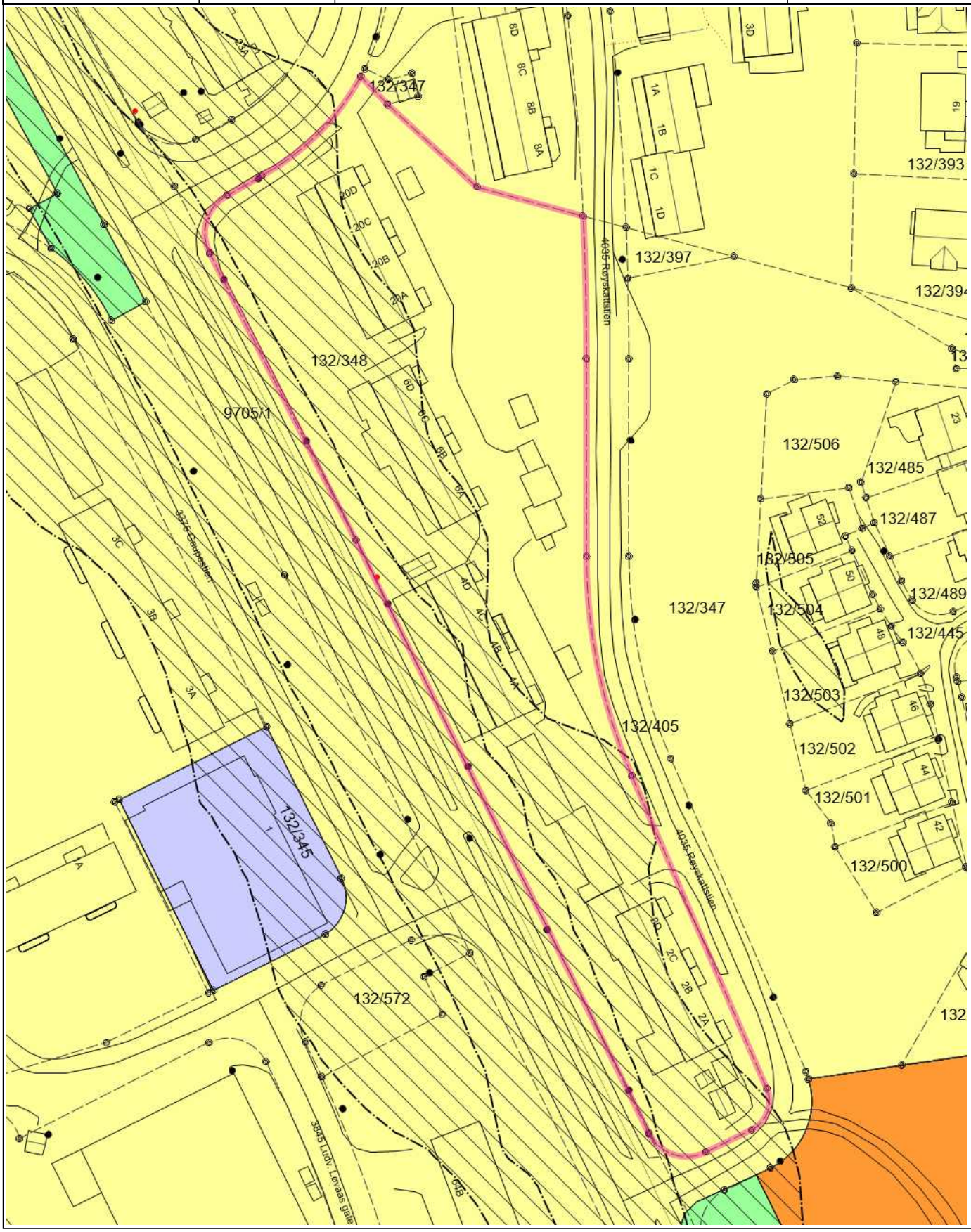
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Stitrapp
- Sti
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Park - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 348	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Røyskattstien 4D 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Stitrapp
- Sti
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Park - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

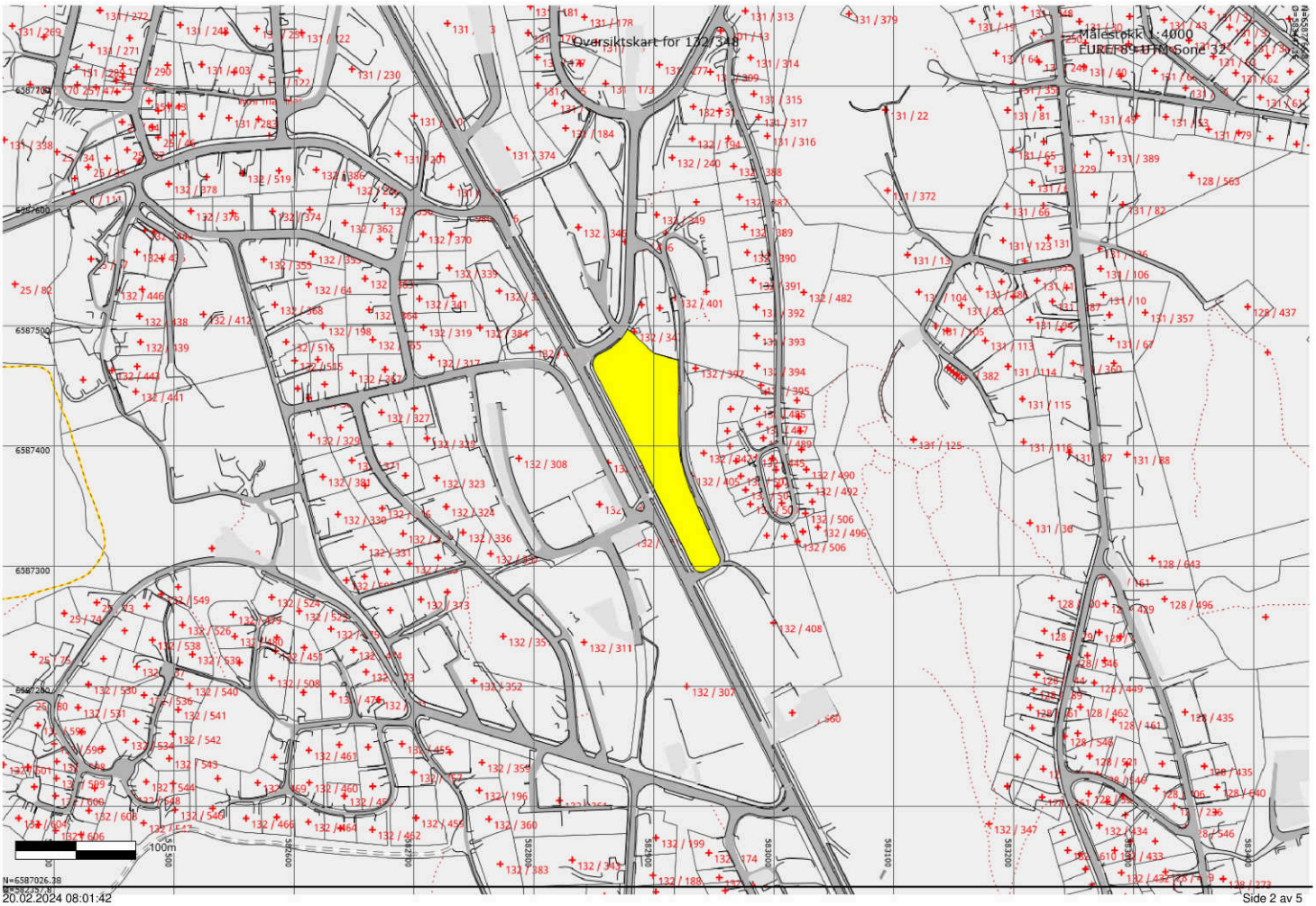
Horten kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**132**	**348**	**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 132/348
Målestokk 1:4000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
N=6587026.38
20.02.2024 08:01:42


132 / 348 (Hovedteig)
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
6587500
6587400
6587300
592800
592900
593000
593100

Areal og koordinater

Areal: 7756,20 Arealmerknad:

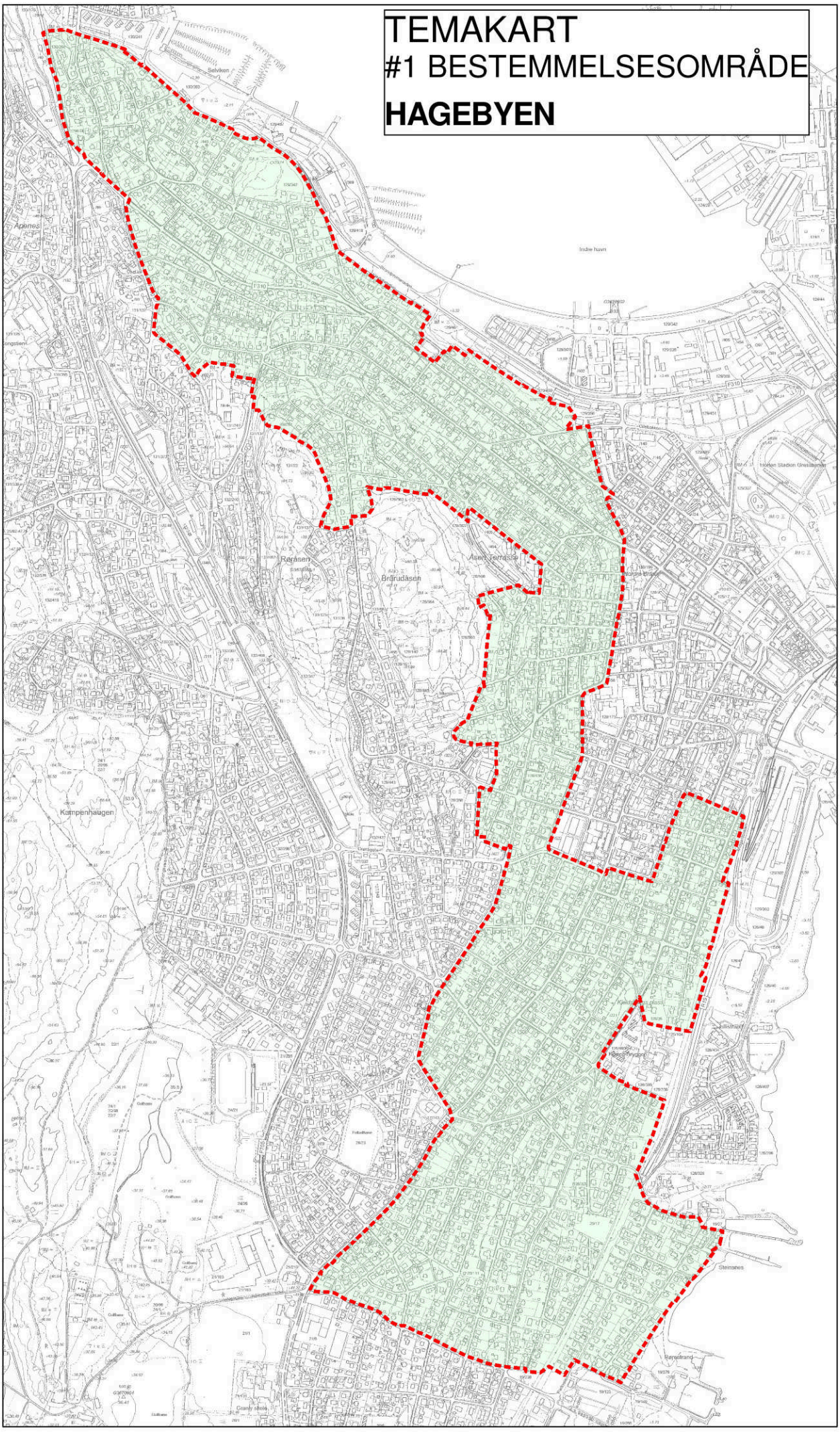
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6587451,00 Øst: 582884,49

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6587299,58	582932,89	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			124,27	Ikke hjelpelinje		13	
2	6587410,97	582877,79	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			60,51	Ikke hjelpelinje		13	
3	6587464,88	582850,30	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	8,00
			12,58	Ikke hjelpelinje		13	
4	6587475,73	582853,56	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			7,55	Ikke hjelpelinje		13	
5	6587479,46	582860,12	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	46,05
			26,63	Ikke hjelpelinje		13	
6	6587498,04	582878,69	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			7,32	Ikke hjelpelinje		13	
7	6587492,74	582883,74	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			22,85	Ikke hjelpelinje		13	
8	6587477,32	582900,60	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			20,71	Ikke hjelpelinje		13	
9	6587471,87	582920,58	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	600,85
			26,84	Ikke hjelpelinje		13	
10	6587445,03	582921,18	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			37,11	Ikke hjelpelinje		13	
11	6587407,92	582921,19	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	103,97
			42,35	Ikke hjelpelinje		13	
12	6587366,73	582929,72	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			64,06	Ikke hjelpelinje		13	
13	6587307,93	582955,13	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	6,00
			9,11	Ikke hjelpelinje		13	
14	6587300,17	582952,27	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	

			9,57	Ikke hjelpelinje		13	
15	6587296,00	582943,66	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	8,00
			12,61	Ikke hjelpelinje		13	

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



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.:	132	Bnr.:	348	Fnr.: 0	Snr.: 0
Adresse:	Røyskattstien 4				
Dato:	26.02.2024				

1800 / 1802 Tilknytning til offentlig vei, vann og kloakk

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

1810 Vannmåler

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

1900 Kommunale gebyrer

Kommunale gebyrer utgjør totalt kr. 5 488,-* 12 pr. år. I dette inngår bl.a. gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet er fordelt på tolv terminer. Forfall 20. hver mnd.

2000 Legalpant

Kommunale gebyrer er betalt frem til: 29.02.2024
Restanse: kr. 0,- + eventuelt påløpte gebyrer.

Kommentar: Kommunale gebyrer for 4 bruksenheter.

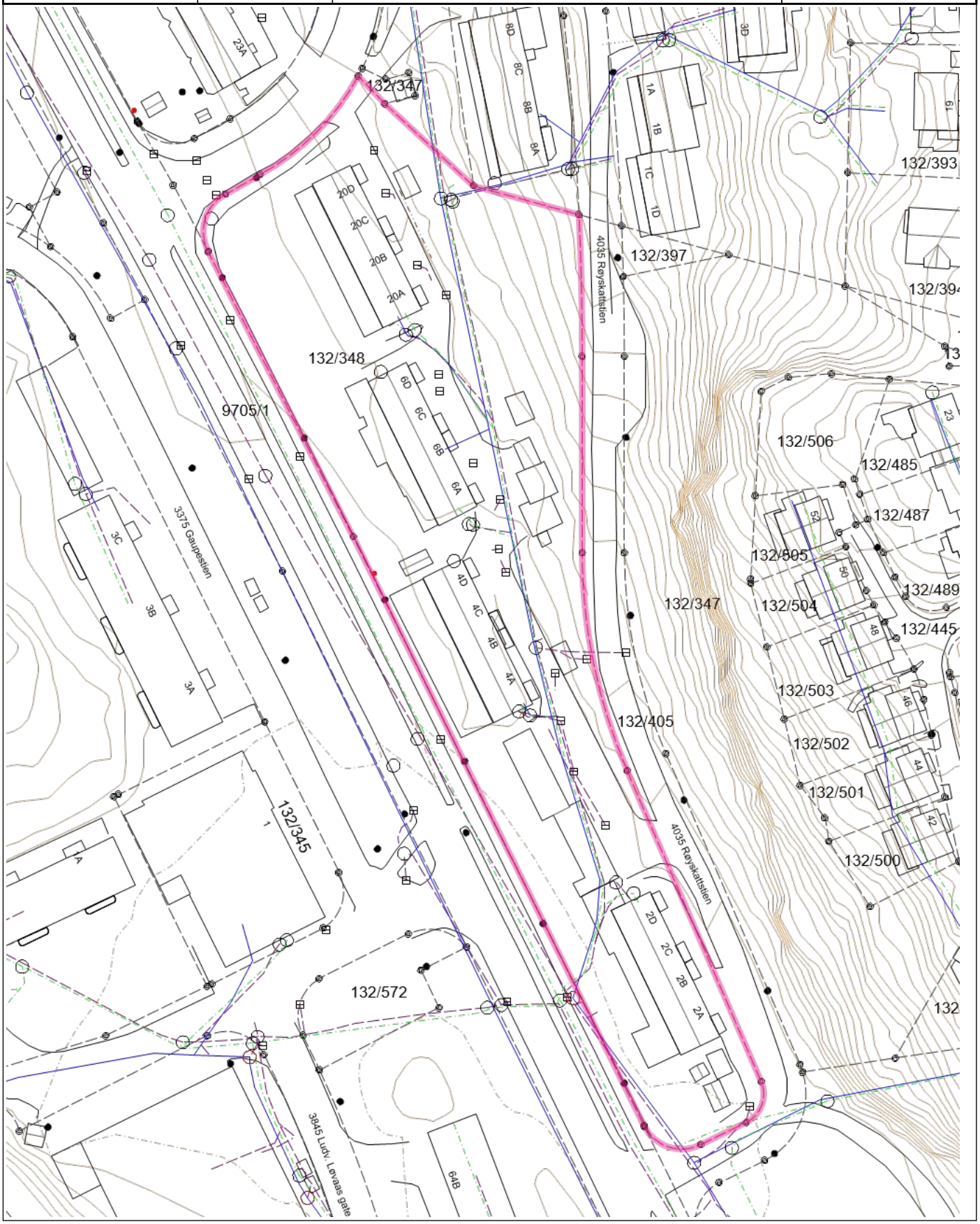
Det tas forbehold om mulige feil/mangler. Det gjøres oppmerksom om at opplysninger om mulig forurenset grunn på eiendommen er å finne i Miljødirektoratets database Grunnforurensning. https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 348	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Røyskattstien 4D 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Sandfangskum
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Mast
- Bygningslinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Kum - annen eier
- Sluk
- Spillvannsledning
- Nøyaktig grensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Forsenkningskurve
- Overløp
- Drensledning
- Vannledning - annen eier
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Stitrapp
- Høydekurve

L. nr. 152/70

FERDIGATTEST

for eiendommen Røyskattatien 4

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse av 5-6-1971

fra Kr. R. Lindstrøm.

på vegne av Horten Boligbyggelag.

med ansvarshavende Byggmester Nordahl Raaen.

er følgende byggeforetagende lovlig:

4-mannsbolig i tre på 2 etasjer og kjeller.

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

Hortens Bygningsråd den 1. September 1971.

Kåre Sand.
Bygningssjef.

Harald W Larsen
Bygningsinspektor.

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Grethe Kværnstuen
Direkte telefon: 330 85 108
Vår ref.: 23/1519 / 21/2039-8
Arkiv: GBNR-132/348, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 10.01.2023

Ttss Byggservice AS
Barkveien 1
3114 TØNSBERG

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		020/23

Røyskattstien 2-6 og Lilaasveien 20, 132/348 - utvidelse av verandaer i 2.etg. - ferdigattest -vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. Forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2 gis ferdigattest for utvidelse av verandaer i 2.etasje for totalt 16 boenheter.

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden:
Det søkes om ferdigattest for: utvidelse av verandaer i 2.etg for totalt 16 boenheter.

Det er i søknaden erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.
Oppdatert gjennomføringsplan er ikke sendt kommunen.

Sakens historikk:
Tiltaket er godkjent i sak: D-218/21 av 19.04.2021.
Tiltaket utføres i bygg med bygningsnummer:
Røyskattstien 2 A –D – bygningsnummer: 161709417
Røyskattstien 4 A – D – bygningsnummer: 161709409
Røyskattstien 6 A – D– bygningsnummer: 161709395
Lillaasveien 20 A- D – bygningsnummer: 161696722

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Gjennomføringsplanen, som forelå ved søknad om tillatelse til tiltak, er ikke videreført. Siden det kun er ett foretak involvert kan det aksepteres at denne utelates.

Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest anses å foreligge.

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Boblen Arkitektkontor - Ane I Heskestad
Einar Østvedts gate 17B
3724 SKIEN

Dato: 19.11.2018

Saksbehandler:
Hilde Aker, tlf.: 330 85 000

Vår ref.:
18/54022/ 17/3908

Deres ref.:

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		604/18

Lilaasveien 20 og Røyskattstien 2-6, 132/348 - 3 stk boder mellom boligene og 1 stk bod syd i boligfeltet - ferdigattest - underretning om vedtak

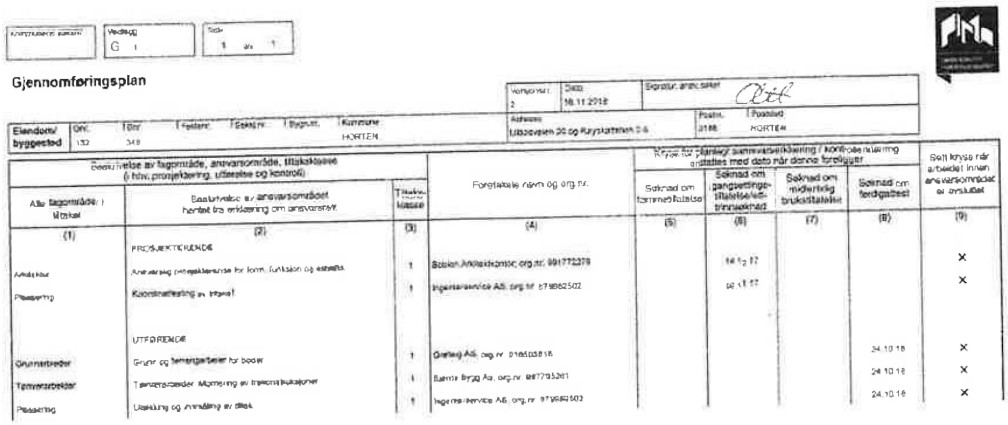
Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. Forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2 gis ferdigattest for totalt 4 stk. avfallsboder.

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden:
Det søkes om ferdigattest for 3 avfallsboder mellom boligene og 1 avfallsbod helt syd i boligfeltet.

Det er i søknaden erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Det foreligger signert gjennomføringsplan versjon 2, datert 16.11.2018, hvor alle foretakene har erklært at tiltakene er ferdig.



Gjennomføringsplan

Eiendom/ byggested	GNr.	BNr.	FeltNr.	SøknadNr.	BygningsNr.	Kommune
	132	348				HORTEN

Adresse: Lilaasveien 20 og Røyskattstien 2-6 — Postnr. 3188 — Poststed HORTEN

Versjonsnr. 2 — Dato 16.11.2018 — Signatur ansvarlig søker

Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse av ansvarsområdet hentet fra erklæring om ansvarsrett	Tiltaks-klasse	Foretakets navn og org.nr.	Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ett-trinnssøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	PROSJEKTERENDE							
Arkitektur	Ansvarlig prosjektering for form, funksjon og estetikk	1	Boblen Arkitektkontor, org.nr. 991772378		16.12.17			×
Plassering	Kvalitetssikring av tiltaket	1	Ingeniørservice AS, org.nr. 979982502		08.11.17			×
	UTFØRENDE							
Grunnarbeider	Grunn og fundamenteringsarbeider for boder	1	Grefsrud AS, org.nr. 916503816				24.10.18	×
Tømrerarbeider	Tømrerarbeider. Montering av prefabrikkerte boder	1	Bamse Bygg As, org.nr. 987795261				24.10.18	×
Plassering	Utskifting og innmåling av tiltak	1	Ingeniørservice AS, org.nr. 979982502				24.10.18	×

Sakens historikk:
Tiltak – 3 boder mellom boligene, godkjent i sak D-032/18 – sitat vedtak:
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) 20-3 jf. § 20-1 for oppføringa av 3 stk. avfallsboder godkjennes under de forutsetninger som fremkommer av saksfremlegget.

Tiltak – 1 frittliggende bod syd i boligfeltet, godkjent i sak D-194/18 av 30.05.2018
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3, jfr. § 20-1 for riving og tilbygg til bolig (åpent inngangsparti med trapp) og en frittliggende bod, godkjennes under de forutsetninger som fremkommer av saksfremlegget.

Endring av plassering - 1 frittliggende bod er gitt i sak D-366/18 av 17.07.2018
Søknad om endring av gitt tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2, for plassering av frittliggende bod godkjennes under de forutsetninger som fremkommer av saksfremlegget.

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.

Konklusjon/anbefaling
Søknaden om ferdigattest godkjennes.

Krav til bruk:
Tiltaket må ikke endres eller tas i bruk på annen måte enn hva som er godkjent i sakene D-032/18 av 22.01.2018, D-194/18 av 30.05.2018 og D-366/18 av 17.07.2018. Endringer eller annen bruk vil utløse krav om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2.

Med hilsen

Lasse Henriksen
Enhetsleder

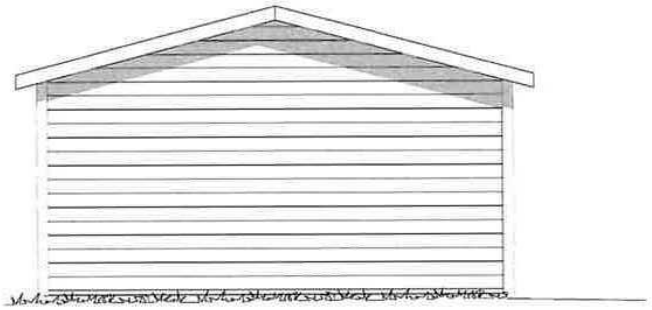
Hilde Aker
ingeniør - byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

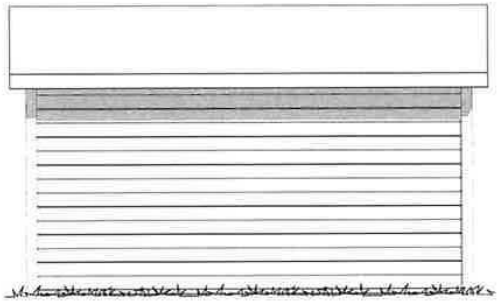
Vedlegg:
Kart og tegninger

Kopi til:
Jacobsjordet borettslag v/Kaare Beckmann
Kommunalteknisk planavdeling, her
Matrikkelansvarlig, her

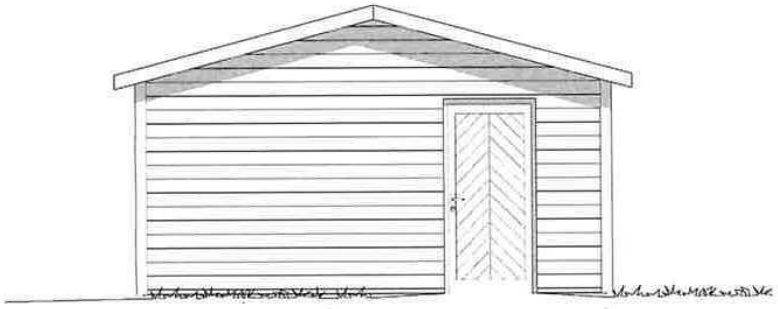
Avfallsskur: Prinsippløsning bod på mark



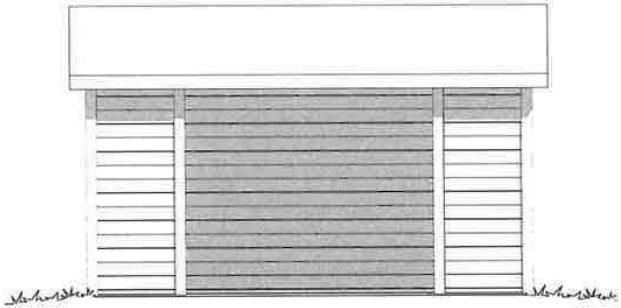
1:50 Fasade 1



1:50 Fasade 2 (bakside)



1:50 Fasade 3



1:50 Fasade 4 (front)

Generelt:

All bæring MÅ dimensjoneres!
Fundamentering etter forholdene og dimensjonerende laster.

Høyder må kontrolleres mot eks. terreng!

Boden er tegnet med takstoler og brannmotstand på 30 minutter.
Vegger som er tegnet som spiler men kan fint oppføres som tette vegger.
Det er tatt utgangspunkt i Vesa's størrelser på beholdere og anbefalinger for ant. boenheter.

Vedr. brannspredning:
anbefalt avstand er i byggforskblad 379.265 satt til 8,0m. Hvis beholdere evt. container kan lukkes/låses eller inngjerdes kan beholdere plassers nærmere.

Rev index:	Ant.	Endringen gjelder	Sign	Dato
PROSJEKT:		Nye Vesarboder	Dato	15.08.17
TEGNINGTITTEL:		Prinsipp VESAR-bod på mark-fasader	TEGNET	TEGNET
TILTAKSHAVER:		Jacobsjordet BRL, c/o Boligbyggelaget USBL Horten, postboks 3, 3081 Horten	KONTROLLERT	TEGNET
BYGGEPLASS:		Røyskattstien 2-6 og Lillaas veien 20, 3080 Horten	GNR/BNR:	132/348
BOBLEN	Boblen Arkitektkontor Org.nr. 991772275 MVA Adr. Industriveien 2A, 3124 Revetal Tlf. 908 72 525 e-post: arne@boblenark.no	Målestokk 1:50	Format	◉ SKISSE/UTKAST
		Tegn nr. A20-2		○ SØK.TEGN.
				○ ARB.TEGN
				○ ILLUSTRASJON/DOK.

Horten kommune

- Standard kart
- Arealplaner
- Offentlige eiendommer

Velg karttype

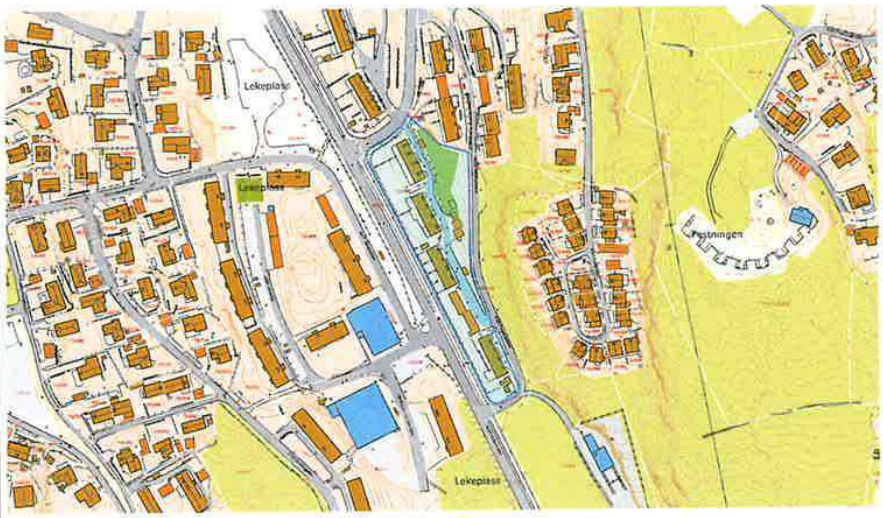
1:1 000

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/132/348/0/0
Naboliste

Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: LILAASV 20 OG RØYSKATTSTIEN 2-
- Beregnet areal : 7756.2
- Oppgitt areal: 7854
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 8131481
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161696722
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161709395
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161709409
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161709417
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 300052321
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

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

	Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS Postadresse: Ollebukta 6, 3126 Tønsberg Telefon: 930 04 797 E-post: feier@vibr.no	Dato: 20.02.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**132**	Bnr:	**348**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Røyskattstien 4D, 3188 HORTEN**						

Siste status for tilsyn: Utført ☐ Ikke utført ☒	Det var ingen tilstede da tilsynet skulle gjennomføres 28.01.21. Vi har ikke utført tilsyn i denne boenheten. Vi fikk melding om at det var montert ildsted i denne boenheten den 23.12.22
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☐	Vi har ikke utført tilsyn i denne boenheten.
Siste status for feiing: Utført ☐ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing:
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:1
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.

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Vår dato
02.03.2016
Deres dato

Vår referanse
16/38-3 /GBN-0132/0348, K2-M88
Deres referanse

Vår saksbehandler: Gisle Hope, tlf

Svein Algaard Røssevold
Røyskattstien 4B
3188 HORTEN

JACOBSJORDET BL - 0132/0348 - HORTEN KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 08.02.16 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 7. Kravene til fyringsanlegget er nedfelt i brann- og eksplosjonsvernloven § 6, samt forebyggendeforskriften kap. 2. Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forebyggendeforskriften.

Til stede ved tilsynet:
For eier: Andelshavere
For VIB: Joakim Kristiansen og Gisle Hope

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik
Overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.
Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende forskriftskrav:

- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende bygget eller montert, jf. Forebyggendeforskriften § 2-1
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt, jf. forskriftens § 2-4
- Melding til kommunen (feiervesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt, jf. forskriftens § 2-4, 3. ledd
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst, jf. forskriftens § 2-6

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Gradering av avvik
Alle avvik er brudd på forskriftskrav og eier har plikt til at fyringsanlegget til en hver tid er intakt og i forskriftsmessig/godkjent tilstand.
Vestfold Interkommunale Brannvesen har valgt å gradere avvikene.

Graderingskriterier av avvik.
- Gradering 1, er avvik som brannvernmyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.
- Gradering 2, er avvik som følges opp av brannvernmyndighetene ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik.
- Gradering 3. er avvik som følges opp av brannvernmyndigheten ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik og ved at brannvernmyndigheten vil føre tilsyn med utbedringen.

Avvik
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Gradering 2
Lilaasveien 20 A
Andelshaver: Christine Moen
Avvik 1
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2 - 6

Loft.
Kommentarer:
Det mangler inspeksjonsmulighet av skorstein på loftet.

Lilaasveien 20 B
Andelshaver: Henriksen
Det er ingen ildsted tilknyttet skorsteinen i boenheten.

Lilaasveien 20 C
Andelshaver: Trine Johnsen
Avvik 2
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2 - 6

Loft.
Kommentarer:
Det mangler inspeksjonsmulighet av skorstein på loftet.

Lilaasveien 20 D
Andelshaver: Elisabeth H Heggernes
Det ble ikke avdekket avvik i boenheten da tilsynet ble utført.

Andre forhold
Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Forhold:
- Det må påses at personsikkerheten er ivaretatt i kjeller, det skal være tilfredsstillende rømningsforhold.

Røyskattstien 2 A
Andelshaver: Nina Branstad
Avvik 3
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2 - 6

Loft.
Kommentarer:
Det mangler inspeksjonsmulighet av skorstein på loftet.

Andre forhold
Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Forhold:
- Det mangler godkjent brannslukningsutstyr i boligen. Det må sørges for at det er brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 6 liter skumapparat eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen.

Røyskattstien 2 B
Andelshaver: Blekstad
Avvik 4
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2 - 6

Loft.
Kommentarer:
Det mangler inspeksjonsmulighet av skorstein på loftet.

Røyskattstien 2 C
Andelshaver: Grete Ottem
Det er ingen ildsted tilknyttet skorsteinen i boenheten.

Andre forhold
Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Forhold:
- Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig, slik at de høres godt i alle soverom med lukket dør.

Røyskattstien 2 D
Andelshaver: Trine Aurum
Det er ingen ildsted tilknyttet skorsteinen i boenheten.

Andre forhold
Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Forhold:
- Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig, slik at de høres godt i alle soverom med lukket dør.

Røyskattstien 4 A
Andelshaver: Lyshaug
Avvik 5
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2 - 6

Loft.
Kommentarer:
Det mangler inspeksjonsmulighet av skorstein på loftet.

Røyskattstien 4 B
Andelshaver: Røssvold
Avvik 6
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2 - 1

1.etg kjøkken
Kommentarer:
Elektrisk ledning skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant.

Avvik 7
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2 - 6

Loft.
Kommentarer:
Det mangler inspeksjonsmulighet av skorstein på loftet.

Røyskattstien 4 C
Andelshaver: Nordby
Det er ingen ildsted tilknyttet skorsteinen i boenheten.

Røyskattstien 4 D
Andelshaver: Aasbø
Det er ingen ildsted tilknyttet skorsteinen i boenheten.

Røyskattstien 6 A
Andelshaver: Turid Henriksen
Avvik 8
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2 - 6

Loft.
Kommentarer:
Det mangler inspeksjonsmulighet av skorstein på loftet.

Andre forhold
Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Forhold:
- Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig, slik at de høres godt i alle soverom med lukket dør.

Røyskattstien 6 B
Andelshaver: Lindahl
Det ble ikke avdekket avvik i boenheten da tilsynet ble utført.

Røyskattstien 6 C
Andelshaver: Tor Firing Hansen
Det ble ikke avdekket avvik i boenheten da tilsynet ble utført.

Røyskattstien 6 D
Andelshaver: Gjørtz
Avvik 9
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2 - 1

1.etg kjøkken.
Kommentarer:
Teglskorsteinen er delvis kledd inn på 2 sider med overskap på kjøkken. En halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Avvik 10
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2 - 6

Loft.
Kommentarer:
Det mangler inspeksjonsmulighet av skorstein på loftet.

Tilbakemelding
Med henvisning til forebyggendeforskriften § 7-2 andre ledd, ber feiervesenet omen skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet. Fremdriftsplanen oversendes VIB innen 30 dager helst til post@vibr.no , husk å merke henvendelsen din med "vår referanse" (står øverst på denne siden).

Med vennlig hilsen

Gisle Hope
Feiersvenn

Joakim Kristiansen
Feiersvenn

Notater