PRIVATMEGLEREN
HORTEN

# ULVESTIEN 1B

# 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:**
Ulvestien 1B, 3188 Horten
Gnr. 132, Bnr. 308, andelsnr. 146 i HOLTAN NORD BORETTSLAG, Horten kommune.

**Oppdragsnummer:**
141250074


**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™

**Andelsleilighet**
**Ulvestien 1 B**
**3188 Horten**



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

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


**Utført av:**
Takstmann
**Tommy Strange**
Dato: 16/04/2025

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.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:132, Bnr: 308 |
| Hjemmelshaver: | Kari B. Stensnes |
| Seksjonsnummer: | - |
| Festenummer: | - |
| Andelsnummer: | 146 |
| Byggeår: | 1970 |
| Tomt: | 0 m² |
| Kommune: | Horten |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Kari B. Stensnes |
| Befaringsdato: | 14.04.2025 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 3 |
| Vann: | Offentlig |
| Avløp: | Offentlig |
| Adkomst: | Offentlig |

**OM TOMTEN:**
Felles tomt opparbeidet med gressplen og busker. Asfaltert gårdsplass.

**OM BYGGEMETODEN:**
Lavblokk i 3 etasjer pluss kjeller, tilhørende Holtan Nord Borettslag.
Oppført som rammekonstruskjon av betong med utfyllende yttervegger i bindingsverk.
Fasader av liggende trekledning og fasadeplater.
Vinduer og balkongdør hovedsaklig med 3-lags glass.
Flatt tak.
Felles, overbygget inngangsparti med calling.
Overbygget balkong i stål- og trekonstruksjon,

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
2-roms andelsleilighet i 2. etasje, med behov for noe vedlikehold.
Bad og kjøkken har passert forventet levetid. Stedvis høy slitasje på parkettgulv.
Bygningen er ikke like energivennlig som nyere bygninger. Det må påregnes skjevheter og knirk.
Utvendige forhold og fellesdeler vurderes å være i normalt god stand ut ifra visuell betraktning.
For øvrig vises det til vurdering av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

**ANNET:**
OPPVARMING:
Elektrisk.

ROMHØYDER MÅLT PÅ TILFELDIG VALGT STED:
Entre´: 2,47 m. Kjøkken: 2,47 m. Stue: 2,46 m. Soverom: 2,46 m. Bad: 2,20 m.

ETASJESKILLER:
Etasjeskiller kontrolleres ved hjelp av krysslaser for å avdekke evt. skjevhet. Det måles i to tilfeldig valgte rom.
Stue: Fra vindu og til soveromsdør ble det målt ca. 10 mm høydeforskjell. Merkbar skjevhet ved balkongdør.
Kjøkken: Fra oppvaskkum og til motstående vegg ble det målt ca. 5 mm høydeforskjell.
Lokale ujevnheter kan forekomme. Målingene er ment å belyse eventuelle skjevheter. Årsak til skjevheter er ikke vurdert.

**DOKUMENTKONTROLL:**
Boligopplysninger fra kommunen.
Godkjente tegninger.
Ferdigattest.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
GULV: 3-stavs parkett, vegg-til-vegg teppe og laminatgulv.

VEGGER: Malte og tapetserte overflater.

TAK/HIMLING: Malt, slett overflate.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**
Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**
Det er foretatt noe oppussing/oppgraderinger i årenes løp, men det finnes ingen dokumenterte opplysninger om nøyaktige årstall, utførelse osv.

**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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2. etasje | 50 | 0 | 0 | 8 | 50 | 0 |
| Kjeller | 0 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SUM BYGNING | 50 | 6 | 0 | 8 | 50 | 0 |
| SUM BRA | 56 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | - | - | - | - | - |
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

**BRA-i:**

Entrè, stue, kjøkken, bad, 1 soverom.

**BRA-e:**

2 boder i kjelleren.

**MERKNADER OM AREAL:**

Selger opplyser at 2 boder i kjelleren tilhører leiligheten.
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



www.bmtf.no

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

BAD:
Fra ukjent årstall.
Gulvbelegg av vinyl eller linoleum. Vegger med vinyltapet. Malt, slett himling.
Innredning med slett front og vegghengt servant med 1-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk til luftesjakt og tilluft via dørterskel
Oppvarming med vegghengt ovn.

KJØKKEN:
Innredning fra ukjent årstall, med slette fronter og benkeplate i laminat.
Benkebeslag i stål med 1-greps blandebatteri.
Ventilator med avtrekk ut.
Nisje for frittstående komfyr.
Plasss for frittstående kjøleskap.
Varmtvannsbereder i benkeskap.

---

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Værforhold: Regn, 6 * C.
Boligen er inspisert i dagslys. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet på.
Utvendige forhold og fellesdeler er ikke vurdert i denne rapporten.

---

**ANDRE MERKNADER:**

BOD:
I kjelleren er det 2 boder, begge med nr. 139.
Det er noe saltutslag i nedkant av vegger.

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Nøkkelbefaring.

---

©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.

---

16/04/2025



Tommy Strange

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 1. Våtrom

### 1.1 BAD

**TG 3** 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr. Se under.

Overflater:
Tapet på vegger har høy slitasje og skader.
Det er svetresopp i himlingen, spesielt over dusjkabinettet. Indikrer dårlig ventilering av rommet.

Ventilasjon:
Vegggventil ser ut til å være ført til felles luftesjakt, uten at det kan verifiseres. Ventilen har vært avstengt og det er behov rengjøring av kanal.

Etter helhetsvurdering av alder på røropplegg og samt alder og skader i membran/tettesjikt gis badet TG 3.

**Merknader:**

**Ingen** 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Se under.

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

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

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Overflater:
Gulvbelegget har slitasje og skader som tilsier at det ikke lenger er tett.

Fallforhold:
Lokalt fall er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. fra sluket. Noe ujevnt.
Høydeforskjell fra slukkant og til gulvoverflate i døråpning er ca. 70 mm.
Alle mål er registrert på tilfeldig valgt sted ved hjelp av krysslaser.

**Merknader:** Badet gis TG 3 som helhetsvurdering.

**Ingen** 1.1.3 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 påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran:
Vinyltapet og gulvbelegg fra ukjent årstall. Det observeres slitasje og skader som tilsier at belegg og tapet ikke lenger oppfyller formål som tettesjikt. Rørgjennomføronger er ikke fuktsikre. Konsekvens er risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

Sluk:
Sluk av metall.

Fuktmåling:
Det ble boret 73 mm hull fra tilstøtende entre´. Måling med pigg i bunnsvillen viste 8,0 vektprosent fuktighet. Pga. badets plassering mot yttervegger og delevegger av betong er det ikke boret mot våtsoner.

**Merknader:** Forventet levetid på vinylbelegg er 20 år.
Forventet levetid på vinyltapet er 15 år.

## 2. Kjøkken

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 2.1 KJØKKEN

Vanninstallasjonen er fra 1970

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:
Punktvis høy slitasje. Innredningen ser ut til å være oppgradert med nye benkeplater etter byggeår mens resten av innredningen ser ut til å stamme fra byggeår.
Det er varmtvannsbereder uten inspeksjonsmulighet. Se punkt 6-VVS

Overflater:
Gulv, vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje.
Ingen unormale fuktverdier registrert ved bruk av fuktindikator på gulvoverflate langs innredningen.
Det er faste sokler og derfor ikke inspisert under innredningen.

**Merknader:**

## 3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**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.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:
Toppsvingvinduer med 2- og 3-lags glass og karmer av tre og aluminium. Fra produksjonsår 1995.
Det ble ikke påvist punkterte glass, men alderen tilsier at det plutselig kan oppstå. Vinduene har ikke den komfort og energivennlighet som nyere vinduer gjerne har.
Kjøkkenvindu har 2-lags glass og karm av tre, fra produksjonsår 2005.

Dører:
Hoveddør med slett overflate, fra ukjent årstall. I brann- og lydklassifisert utførelse B-30/35 dB
Balkongdør med 3-lags glass og karm av tre og aluminium, fra produksjonsår 1995. Døren har ikke den komfort og energivennlighet som nyere balkongdører gjerne har.

**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.

Overbygget balkong i stålkonstruksjon, med gulvoverflate av impregnerte trebord. Fremstår i normalt god stand.
Nedløpsrør fra takoverbygg har løsnet og bør skiftes. Det er ukjent om dette er borettslagets ansvar.

**Merknader:**

©mstr.no



www.bmtf.no

## 6. VVS

### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1970

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

---

Røropplegg:
Vann- og avløpsrør i støpejern, kobber og plast, hovedsakelig fra byggeår. Vannrørene har nådd forventet levetid.
Borettslaget opplyser at avløpsrørene er rehabilitert med innføring av strømpe/rør-i-rør i 2020.
Stoppekran under oppvaskkum sitter fast og trenger tilsyn av rørlegger.
Det er ingen stakeluke i leiligheten. Evt. staking må gjøres fra annet sted i bygningen.
TG 2 gis som følge av alder på vannrør.

Toalett:
Gulvmontert toalett fra ukjent årstall.

---

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

### TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

---

Benkebereder på ca. 150 liter. Høyst sannsynlig fra byggeår, uten at det kan verifiseres. Berederen er delvis innebygget og det er derfor ikke mulig å kontrollere om den har tilstrekkelig understøtte eller om den er lekkasjesikret på noen måte. Overflate ved koblingsboks for el- tilkobling og effektbryter har høyere varme enn normalt. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Berederen må påregnes fornyet innen kort tid.

---

**Merknader:** Forventet levetid på varmtvannsberedere er 15 år.

### TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

---

Spalteventiler i vinduer for tilluft og luftsirkulasjon. Veggventil på kjøkkenet. Leiligheten kunne med fordel vært bedre ventilert, selv om den oppfyller kravene i byggeåret. Anbefaler å montere veggventiler i alle rom dersom det godkjennes av borettslaget.
Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte på badet.

---

**Merknader:**

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no



www.bmtf.no

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2010

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1970

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.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

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

---

Sikringsskap med automatsikringer fra ca. 2010. Hovedsikring på 35 A. pluss 3 kurser i følge kursoversikt.
Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer.
Det kan ikke garanteres at alle kabler og stikkontakter er tilfredsstillende festet.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer.
Det Lokale El-tilsyn (DLE) kontrollerte og godkjente anlegget ved hjelp av stikkprøver i 2010. Det bør foretas en utvidet kontroll av hele anlegget, utført av godkjent elektrofaglig person. 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 oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## Tilleggsopplysninger:

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

Ferdigattest:
Det er utstedt ferdigattest, datert 22.05.1970

Annet:
Det er ikke fremlagt tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for utvendige forhold og fellesdeler i borettslaget.
Det er ikke laget destruktive åpninger, og følgelig er det ikke kontrollert om brann- og lydskillekonstruksjoner er tilfredsstillende.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 KJØKKEN KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen må planlegges fornyet.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vannrørene har nådd forventet levetid.
Stoppekran under oppvaskkum sitter fast og trenger tilsyn av rørlegger.

6.2 Varmtvannsbereder

Berederen har usikker restlevetid.

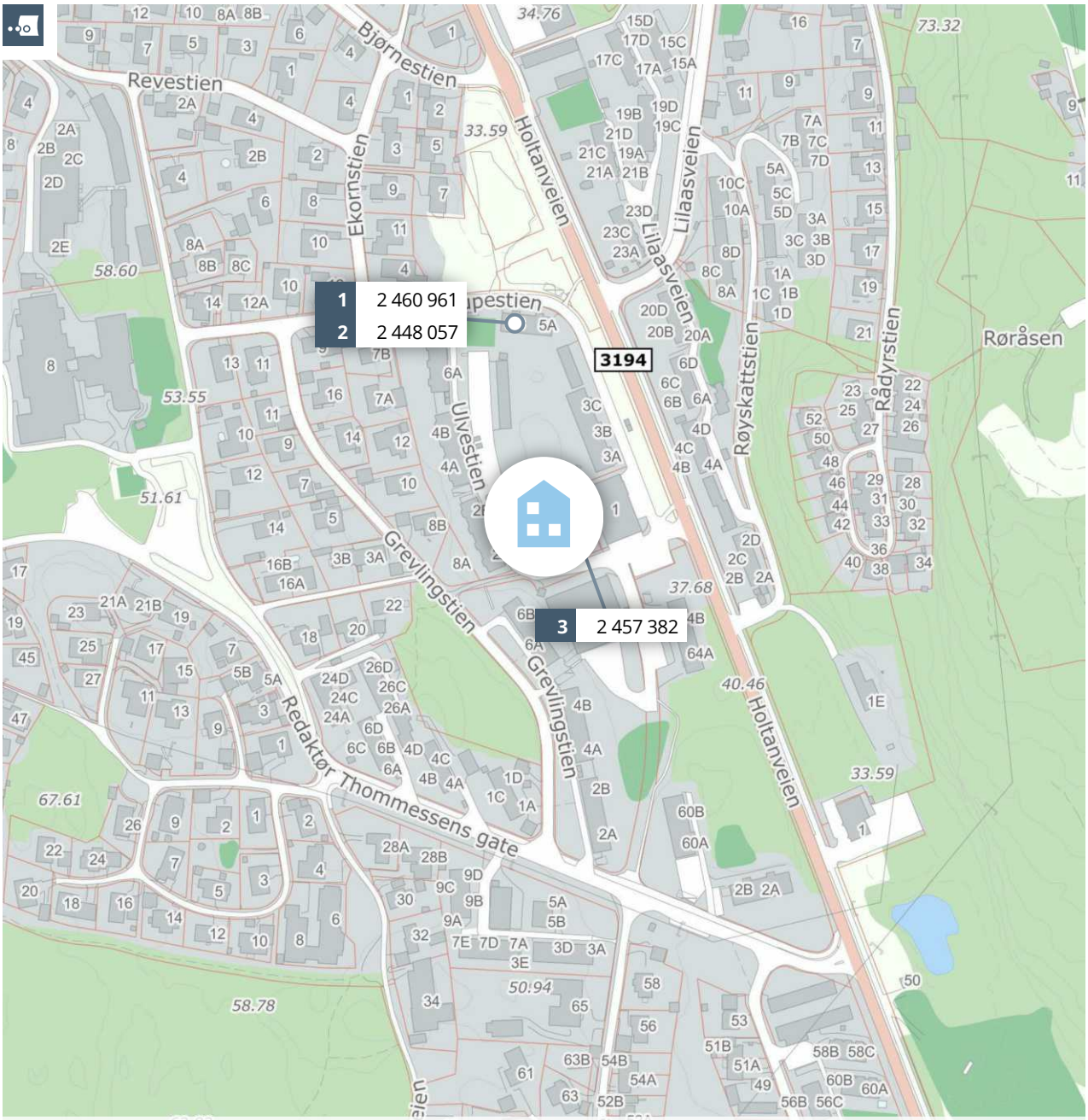
## Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1 BAD Overflate vegger og himling

Badet gis TG 3 som helhetsvurdering.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no




# Meglers verdivurdering

# ULVESTIEN 1 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 27.04.2025

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

# Ulvestien 1 B, 3188 HORTEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 132 BNR 308 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Nordskogen

Verdivurdert til

**2 000 000**

| 155 934 | 2 155 934 | 38 500 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 56 m² | 6 m² | - m² | 8 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1970 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 792 |
| Formue | 13 206 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 2 |

Balkong Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Gaupestien 5 B<br>50 m² | 1970 | 3. etg | 1 sov | 09.10.2023 | 2 390 000 | **2 300 000** | 160 961 | 2 460 961 | **49 219** |
| 2 | Gaupestien 5 B<br>51 m² | 1970 | 1. etg | 1 sov | 22.08.2024 | 2 290 000 | **2 290 000** | 158 057 | 2 448 057 | **48 001** |
| 3 | Ulvestien 1 A<br>50 m² | 1970 | 3. etg | 1 sov | 21.01.2025 | 2 250 000 | **2 300 000** | 157 382 | 2 457 382 | **49 148** |

Trivelig og lettstelt 2-roms leilighet i 2 . etasje i Holtan Nord borettslag med god planløsning og romslig balkong. Et barnevennlig og populært boligstrøk i Holtandalen rett ved dagligvarebutikk (Kiwi) og lekeplass. Nærhet til både barneskole, ungdomsskole, buss, apotek/lege og flotte turområder. I 2020/2021 ble det foretatt rørfornying av avløpsrørene, og i 2021/2022 ble det foretatt rehabilitering av takene på blokkene. Tv/internett inkl. i fellesutgiftene. Innvendig ellers er det behov for oppgradering av både kjøkken og bad. Flere deltajer i egen tilstandsrapport som er laget i forbindelse med salget våren 2025.

Midtleilighet i 2. etasje: Entré, eldre bad, romslig soverom med masse skapplass, lyst kjøkken og stue med utgang til en stor og overbygd balkong.

2 boder og felles vaskerom i kjelleren.

Felles biloppstillingsplasser. Borettslaget har også parkeringshus og garasjer i rekke som man kan søke om å leie (liste). Felles el-billadere.

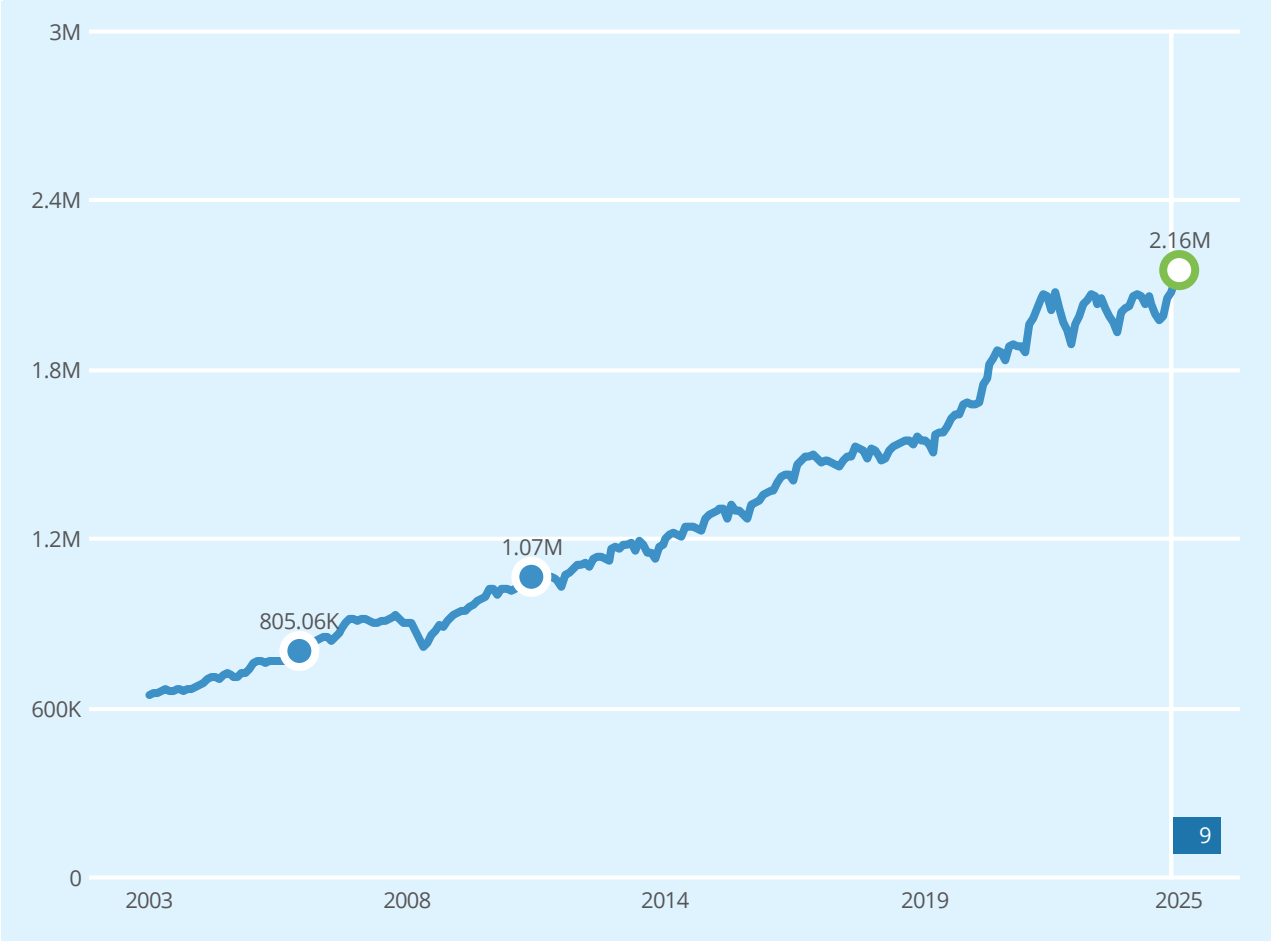
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

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

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

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks

+2 endringer

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 28.03.2011 | 07.04.2011 | 18.05.2011 | 900 000 | 1 000 000 | 67 191 | 1 067 191 | 10 |
| 27.02.2006 | 04.04.2006 | | 750 000 | 730 000 | 75 064 | 805 064 | |

10 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Kun 30.000 i forskjell fra indeks - siste omsetning er også het tilbake i 2011

## Leiligheter til salgs i Nordskogen grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

## Leiligheter solgt i Nordskogen grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

**3 135 000** Prisantydning i snitt

**3 113 000** Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

31
dager

for 0.4% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**43 614** HORTEN kommune i snitt siste 9 mnd

**40 999** Nordskogen grunnkrets i snitt siste 9 mnd

**38 500** Ulvestien 1 B Totalpris 2 156 000

Skatteetaten

Dato
28.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3901 HORTEN**

Organisasjonsnr 948 940 426 Andelsnr 146

**Eiendommens adresse:**

Ulvestien 1B, 3188 HORTEN

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 482 528 |
| Som sekundærbolig: | kr 1 930 113 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

L. nr. 3/1969.

# FERDIGATTEST

for eiendommen **Gaupestien 3**

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse av **2.1.1969**

fra **Kr.R.Lindstrøm**

på vegne av **Horten Boligbyggelag**

med ansvarshavende **Arne Gusdal og Joh.B.Iversen**

er følgende byggeforetagende lovlig:

**Boligblokk i betong i 3 etasjer.**

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

Hortens Bygningsråd den **28. september 1970.**

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

L. nr. .....

# FERDIGATTEST

for eiendommen Gaupestien 5

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse av 2. januar 1969

fra Horten Boligbyggelag

på vegne av Byggmester Joh. B. Iversen og murmester Arne Gusdal

med ansvarshavende .....

er følgende byggeforetagende lovlig:

Boliblokk i betong med 4 etasjer.

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 22. juli 1970

Kåre Sand.
Bygningssjef.

.....
Bygningsinspektør.

L. nr. .....

# FERDIGATTEST

for eiendommen Grevlingeveien 2

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse

av 4. september 1968

fra Kr. A. Lindstrøm

på vegne av Horten Boligbyggelag

med ansvarshavende Entreprenør Olav Klyve

er følgende byggeforetagende lovlig:

Rekkehus i betong med 4 etasjer.

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

Hortens Bygningsråd den 24. desember 1969.

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

L. nr. 283/68.

# FERDIGATTEST

for eiendommen **Grevlingstien 4**

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse av 4.9.1968

fra **Kr. R.Lindstrøm**

på vegne av **Horten Boligbyggelag**

med ansvarshavende **entreprenør Olav Klyve**

er følgende byggeforetagende lovlig:

**Boligblokk i betong med 4 etasjer.**

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 **2. april 1970.**

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

L. nr. 283/68

# FERDIGATTEST

for eiendommen Grevlingstien 6

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse av 4.9.1968

fra konsulent Kr.R.Lindstrøm

på vegne av Horten Boligbyggelag

med ansvarshavende entreprenør Olav Klyve

er følgende byggeforetagende lovlig:

Boligblokk i betong med 4 etasjer og 16 leiligheter.

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 22. mai 1970.

Kurt Pand.
Bygningssjef.

Jon Denk
Bygningsinspektør.

L. nr. 383/68.

# FERDIGATTEST

for eiendommen Ludvig Løvaas gate ~~62~~ 64

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse av 4.9.1968

fra Kr. R.Lindstrøm

på vegne av Horten Boligbyggelag

med ansvarshavende entreprenør Olav Klyve

er følgende byggeforetagende lovlig:

**Boligblokk i betong i 4 etasjer.**

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

Hortens Bygningsråd den **16. november 1970.**

Kåre Sand
Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

L. nr. .....

# FERDIGATTEST

for eiendommen Redaktør Thommesens gate 2

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse av 26. september 1968

fra Ing. Kr.R.Lindstrøm

på vegne av HortenBoligbyggelag

med ansvarshavende Olaf Klyve A/S, Holmestrand

er følgende byggeforetagende lovlig:

**Boligblokk i betong i 4 etasjer og 16 leiligheter.**

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

Hortens Bygningsråd den 17. oktober 1969.

Kåre Sand
Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

L. nr. 4/1969

# FERDIGATTEST

for eiendommen Ulvestien 1

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse av 2.1.1969

fra Konsulent Kr.R.Lindstrøm

på vegne av Horten Boligbyggelag

med ansvarshavende Joh.B.Iversen og Arne Gusdal

er følgende byggeforetagende lovlig:

Boligblokk i betong med 3 etasjer og 12 leiligheter.

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 22. mai 1970.

Kåre Gaud
Bygningssjef.

Jon Dønk
Bygningsinspektør.

L. nr. .....

# FERDIGATTEST

for eiendommen Ulvestien 2

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse

av 4. sept. 1968

fra Kr. R. Lindstrøm

på vegne av Horten Boligbyggelag

med ansvarshavende Entreprenør Olav Klyve

er følgende byggeforetagende lovlig:

Boligblokk i betong med 4 etasjer.

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 22. juli 1970

Kåre Lund

Bygningssjef.

.....

Bygningsinspektør.

L. nr. 283/68

# FERDIGATTEST

for eiendommen Ulvestien 4

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse av 4.9.1968

fra Kr.R.Lindstrøm

på vegne av Horten Boligbyggelag

med ansvarshavende Entreprenør Olav Klyve

er følgende byggeforetagende lovlig:

**Boligblokk i betong i 4 etasjer.**

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

Hortens Bygningsråd den 28. september 1970.

Kåre Sand
Bygningssjef.

Jon Denk
Bygningsinspektør.

L. nr. 283/68

# FERDIGATTEST

for eiendommen Ulvestien 6

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse av 4.9.1968

fra Kr. R.Lindstrøm

på vegne av Horten Boligbyggelag

med ansvarshavende Entreprenør Olav Klyve

er følgende byggeforetagende lovlig:

Boligblokk i betong i 4 etasjer.

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

Hortens Bygningsråd den 3. oktober 1970.

Kåre Land
Bygningssjef.

Jon Denk
Bygningsinspektør.

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Holtan Nord Borettslag | | V³r ref.: | 570/139 | Fødselsdato eier: | 19.06.1942 |
| Ulvestien 1 B | | Type: | Borettslag tilknyttet | | |
| 3188 HORTEN | | Eiere: | Bjørg Olaug Haarseth Thorbjørnsen | | |
| Organisasjonsnr: | 948 940 426 | Andelsnr: | 146 | | |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 792

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag fellesl³n | 168 |
| | Renter fellesl³n 2 | 456 |
| | Felleskostnader | 3 651 |
| | Renter fellesl³n | 299 |
| | Avdrag fellesl³n 2 | 68 |
| Tilleggsytelser: | Vedlikeholdsfond | 150 |

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 ³ betale 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.

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.

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (l³n): | 155 934 | Gjeld siste ³rsoppg.: | 157 382 |
| Klient ajourf. l³n: | 33 506 323 | Klient gj. s. ³rsoppg.: | 33 817 447 |

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 94817218797, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 15.04.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 139
Saldo per 15.04.2025: 20 216 626
Andel av saldo: 94 086
Første termin/første avdrag: 30.03.2021 ( siste termin 30.12.2059 )
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³net

L³nenummer: 94817234326, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 15.04.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 71
Saldo per 15.04.2025: 13 289 697
Andel av saldo: 61 849
Første termin/første avdrag: 30.03.2023 ( siste termin 30.12.2042 )
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³net

## 4: Særskilte opplysninger

| | |
|---|---|
| Klausuler: | NEI |
| Styreleder: | Ole Thoralf Pedersen |
| Adresse: | Ulvestien 6 A |
| Postnr/-sted: | 3188 HORTEN |
| Telefon: | Mob.: 99388419 |
| E-post: | holtannord@mittusbl.no |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 15.04.2025

Utest³ende saldo: 0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Holtan Nord Borettslag | V³r ref.: | 570/139 | Fødselsdato eier: 19.06.1942 |
| Ulvestien 1 B | Type: | Borettslag tilknyttet | |
| 3188 HORTEN | Eiere: | Bjørg Olaug Haarseth Thorbjørnsen | |
| Organisasjonsnr: 948 940 426 | | | |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 15.04.2025

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

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

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 157 382 | Andre inntekter: | 242 |
| Annen formue: | 13 206 | Utgifter: | 9 459 | | |

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

## 7: P³lydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| P³lydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 8 500 |
| Andelsnr: | 146 | Partialobligasjonsnr: | 146 |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Bygge³r: | 1970 |
| G³rds/bruksnr: | 132/308, 132/311, 132/404, 132/307 |
| Bygningstype: | Lavblokk |
| Feste/eiet tomt: | Eiet |
| Tomteareal: | 41744 |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP561943 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 01.01.1970 | Første innflytting: | 30.12.1977 | SSBnr: | H0101 |
| Etasje: | 1 | Oppvarmingstype: | Strøm | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Mulig garasjeplass etter søknad/fordeling () | | | | |
| Systeml³s: | Ja | Antall rom: | 2 | | |
| Husdyrhold: | Se husordensregler | Oppr. antall rom: | 2 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | 2-roms | | |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget | | | | |
| | 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, | | | | |
| | 2 - Medlem i Usbl | | | | |

Fasiliteter:

Tinglyst felles pantobligasjon 18.06.1975 p³lydende kr. 1.875.000,-.

Annet:
Ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiv for Ludvig Løvaas gate 60 A og B.

Felleskostnadene inkluderer:
Renter og avdrag p³fellesgjeld
Kabel-TV og internett
Trappevask
Snøm³king
Vaktmester
Strøm fellesarealer
Drift av vaskeri
Felles vedlikehold
Kommunale avgifter
Bygningsforsikring
Forretningsførerhonorar
Revisjonshonorar
Styrehonorar
Kontingent Usbl og NBBL

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Holtan Nord Borettslag | V³ r ref.: | 570/139 | Fnjdselsdato eier: | 19.06.1942 |
| Ulvestien 1 B | Type: | Borettslag tilknyttet | | |
| 3188 HORTEN | Eiere: | Bjnrg Olaug Haarseth Thorbjnrnsen | | |
| Organisasjonsnr: 948 940 426 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkering:
Borettslaget har 133 garasjeplasser til leie + 2 mopedparkeringer.
I tillegg har borettslaget 6 egne garasjeplasser (ikke til leie)

Nnjkkelbestilling: For bestilling av nye systemnnjkler, ta kontakt med styreleder i borettslaget/sameiet.

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

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

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

## RESTANSEOPPLYSNINGER

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

## Viktig informasjon

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

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

**SIST ENDRET 13.12.2024**

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Holtan Nord Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 19.03.2024 kl. 18:00 - Thon Hotel Horten

## Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Styrets forslag vedr varmepumper
- 5.2 Endring av Husordensreglene
- 5.3 Forslag fra Anna Albrigtsen
- 5.4 Forslag fra Elin Kathrine Remmen
- 5.5 Forslag fra Anita Helgerød
- 5.6 Forslag fra Kari Olavsdatter Jørgensen ladere
- 5.7 Forslag fra Olga Stabell vedr varamedlemmer

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024
- 6.5 Valg av valgkomite

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

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

## 3. Årsmelding 2023

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

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

**Forslag til vedtak:** Styrets honorar vedtas til Kr.340.000,- og fordeles internt.

## 5. Andre saker

### 5.1 Styrets forslag vedr varmepumper

**Retningslinjer og forutsetninger for anskaffelse og installasjon av varmepumper i Holtan nord brl.**

På bakgrunn av at det har kommet flere henvendelser til styret fra beboere med ønske om å installere varmepumper ønsker Styret i Holtan Nord Borettslag å tilrettelegge for anskaffelse av varmepumpe for beboeres/eiers egen kostnad.

Styret i Holtan Nord Brl anbefaler derfor anskaffelse av varmepumpe basert på retningslinjer utarbeidet i vedlagte forslag.

Varmepumper er energibesparende, og er i takt med tiden vi lever i.

**Forslag til vedtak:** Styret anbefaler å vedta forslaget ut fra vedlagte forutsetninger.

Dersom det fattes vedtak om godkjenning medfører det endring av Husordensreglene.

**Styrets innstilling:** **Styret vurderer anbefalingen slik:**
Selv om borettslagsloven ikke nevner varmepumper spesielt, men generelt sier loven at bruken ikke på urimelig eller unødvendig måte må være til skade eller ulempe for andelseiere.

I en Lagmannsrett dom fra 2015 (LB-2015-101-101485-1) tok lagmannsretten stilling til hvorvidt installasjon av varmepumpe

innebar en overtredelse av forbudet i nabolovens §2. Sitat fra dom: Det er etter lagmannsretten syn klart at det er ventelig og påregne at varmepumpen ble installert. Av miljø og økonomiske grunner er varmepumpe blitt vanlig i boliger, og eiendommene ligger i et boligområde med forholdsvis tett bebyggelse og hvor du har en merkbar bakgrunnsstøy, særlig fra biler. Spørsmålet er om støyen fra varmepumpen er så sjenerende og plagsom for ankemotpartene at tålegrensen etter naboloven §2 er overskredet.

Retten kom frem til at en varmepumpe installasjon ikke var i strid med nabolovens §2.

Nyere varmepumper lager liten støy, og støy sjenanse kan en nærmest se bort ifra. (Grenseverdien på 42 dBA i forurensningsforskriften for innendørs støy fra utendørs kilder gjelder for alle.) Som vist i støykartet er støynivå på 40 dB vanlig hjemme støy og støynivå på 60 dB lyd fra en vanlig samtale og bakgrunnsmusikk, kan også sammenlignes med lyd fra et kjøleskap. Støy fra utedelen til en varmepumpe er fra 43-59 dB.

Styret anbefaler at det tillates å montere varmepumper etter utarbeidede retningslinjer.

## 5.2 Endring av Husordensreglene

Som følge av vedtak om å tillate montering av varmepumpe(r) vil det være nødvendig å endre Husordensreglene.

I dag lyder Husordensreglene rundt dette:

**§3. BALKONGER OG VINDUER**

**Montering på vegger;**

Varmepumpe, parabolantenner o.l. kan ikke monteres på terrasse eller fasader. Heller ikke innglassing av balkonger.

Styret ønskes dette endret til:

**§3. BALKONGER OG VINDUER**

**Montering på vegger;**

Parabolantenner o.l. kan ikke monteres på terrasse eller fasader. Heller ikke innglassing av balkonger.

**Varmepumper**

Varmepumper tillates montert.

Det skal opprettes avtale om montering og vedlikehold utferdiget av Borettslaget.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til endring. Styret utarbeider retningslinjer og lager skjema med avtale om montering og vedlikehold som er vedlagt innkallingen

**Styrets innstilling:** **Styrets begrunnelse:**

I lys av at strømpriser har steget til et høyere nivå ser styret at det kan være besparelser for den enkelte beboer og ikke minst økt komfort i leiligheter. Etter som varmepumper har utviklet

seg i den retning at støy fra utedel er minimalisert ønsker styret at det tillates montering etter gitte regler og plasseringer utarbeidet av styret.

## 5.3 Forslag fra Anna Albrigtsen

**Sak1. Vinduene**

Dette bør tas opp til vurdering på nytt, og bør enten byttes eller isoleres rundt dem for det hjelper ikke med pakninger i vinduene når det er under vinduskarmer og på sidene det trekker.

**Sak2. Bobilparkering**

Jeg synes det blir helt feil at disse bobilene opptar 3-4 plasser hele året, med så lite gjesteparkeringsplasser som det er her. Er jo heller ikke gunstig plassert i henhold til oversikten bilene som kjører ut/inn av garasjen har over området rundt.

**Sak3. Avskiltede biler**

Disse bør vel fjernes og ikke oppta unødige plasser.

**Sak4. Snømåking**

Reagere på snømåking i vinter og hvor seint det ble måket ut på dagen. Dette ble jo spådd om i god tid i forkant og er ikke noe som kom overraskende på oss. Hadde det skjedd noe prekært som kritisk sykdom eller brann så hadde ikke noen utrykningskjøretøy kommet seg frem, og det er ganske skremmende. Bør vel også tilrettelegge måkingen slik at beboere kommer seg på jobb.

**Forslag til vedtak:** Sak 1 orienteres om av styret. Styret gis fullmakt til å utrede alternativer.

Sak 2, 3 og 4 behandles ikke av generalforsamlingen da dette er ting som hører inn under den daglige driften.

**Styrets innstilling:** **Utskifting av vinduer**
Det er ikke gjennomført noe tidligere plan på utbytting av vinduer.
Styret har vurdert forslaget om utbytting av vinduer; Det er ikke økonomi i borettslaget til å sette i gang med et slikt prosjekt.
Hvis et slikt prosjekt skal gjennomføres må det sees i sammenheng med å bytte ut utvendige flater sammen med vinduer.
For å få gjennomført dette må det tas opp et lån på ca. 70-80 mill. kr og dvs at fellesutgiftene vil øke med 2-3000 kr pr mnd

## 5.4 Forslag fra Elin Kathrine Remmen

Ønsker redegjøring av plan/fremdrift for utskifting av særdeles gamle soveromsvinduer. Tidligere plan har blitt skjøvet på?

Eventuelt bør det tas til vurdering om forsamlingen ønsker å bytte. Det bør også vurderes en løsning i to faser- de tydeligste behovene og de som kan vente noen få sesonger i trinn 2.

**Forslag til vedtak:** Orienteres om av styret. Styret gis fullmakt til å utrede alternativer.

**Styrets innstilling:** **Utskifting av vinduer**
Det er ikke gjennomført noe tidligere plan på utbytting av vinduer.
Styret har vurdert forslaget om utbytting av vinduer; Det er ikke økonomi i borettslaget til å sette i gang med et slikt prosjekt.
Hvis et slikt prosjekt skal gjennomføres må det sees i sammenheng med å bytte ut utvendige flater sammen med vinduer.
For å få gjennomført dette må det tas opp et lån på ca. 70-80 mill. kr og dvs at fellesutgiftene vil øke med 2-3000 kr pr mnd

## 5.5 Forslag fra Anita Helgerød

1. Avskiltede biler bør fjernes fra parkeringsplasser/parkeringshus så de ikke tar opp unødige plasser.

2. Bobilparkering: Det er lite gjesteparkering tilgjengelig i borettslaget. Syns det er ille at bobil/campingvogn opptar flere plasser året rundt.

3. Trapp til parkeringshus bør utbedres ned til port C og D.

4. Snømåking: Rydding av snø bør skje grytidlig slik at beboere ikke blir hindret av snøen og grei fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

5. Vinduene bør tas opp til vurdering på nytt.

**Forslag til vedtak:** Sak 1-4 behandles ikke av generalforsamlingen da dette hører inn under den daglige driften og er inn i planer for dette.

Sak 5 belyses i andre forslag innkommet og tas inn i disse.

## 5.6 Forslag fra Kari Olavsdatter Jørgensen ladere

Jeg vil gjerne at styret ser på mulighet for strøm/ladere til garasjene/garasjeplassene, og om det er mulig å få til felles eller om det er noe man må koste selv.

**Forslag til vedtak:** Styret utreder muligheter for utvidelse av ladestasjonene våre og kostnader rundt dette.

**Styrets innstilling:** Styret kan ikke uten videre imøtekomme forslaget. Det krever oppgraderinger av elektrisk anlegg både i tregarasjer og garasjehus. Styret ønsker primært å finne plass til utvidelse med to ladestasjoner ved Gaupestien 3 og 5.

### 5.7 Forslag fra Olga Stabell vedr varamedlemmer

Gjennom flere år har Holtan Nord Borettslag varierende praksis med at alle varamedlemmer deltar/ikke deltar i styremøtene. Dette varierer fra styre til styre med sine fordeler og ulemper. For å holde kontinuitet i styret, flyt i saker, motivasjon og mer aktiv rolle i alle verv i styret foreslår jeg at varamedlemmer inviteres/deltar i alle styremøter. Med ord og diskusjonsmuligheter, men ingen stemmerett så lenge alle styremedlemmer er til stede.

**Forslag til vedtak:** Styret vedtar selv hvilken praksis som velges for bruk av varamedlemmer.

**Styrets innstilling:** Styret ønsker å se på praksisen og vurdere om et eller alle varamedlemmer innkalles.

Dagens praksis er at varamedlem innkalles ved behov, enten ved fravær eller inhabilitet i saker. Styret kan se nytten i å endre praksis.

Det kreves at 4 av 5 faste medlemmer er til stede for å fatte gyldige vedtak.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ole Thoralf Pedersen
Styremedlem, Ritha Bye
Styremedlem, Knut Eliassen Heggernes
Styremedlem, Peter Stensrud
Styremedlem, Gunn Nygård
Varamedlem, Anne-Mette Johannesen
Varamedlem, Tore Hagen
Varamedlem, Ingun Bekkevold

### 6.1 Valg av leder

Ole Thoralf Pedersen foreslått og innstilt.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Peter Stensrud foreslått og innstilt.

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Jitka Holanova, Anne Mette Johannessen og Tone Aker foreslått og innstilt.

### 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Borettslaget kan møte med to delegater.

**Forslag til vedtak:** Styret utpeker delegater selv.

### 6.5 Valg av valgkomite

Cecilie Thoresen og Olga Stabell er forslått og innstilt. Det er ønske om å velge et medlem i tillegg.

## Disponible midler

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap | -963 496 | 1 003 352 |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | 1 009 429 | -789 588 |
| Tilbakefŋring av avskrivning | 34 512 | 28 702 |
| Kjŋp / salg anleggsmidler | -378 000 | -54 225 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | 1 795 130 | -1 151 737 |
| B. ¡ rets endring disponible midler | 2 461 071 | -1 966 848 |
| C. Disponible midler | 1 497 575 | -963 496 |
| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
| Omlŋpsmidler | 2 490 684 | 1 677 861 |
| Kortsiktig gjeld | -993 109 | -2 641 356 |
| C. Disponible midler | 1 497 575 | -963 496 |

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

# Resultatregnskap 2023 Holtan Nord Borettslag

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| INNTEKT | | | | | |
| Leieinntekt | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 10 480 745 | 10 127 337 | 10 372 458 | 11 148 881 |
| Sum leieinntekt | | 10 480 745 | 10 127 337 | 10 372 458 | 11 148 881 |
| Annen inntekt | | | | | |
| Diverse inntekt | 2 | 3 152 | 5 956 | 5 000 | 5 000 |
| Sum annen inntekt | | 3 152 | 5 956 | 5 000 | 5 000 |
| Sum inntekt | | 10 483 897 | 10 133 293 | 10 377 458 | 11 153 881 |
| KOSTNAD | | | | | |
| Lønnskostnad | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 947 153 | 1 237 789 | 1 200 158 | 1 202 081 |
| Styrehonorar | 3 | 300 000 | 300 000 | 300 000 | 340 000 |
| Av- og nedskrivning | | | | | |
| Avskrivning | 4 | 34 512 | 28 702 | 0 | 0 |
| Driftskostnad | | | | | |
| Energikostnad | | 420 871 | 203 535 | 200 000 | 360 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 5 | 58 315 | 47 254 | 52 000 | 64 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 2 710 203 | 2 237 820 | 2 600 000 | 3 000 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 6 | 67 728 | 80 270 | 155 000 | 85 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 7 | 114 727 | 67 555 | 50 000 | 52 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 8 | 690 336 | 3 583 220 | 1 150 000 | 785 000 |
| Revisjonshonorar | | 12 991 | 12 154 | 12 500 | 13 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 350 798 | 340 912 | 350 000 | 370 000 |
| Andre honorar | | 12 285 | 13 208 | 14 000 | 9 000 |
| Kontorkostnad | | 22 334 | 16 493 | 7 500 | 7 500 |
| TV/bredbånd | | 1 030 959 | 973 597 | 1 035 000 | 1 100 000 |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr | | 65 950 | 49 237 | 42 000 | 42 000 |
| Kontingent og gaver | | 59 080 | 55 800 | 55 800 | 55 800 |
| Forsikring | | 987 986 | 870 492 | 962 000 | 1 040 000 |
| Andre kostnader | | 10 509 | 8 242 | 15 500 | 15 500 |
| Sum kostnad | | 7 896 739 | 10 126 278 | 8 201 458 | 8 540 881 |
| Driftsresultat | | 2 587 158 | 7 015 | 2 176 000 | 2 613 000 |
| FINANSPOSTER | | | | | |
| Renteinntekt | | 39 736 | 9 310 | 11 000 | 11 000 |
| Rentekostnad | | 1 617 465 | 805 912 | 1 139 000 | 1 889 000 |
| Netto finansposter | | 1 577 729 | 796 602 | 1 128 000 | 1 878 000 |
| Årsresultat | | 1 009 429 | -789 588 | 1 048 000 | 735 000 |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 1 009 429 | -789 588 | 0 | 0 |
| SUM OVERFØRINGER | | 1 009 429 | -789 588 | 0 | 0 |

# Balanse 2023 Holtan Nord Borettslag

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 4 | 17 901 868 | 17 901 868 |
| Andre driftsmidler | 4 | 765 833 | 422 345 |
| Sum anleggsmidler | | 18 667 700 | 18 324 212 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanse felleskostnader | | 159 115 | 122 327 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 523 361 | 1 225 313 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående bank | | 1 808 208 | 330 220 |
| Sum omløpsmidler | | 2 490 684 | 1 677 861 |
| SUM EIENDELER | | 21 158 385 | 20 002 073 |

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | | 18 600 | 18 600 |
| Sum innskutt egenkapital | | 18 600 | 18 600 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | -15 986 366 | -16 995 794 |
| Sum opptjent egenkapital | | -15 986 366 | -16 995 794 |
| Sum egenkapital | 9 | -15 967 766 | -16 977 194 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantegjeld | 10 | 34 259 291 | 32 464 161 |
| Borettsinnskudd | | 1 873 750 | 1 873 750 |
| Sum langsiktig gjeld | | 36 133 041 | 34 337 911 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 662 189 | 2 305 159 |
| Skyldig off. myndigheter | | 62 469 | 87 743 |
| Påløpne renter | | 10 418 | 6 761 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 258 033 | 241 693 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 993 109 | 2 641 356 |
| Sum gjeld | | 37 126 150 | 36 979 267 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 21 158 385 | 20 002 073 |
| Pantstillelser | 11 | 36 133 041 | 34 337 911 |

Sted:_____ Dato:_____

Ole Thoralf Pedersen
Styreleder

Knut Eliassen Heggernes
Styremedlem

Gunn Nygård
Styremedlem

Peter Stensrud
Styremedlem

Ritha Bye
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

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

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

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

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 7 883 424 | 7 935 024 |
| 3609 Leie parkering | 287 404 | 283 702 |
| 3618 Leietillegg strŋm | 33 657 | 23 605 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 1 569 890 | 750 008 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 706 370 | 1 134 998 |
| Sum | 10 480 745 | 10 127 337 |

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 3990 Vaskekort/port³ pnere/nŋkler | 3 152 | 5 956 |
| Sum | 3 152 | 5 956 |

## Note 3 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 5100 Fast lŋnn til ansatte fra lŋnnssystemet | 706 055 | 891 261 |
| 5102 Overtid fra lŋnnssystemet | 0 | 1 368 |
| 5131 Lŋnnstilskudd | -51 350 | 0 |
| 5150 P³ lŋpne feriepenger | 84 727 | 107 116 |
| 5280 Andre fordeler fra lŋnn | 4 392 | 4 392 |
| 5290 MOTPOST ANDRE FORDELER | -4 392 | -4 392 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 149 060 | 175 473 |
| 5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lŋnnssystemet | 11 946 | 15 103 |
| 5752 Trekk egenandel pensjonskostnad fra lŋnnssysteme | -9 388 | -12 199 |
| 5753 Tjenestepensjon OTP | 56 103 | 59 667 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet | 300 000 | 300 000 |
| Sum | 1 247 153 | 1 537 789 |

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 1,33.

## Note 4 - Varige driftsmidler

| | Bygninger inkl. tomt | Brannalarm | 3 Vaskemaskiner | Vaskemaskiner | Sŋppelhus | Elbil ladestasjoner |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 17 901 868 | 3 142 962 | 114 561 | 162 813 | 277 813 | 128 750 |
| ¡ rets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ¡ rets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 17 901 868 | 3 142 962 | 114 561 | 162 813 | 277 813 | 128 750 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 3 142 962 | 114 561 | 162 813 | 28 939 | 34 333 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokfŋrt verdi pr.31.12: | 17 901 868 | 0 | 0 | 0 | 248 874 | 94 417 |
| ¡ rets avskrivninger : | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 891 | 12 875 |
| Anskaffelses³r : | 1970 | 2013 | 2015 | 2016 | 2021 | 2021 |
| Antatt levetid i ³r : | | 5 | 5 | 5 | 20 | 10 |

| | Vaskemaskin | Traktor Landini |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 54 225 | 0 |
| ¡ rets tilgang : | 0 | 378 000 |
| ¡ rets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 54 225 | 378 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 9 683 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokfŋrt verdi pr.31.12: | 44 542 | 378 000 |
| ¡ rets avskrivninger : | 7 746 | 0 |
| Anskaffelses³r : | 2022 | 2023 |
| Antatt levetid i ³r : | 7 | 10 |

Borettslaget best³r av 186 andeler.
Eiendommen er oppfŋrt p³ g.nr 132, b.nr 307, 308, 311 og 404 i Horten kommune. Eiertomt p³ 41 744 kvm, som utgjŋr kr 3 222 336,- av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561943.

## Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6360 Annet renhold | 0 | 797 |
| 6391 Snŋm³king/strŋing/feiing | 1 992 | 0 |
| 6392 Containerleie/tŋmming/avfallsh³ndtering | 44 920 | 32 679 |
| 6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk | 11 403 | 13 778 |
| Sum | 58 315 | 47 254 |

## Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6400 Leie av maskiner | 47 091 | 0 |
| 6420 Lisens Bevar Vedlikehold/HMS | 20 638 | 27 204 |
| 6440 Leasing traktor og gressklipper | 0 | 53 066 |
| Sum | 67 728 | 80 270 |

## Note 7 - Verktnjy, inventar og driftsmateriell

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6500 Verktnjy og redskaper | 26 204 | 15 323 |
| 6540 Inventar | 0 | 4 634 |
| 6550 LyspNjrer, lysrnjr, sikringer o.l. | 6 602 | 7 535 |
| 6551 Nnjkler, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l. | 58 866 | 27 777 |
| 6552 Driftsmateriell | 23 055 | 12 285 |
| Sum | 114 727 | 67 555 |

## Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6602 Vedlikehold VVS | 195 277 | 118 193 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 129 986 | 14 615 |
| 6607 Vedlikehold bad | 18 484 | 2 241 |
| 6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteomr³ der | 87 022 | 1 005 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 90 027 | 82 304 |
| 6630 Egenandel forsikring | 20 000 | 30 000 |
| 6641 Malerarbeider | 1 170 | 16 432 |
| 6642 Snekkerarbeid | 90 613 | 23 702 |
| 6644 Fasade/balkonger | 724 | 220 |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 12 500 | 7 960 |
| 6648 Vedlikehold dnjrer og porter | 13 611 | 7 094 |
| 6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering | 0 | 3 277 361 |
| 6692 Andre reparasjoner og vedlikehold | 30 923 | 2 094 |
| Sum | 690 336 | 3 583 220 |

Styret mener at det gjennomfnjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 9 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 18 600 | 0 | 18 600 |
| Sum innskutt egenkapital | 18 600 | 0 | 18 600 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| ¡ rets resultat | -16 995 794 | 1 009 428 | -15 986 366 |
| Sum opptjent egenkapital | -16 995 794 | 1 009 428 | -15 986 366 |
| Sum egenkapital | -16 977 194 | 1 009 428 | -15 967 766 |

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balansefnrte verdi er lavere enn balansefnrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p³ basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til ³ vNre hnyere enn den balansefnrte verdien av gjelden.

## Note 10 - Langsiktig gjeld

| Kreditor: | Handelsbanken Eiendomskreditt | Handelsbanken Eiendomskreditt | Handelsbanken Eiendomskreditt |
|---|---|---|---|
| Form³ l: | Rehabilitering | Rehabilitering rŋr | Rehabilitering |
| L³ nenummer: | 94817234326 | 94817218797 | 94817206950 |
| L³ netype: | Annuitet | Annuitet | Serie |
| Opptaks³ r: | 2023 | 2021 | 2019 |
| Rentesats: | 5.55 % | 5.55 % | 4.05 % |
| Betingelser: | | Flytende rente | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.12.2042 | 30.12.2059 | 18.01.2023 |
| Opprinnelig l³ nebelŋp: | 14 273 000 | 21 500 000 | 14 475 000 |
| L³ nesaldo 01.01: | 0 | 20 691 161 | 11 773 000 |
| Avdrag i perioden: | 458 578 | 246 292 | 11 773 000 |
| Opptak i perioden: | 14 273 000 | 0 | 0 |
| L³ nesaldo 31.12: | 13 814 422 | 20 444 869 | 0 |
| Saldo 5 ³ r frem i tid: | 11 494 134 | 19 463 190 | 0 |

## Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 94817218797 | 128 | 114 240 | 14 622 720 |
| | 34 | 104 078 | 3 538 652 |
| | 24 | 95 148 | 2 283 552 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 94817234326 | 128 | 77 191 | 9 880 448 |
| | 34 | 70 325 | 2 391 050 |
| | 24 | 64 291 | 1 542 984 |

## Note 11 - Pantstillelser

| | Bokfŋrt verdi pr. 31.12.2023 |
|---|---|
| Bokfŋrt langsiktig gjeld | 34 259 291 |
| Innskuddskapital | 1 873 750 |
| Boligselskapets pantesikrede gjeld | 36 133 041 |
| Bokfŋrt verdi av pantsatt eiendom | 17 901 868 |

Borettslagets bokfŋrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr. 1 875 000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Holtan Nord Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Holtan Nord Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Ole Thoralf Pedersen (sign.) | 20.02.2024 |
| Styremedlem | Peter Stensrud (sign.) | 20.02.2024 |
| Styremedlem | Gunn Nygård (sign.) | 20.02.2024 |
| Styremedlem | Ritha Bye (sign.) | 20.02.2024 |
| Styremedlem | Knut Eliassen Heggernes (sign.) | 20.02.2024 |

**KPMG AS**
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Holtan Nord Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert Holtan Nord Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: 11PTQ-8C5YB-7H4Q5-WC3WJ-SWO4O-KLEQK

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo document key: 11PTQ-8C5YB-7H4Q5-WC3WJ-SWO4O-KLEQK

PENNEO

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

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

**Kai Holhjem**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: 9578-5999-4-1668123*
*IP: 51.174.xxx.xxx*
*2024-02-26 19:46:09 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 11PTQ-8C5YB-7H4Q5-WC3WJ-SWO4O-KLEQK*

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

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

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

# Årsmelding 2023 - Holtan Nord Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ole Thoralf Pedersen
Styremedlem, Ritha Bye
Styremedlem, Knut Eliassen Heggernes
Styremedlem, Peter Stensrud
Styremedlem, Gunn Nygård
Varamedlem, Anne-Mette Johannesen
Varamedlem, Tore Hagen
Varamedlem, Ingun Bekkevold

Styret i Holtan Nord Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

## Virksomhetens art

Holtan Nord 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. Holtan Nord Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 948940426
Holtan Nord Borettslag består av 186 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Holtan Nord Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561943. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

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

Holtan Nord Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

# Styrets arbeid

## Årsmelding 2023 - Holtan Nord Borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

### HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Holtan Nord Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023: Det er utført pålagt årskontroll av brannvarsling og nødlys. Kontroll utføres av godkjent kontrollør og avtalepartner ABC Elektro. Abc Elektro har også våren 2023 utført denne kontrollen og i tillegg utført pålagt kontroll av el-anlegg i fellesarealer, noe som medfører behov for utbedringer.

Det er utført egenkontroll av lekeplasser og utstyr.

Styret er ansvarlig for brannsikkerheten og våren 2024 blir alle brannslukkere skiftet. Det sendes ut egen info om dette.

### Styrets arbeid

I denne styreperioden er det 5 bruksoverlatinger og 9 eierskifter. Det er gjennomført 10 styremøter i denne perioden. Det har vært 2 forsikringssaker i perioden.

### Strømkostnader

Ut over driftsåret skulle kostnader for strøm bli en utfordring grunnet økte priser. Det ble foretatt en grundig analyse av årsaker uten at det er funnet vesentlige avvik i forhold til tidligere år med hensyn til forbruk. Selv om vi mottar strømstøtte er det store avgifter som medvirker til økningen. Styret må medgi at vi bommet kraftig da vi budsjetterte denne posten. Det har også kommet inntekter på nesten 34.000 for lading av el-biler. Dette sammen med sparte lønnskostnader og andre tiltak gjør at vi totalt sett kom greit ut av det. Det ble også besluttet å senke prisen på lading. Styret jobber videre med å finne tiltak for innsparinger.

### Utskifting av vinduer

Etter å ha konstatert svært høye kostnader for etterisolering og utskifting av vinduer og lunken interesse i markedet har styret sporadisk hatt dette på agendaen. Etter innkomne forslag til Generalforsamlingen 2024 ønsker styret å utrede dette nok en gang. Vi presenterer våre tanker om dette i møtet.

### Traktor

Styret har nå innløst/kjøpt ut traktoren fra leasingavtalen da den gikk ut. Dette kostet 378.000. Dette medfører sparte kostnader til leie på anslagsvis 120.000 årlig.

### Konflikter i borettslaget

Det har dessverre vært noen konflikter mellom beboere. Styret har brukt en del tid og ressurser i forsøk på å løse disse. Vi vil komme med en sterk oppfordring til beboerne om å forsøke å snakke sammen og finne løsninger som alle kan leve med. Vi ønsker ikke at vi må henvise saker videre siden vi ikke ser det som vår oppgave å mekle for å løse relativt trivielle konflikter som kan løses ved dialog og at man innordner seg de regler som er satt av fellesskapet.

**Vaktmestere**

Våren 2023 fikk vi søknad fra Aleksandr Vladimirov om permisjon uten lønn i 6 måneder. Han valgte dessverre å si opp sin stilling hos oss med fratredelse 1.oktober. Vi takker Aleksandr for innsatsen gjennom de år han var ansatt hos oss. Da vi godkjente permisjonen kontaktet vi Nav for å få inn en vikar. Dette resulterte i at vi fikk inn Sven Jedamski i første omgang til arbeidstrening uten kostnad for oss. Etter at Aleksandr sa opp sin stilling ble det besluttet å tilby Sven fast jobb og han tiltrådte 1.oktober. Det ble også fremforhandlet og innvilget lønnstilskudd i 6 måneder for ham. Som man kan lese i årsregnskapet hadde vi en betydelig reduksjon i lønnskostnader som en følge av dette.

Avslutningsvis ønsker leder å rette en takk til styret for et smidig og godt samarbeide med god oppgavedeling, progresjon og fremdrift gjennom denne perioden. Retter også en takk til vaktmesterne som utfører sine oppgaver samvittighetsfullt og godt. Sist, men ikke minst takker vi alle beboere for imøtekommenhet og også Usbl som viser seg som en god samarbeidspartner.

Årsmelding er godkjent av styret 20.2.2024

Årsmeldingen er godkjent av styret.

| Til: | Andelseiere i Holtan Nord Brl og installatører av varmepumper i Holtan Nord Brl |
|---|---|

*Del 1:*

## Retningslinjer og forutsetninger for anskaffelse og installasjon av varmepumper i Holtan nord brl.

På bakgrunn av at det har kommet flere henvendelser til styret fra beboere med ønske om å installere varmepumper ønsker Styret i Holtan Nord Borettslag å tilrettelegge for anskaffelse av varmepumpe for beboeres/eiers egen kostnad.

Styret i Holtan Nord Brl anbefaler derfor anskaffelse av varmepumpe basert på nedenfor stående retningslinjer.

### Montering/Installasjon:

For endeleiligheter i blokkene Ulvestien 1, Gaupestien 3 og 5, Ludv Løvaasgt 60, Redaktør Thommessensgt 2 og kan varmepumpen(e) installeres på fasade endevegg til hver etasje i rett vertikal linje eller horisontalt på en linje på den delen som er mot stuedelen, det vil si 3 og 4 varmepumper i hver ende. For øvrige blokker anbefaler styret montering inne på veranda da disse er åpne.

For leiligheter i første etasje kan varmepumpen monteres under verandaen. Kondensvann avrenningsvann må føres bort – se nedenfor.

For leilighetene i 3dje og 4rde etasje vurderer styret installasjon av ute del på taket med rørledninger i plastkanal til respektive leiligheter.

Dersom det er nødvendig med elektrisk oppgradering til varmepumpens tilkobling skal det være på beboers egen kostnad.

Monteringsarbeider, adkomst skal i minst mulig utstrekning forringe eksisterende fasader. Beboer er ansvarlig for å utbedre inngrep på bygget dersom varmepumpen fjernes, eller at fasaden blir forringet eller skadet under installasjon.

Montering skal skje med støy og vibrasjonsdempende elementer/stativer.

Kondensvann må ledes bort slik at det ikke forårsaker is-svuller om vinteren heller ikke vannrenning på plener, grus og asfalt der folk ferdes.

Om vinteren avrimer varmepumpa seg selv automatisk; for å unngå permanent dannelse av is, rim og snø på utedelen. Dette genererer tidvis nokså mye vann og kondensvannet må derfor ledes bort fra grunnmur.

Kondensavrenningen kan eventuelt føres inn i kjeller, men da med egen elektrisk fordamper.

Det kan være opptil et par liter vann i timen, og i løpet av en vinter kan det bli mye is.

Ute del på endevegger må bygges inn i eget hus/deksel for varmepumper (varmepumpehus) for å få symmetri og likhet på veggen. Styret stiller krav til at det anskaffes samme type deksel for alle varmepumper som installeres på alle synlige vegger; her kan beboere samarbeide om å finne den passende type. Alternativt kan styret finne type og bestemme. Fargen på varmepumpehuset må harmonere med fargen på fasadeveggen der den monteres.

### Styret vurderer anbefalingen slik:

Selv om borettslagsloven ikke nevner varmepumper spesielt, men generelt sier loven at bruken ikke på urimelig eller unødvendig måte må være til skade eller ulempe for andelseiere.

*I en Lagmannsrett dom fra 2015 (LB-2015-101-101485-1) tok lagmannsretten stilling til hvorvidt installasjon av varmepumpe innebar en overtredelse av forbudet i nabolovens §2. Sitat fra dom: Det er etter lagmannsretten syn klart at det er ventelig og påregne at varmepumpen ble installert. Av miljø og økonomiske grunner er varmepumpe blitt vanlig i boliger, og eiendommene ligger i et boligområde med forholdsvis tett bebyggelse og hvor du har en merkbar bakgrunnsstøy, særlig fra biler. Spørsmålet er om støyen fra varmepumpen er så sjenerende og plagsom for ankemotpartene at tålegrensen etter naboloven §2 er overskredet.*

Retten kom frem til at en varmepumpe installasjon **ikke** var i strid med nabolovens §2.

Nyere varmepumper lager liten støy, og støy sjenanse kan en nærmest se bort ifra. (Grenseverdien på 42 dBA i forurensningsforskriften for innendørs **støy** fra utendørs kilder gjelder for alle.) Som vist i støykartet er støynivå på 40 dB vanlig hjemme støy og støynivå på 60 dB lyd fra en vanlig samtale og bakgrunnsmusikk, kan også sammenlignes med lyd fra et kjøleskap. Støy fra utedelen til en varmepumpe er fra 43-59 dB.

Støynivå – sammenligning: *Kilde soundproofingguide.com*




Varmepumper som installeres på vegger i denne forbindelse kan ikke ansees som fasade endring siden bygningene ikke er verneverdige, men et inngrep på felles bygningsmasse som krever tillatelse fra styret.

Varmepumper er energibesparende, og er i takt med tiden vi lever i.

På den annen side er varmepumper blitt en vanlig, miljøvennlig og ofte anbefalt oppvarmingskilde.

*Del 2:*

**Avtale med retningslinjer for tillatelse til installasjon av varmepumpe i Holtan Nord Borettslag**

**Undertegnede andelseier :** _____

_____

**Adresse** **Leilighets nr./andel nr.**

**Retningslinjer:**

- All inngripen i bygget skal godkjennes av styret før arbeide med installasjon påbegynnes.
- Installasjon av varmepumpe krever et inngrep i utvendig bygning som er felles areal, og det er styrets oppgave å forvalte alle fellesarealer. Andelseier kan ikke installere større utstyr på fasadevegger uten at styret har godkjent det.
- Overholdes ikke disse retningslinjene kan styret forlange installasjonen fjernet, og eventuelt skader eller forringelse som ble forårsaket rettes opp til den stand det var før installasjonen.
- Dersom Borettslaget bestemmer seg for en rehabilitering av fasader der varmepumpe er montert forplikter andelseier å tilrettelegge for tilkomst uten kostnad for Borettslaget- eventuelt midlertidig fjernes og monteres tilbake for egen kostnad.
- Vedlikeholdskostnader er for andelseiers egen kostnad og det kreves at andelseier må ha inngått service avtale.
- Installasjonen må foretas av en godkjent installatør – f-gass sertifisert.
- Varmepumpen må være godkjent for norske forhold.
- Varmepumpen må ikke monteres direkte på trevegg.
- Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel.
- Alle rør på yttervegg må legges i rørkanaler, og fargen må harmonere med fargen på veggen.
- Kondensvann må ledes bort slik at det ikke forårsaker is-svuller om vinteren heller ikke vannrenning på plener, grus og asfalt der folk ferdes.
- Om vinteren avrimer varmepumpa seg selv automatisk; for å unngå permanent dannelse av is, rim og snø på utedelen. Dette genererer tidvis nokså mye vann og kondensvannet må derfor ledes bort fra grunnmur.
- Ved salg av bolig må det fremgå at ny andelseier overtar ansvaret for å overholde disse retningslinjene, og eventuelt senere endringer.
- Overholdes ikke disse retningslinjene med eventuelle endringer kan styret forlange at varmepumpen fjernes og all inngripen i bygningsmassen settes tilbake i opprinnelig stand for beboer/eiers kostnad.

Dato/sted _____ _____

For styret i Holtan Nord Brl

Navn:

_____

Styreleder

Andelseier/beboer:

_____

**Valgkomiteen 2024;**

**6.0 Valg**

Valgkomiteen takker for engasjementet og velvilligheten fra beboerne som sørger for en spennende jobb for Valgkomiteen. Vi har i år mottatt 19 unike kandidater til ulike styreverv. Dette er inkludert kandidater som allerede besitter et styreverv, som også var foreslått til andre roller. Av alle de foreslåtte er 12 kvinner, og 7 menn.

Leder, ett styremedlem, 3 varamedlemmer og 2 valgkomite er i år på valg.

Av disse ble samtlige spurt om de ville stille til gjenvalg. 1 sittende kandidat har vi ikke fått svar av.

Av nye kandidatforslag, så var det 4 som takket ja til å stille til valg, 6 takket nei. 1 viser seg å ha flyttet og 1 har vi ikke fått kontakt med.

Vi har vært i dialog med alle vi har fått kontakt med.

Vi har i år valgt å ikke legge ved presentasjon av kandidatene skriftlig, men dersom det er ønskelig så tar vi en kort muntlig presentasjon på Generalforsamlingen.

**Valg av Leder**

**Leder på valg**

Ole Th. Pedersen

**Kandidater**

Ole Th. Pedersen

***Valgkomitéen sin innstilling til Leder er:***

*Ole Th. Pedersen*

***Med følgende begrunnelse:***

*Valgkomiteen har tenkt strategisk rundt kontinuitet for det kommende året, samt neste valgperiode, til beste for borettslaget i hele denne innstillingen, som også innbefatter rollen som Leder.*

*Det er strategisk viktig å se på kontinuitet og kompetanseoverføring i styrearbeidet, og dette har preget beslutningen om innstillinger.*

***Ingen andre foreslåtte kandidater takket ja til å stille til valg i lederrollen.***

**Valg av styremedlem**

**Styremedlem på valg**

Peter Stensrud

**Kandidater**

Magnus Bendiksen

Peter Stensrud

Susanne Langøen

***Valgkomitéen sin innstilling til styremedlem er:***

*Peter Stensrud*

***Med følgende begrunnelse:***

*Valgkomiteen har tenkt strategisk rundt kontinuitet for det kommende året, samt neste valgperiode, til beste for borettslaget i hele denne innstillingen, som også innbefatter rollen som styremedlem. Peter Stensrud har nylig flyttet fra borettslaget, men valgkomiteen har ikke sett på dette som en trussel for styret, da vektingen på kompetanseoverføring har vært viktigere.*

***Følgende har sagt ja til å stille til valg som styremedlem og er mulig å velge for generalforsamlingen:***

Magnus Bendiksen

Susanne Langøen

**Valg av varamedlemmer (3 medlemmer).**

**Varamedlemmer på valg**

Anne Mette Johannessen

Tore Hagen

Ingun Bekkevold

**Kandidater**

Jitka Holanova

Anne Mette Johannessen

Ingun Bekkevold

Tone Aker

***Valgkomitéen sin innstilling til varamedlemmer er:***

*Jitka Holanova*

*Tone Aker*

*Anne Mette Johannssen*

***Med følgende begrunnelse:***

*Med ovennevnte søkelys på kontinuitet i styret generelt, mener Valgkomiteen det er viktig å rullere der det er mulig, slik at flere kan få innblikk og erfaring med arbeidet for mulige andre rolleverv senere.*

***Følgende har sagt ja til å stille til valg som varamedlem og er også mulig å velge for generalforsamlingen:***

*Ingun Bekkevold*

**Valg av valgkomité (3 medlemmer).**

**Valgkomite på valg**

Olga Stabell

Cecilie Thoresen

**Foreslått**

Olga Stabell

Cecilie Thoresen

**Og øvrige benkeforslag**

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Holtan Nord Borettslag tirsdag 19.03.2024 kl. 18:00 - Thon Hotel Horten.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Harald Rød

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl Ruth Bye

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Lisbeth Slettrød

### 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:
Antall fremlagte fullmakter:
Totalt:

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2023 godkjent.

## 3. Årsmelding 2023

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

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 340.000,- ,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Styrets forslag vedr varmepumper

**Retningslinjer og forutsetninger for anskaffelse og installasjon av varmepumper i Holtan nord brl.**

På bakgrunn av at det har kommet flere henvendelser til styret fra beboere med ønske om å installere varmepumper ønsker Styret i Holtan Nord Borettslag å tilrettelegge for anskaffelse av varmepumpe for beboeres/eiers egen kostnad.

Styret i Holtan Nord Brl anbefaler derfor anskaffelse av varmepumpe basert på retningslinjer utarbeidet i vedlagte forslag.

Varmepumper er energibesparende, og er i takt med tiden vi lever i.

**Forslag til vedtak:**

Styret anbefaler å vedta forslaget ut fra vedlagte forutsetninger.

Dersom det fattes vedtak om godkjenning medfører det endring av Husordensreglene.

**Vedtak:**

Styrets forslag enstemmig vedtatt

### 5.2 Endring av Husordensreglene

Som følge av vedtak om å tillate montering av varmepumpe(r) vil det være nødvendig å

endre Husordensreglene.

I dag lyder Husordensreglene rundt dette:

**§3. BALKONGER OG VINDUER**

**Montering på vegger;**

Varmepumpe, parabolantenner o.l. kan ikke monteres på terrasse eller fasader. Heller ikke innglassing av balkonger.

Styret ønskes dette endret til:

**§3. BALKONGER OG VINDUER**

**Montering på vegger;**

Parabolantenner o.l. kan ikke monteres på terrasse eller fasader. Heller ikke innglassing av balkonger.

**Varmepumper**

Varmepumper tillates montert.

Det skal opprettes avtale om montering og vedlikehold utferdiget av Borettslaget.

**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til endring. Styret utarbeider retningslinjer og lager skjema med avtale om montering og vedlikehold som er vedlagt innkallingen

**Vedtak:**

Styrets forslag enstemmig vedtatt

## 5.3 Forslag fra Anna Albrigtsen

**Sak1. Vinduene**

Dette bør tas opp til vurdering på nytt, og bør enten byttes eller isoleres rundt dem for det hjelper ikke med pakninger i vinduene når det er under vinduskarmer og på sidene det trekker.

**Sak2. Bobilparkering**

Jeg synes det blir helt feil at disse bobilene opptar 3-4 plasser hele året, med så lite gjesteparkeringsplasser som det er her. Er jo heller ikke gunstig plassert i henhold til oversikten bilene som kjører ut/inn av garasjen har over området rundt.

**Sak3. Avskiltede biler**

Disse bør vel fjernes og ikke oppta unødige plasser.

**Sak4. Snømåking**

Reagere på snømåking i vinter og hvor seint det ble måket ut på dagen. Dette ble jo spådd om i god tid i forkant og er ikke noe som kom overraskende på oss. Hadde det skjedd noe prekært som kritisk sykdom eller brann så hadde ikke noen utrykningskjøretøy kommet seg frem, og det er ganske skremmende. Bør vel også tilrettelegge måkingen slik at beboere kommer seg på jobb.

**Styrets innstilling:**

Utskifting av vinduer
Det er ikke gjennomført noe tidligere plan på utbytting av vinduer.
Styret har vurdert forslaget om utbytting av vinduer; Det er ikke økonomi i borettslaget til å sette i gang med et slikt prosjekt.
Hvis et slikt prosjekt skal gjennomføres må det sees i sammenheng med å bytte ut utvendige flater sammen med vinduer.
For å få gjennomført dette må det tas opp et lån på ca. 70-80 mill. kr og dvs at fellesutgiftene vil øke med 2-3000 kr pr mnd

**Forslag til vedtak:**

Sak 1 orienteres om av styret. Styret gis fullmakt til å utrede alternativer.

Sak 2, 3 og 4 behandles ikke av generalforsamlingen da dette er ting som hører inn under den daglige driften.

**Vedtak:**

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

## 5.4 Forslag fra Elin Kathrine Remmen

Ønsker redegjøring av plan/fremdrift for utskifting av særdeles gamle soveromsvinduer. Tidligere plan har blitt skjøvet på?

Eventuelt bør det tas til vurdering om forsamlingen ønsker å bytte. Det bør også vurderes en løsning i to faser- de tydeligste behovene og de som kan vente noen få sesonger i trinn 2.

**Styrets innstilling:**

**Utskifting av vinduer**
Det er ikke gjennomført noe tidligere plan på utbytting av vinduer.
Styret har vurdert forslaget om utbytting av vinduer; Det er ikke økonomi i borettslaget til å sette i gang med et slikt prosjekt.

**Forslag til vedtak:**

Orienteres om av styret. Styret gis fullmakt til å utrede alternativer.
Hvis et slikt prosjekt skal gjennomføres må det sees i sammenheng med å bytte ut utvendige flater sammen med vinduer.
For å få gjennomført dette må det tas opp et lån på ca. 70-80 mill. kr og dvs at fellesutgiftene vil øke med 2-3000 kr pr mnd

**Vedtak:**

Remmen's forslag blir trukket

## 5.5 Forslag fra Anita Helgerød

1. Avskiltede biler bør fjernes fra parkeringsplasser/parkeringshus så de ikke tar opp unødige plasser.

2. Bobilparkering: Det er lite gjesteparkering tilgjengelig i borettslaget. Syns det er ille at bobil/campingvogn opptar flere plasser året rundt.

3. Trapp til parkeringshus bør utbedres ned til port C og D.

4. Snømåking: Rydding av snø bør skje grytidlig slik at beboere ikke blir hindret av snøen og grei fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

5. Vinduene bør tas opp til vurdering på nytt.

**Forslag til vedtak:**

Sak 1-4 behandles ikke av generalforsamlingen da dette hører inn under den daglige driften og er inn i planer for dette.

Sak 5 belyses i andre forslag innkommet og tas inn i disse.

**Vedtak:**

Helgerød's forslag pkt. 1, 2, 4 og 5 trukket
Helgerød's forslag pkt. 3 enstemmig vedtatt at styret utreder forslaget.

## 5.6 Forslag fra Kari Olavsdatter Jørgensen ladere

Jeg vil gjerne at styret ser på mulighet for strøm/ladere til garasjene/garasjeplassene, og om det er mulig å få til felles eller om det er noe man må koste selv.

**Styrets innstilling:**

Styret kan ikke uten videre imøtekomme forslaget. Det krever oppgraderinger av elektrisk anlegg både i tregarasjer og garasjehus. Styret ønsker primært å finne plass til utvidelse med to ladestasjoner ved Gaupestien 3 og 5.

**Forslag til vedtak:**

Styret utreder muligheter for utvidelse av ladestasjonene våre og kostnader rundt dette.

**Vedtak:**

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

### 5.7 Forslag fra Olga Stabell vedr varamedlemmer

Gjennom flere år har Holtan Nord Borettslag varierende praksis med at alle varamedlemmer deltar/ikke deltar i styremøtene. Dette varierer fra styre til styre med sine fordeler og ulemper. For å holde kontinuitet i styret, flyt i saker, motivasjon og mer aktiv rolle i alle verv i styret foreslår jeg at varamedlemmer inviteres/deltar i alle styremøter. Med ord og diskusjonsmuligheter, men ingen stemmerett så lenge alle styremedlemmer er til stede.

**Styrets innstilling:**

Styret ønsker å se på praksisen og vurdere om et eller alle varamedlemmer innkalles. Dagens praksis er at varamedlem innkalles ved behov, enten ved fravær eller inhabilitet i saker. Styret kan se nytten i å endre praksis.
Det kreves at 4 av 5 faste medlemmer er til stede for å fatte gyldige vedtak.

**Forslag til vedtak:**

Styret vedtar selv hvilken praksis som velges for bruk av varamedlemmer.

**Vedtak:**

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av leder

Ole Thoralf Pedersen foreslått og innstilt.

**Vedtak:**
Valgt ble: Ole T. Pedersen for 2 år.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Peter Stensrud foreslått og innstilt.

**Vedtak:**
Valgt ble: Magnus Bendiksen for 2 år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Jitka Holanova, Anne Mette Johannessen og Tone Aker foreslått og innstilt.

**Vedtak:**
Valgt ble: Tone Aker for 1 år.
Valgt ble: Anne M. Johannessen for 1 år.
Valgt ble: Jitka Holanova for 1 år.

### 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Borettslaget kan møte med to delegater.

**Vedtak:**
Valgt ble: Styret utvelger 2 delegater

### 6.5 Valg av valgkomite

Cecilie Thoresen og Olga Stabell er forslått og innstilt. Det er ønske om å velge et medlem i tillegg.

**Vedtak:**
Valgt ble: Cecilie Thoresen, Olga Stabell og Nina Paulsen

Møte leder

L. Slettevold
Protokollvitne

**Klientnr. 65/570**

# Vedtekter
## for tilknyttet borettslag

For **HOLTAN NORD BORETTSLAG**
stiftet 26.11.1968.

Organisasjonsnummer 948 940 426.

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26.11.1968.

Sist endret på ordinær generalforsamling den 13.03.2014.

## 1. Innledende bestemmelser

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

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) 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 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 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, varmtvannsbereder, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Ved utskifting eller reparasjon av varmtvannsbereder foretar borettslaget en vurdering om utskifting basert på berederens alder.

(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 4 andre medlemmer. I tillegg velges til sammen 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten

i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

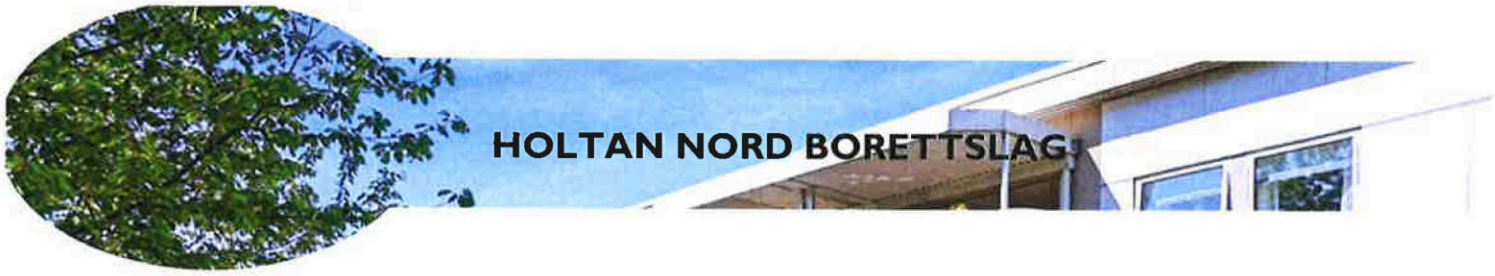
## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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




# HUSORDENSREGLER.

*Hver enkelt beboer er pliktig å sørge for at husordensreglene blir overholdt. Borettshaveren/eier har også ansvaret for at eventuelle leietakere følger disse bestemmelser. Husordensreglene er ikke bare ett pålegg, men skal også være med på å sikre ro, orden og hygge i hjemmene, og for naboer.*
*Ved brudd på husordensregler vil det fra revideringen 2021 kunne iverksettes konsekvenser, for å opprettholde trivsel, trygghet og hygge i borettslaget.*

**§1. SØPPELHÅNDTERING;**

Det er etablert egne søppel hus for avfallssortering ved alle blokker, dersom det ikke kildesorteres, eller det sorteres feil tar ikke renovasjons selskapet med seg dette.

- Matavfall hentes **hver uke**.
- Restavfall hentes hv**er tredje uke.**
- Papir og papp hentes **hver tredje uke.**
- Plastemballasje hentes **hver tredje uke.**
- Glass- og metallemballasje hentes **hver sjette uke**.

Besøke hjemmesidene www.vesar.no skriv inn adresse for å se hentedato.
Batterier og lyspærer kan leveres på nærbutikken. Elektriske artikler, malingrester o.l. annet restavfall må beboere selv levere på gjenvinningsstasjon på Skoppum.

**§2. ALMINNELIGE BESTEMMELSER;**

**Trapperom/oppganger;**

Alle gulv i trapperom skal ha fri adkomst som ikke forhindrer evakuering eller står i veien for vasking eller nødetater. Oppbevaring av skotøy, sportsutstyr, sparkesykler o.l. i oppganger og ved inngangsdør til hver leilighet er ikke tillatt.
*Med virkning fra revideringen 2021 vil dette fjernes og plasseres på lager.*

**Plassering av barnevogner.**

På oppmerket sted under trapp i kjeller.

**Sykkelparkering og lading av el sykkel / sparkesykkel.**

Kun foran blokk i sykkelstativ, og på oppmerket sted i kjeller. **Lading** skal kun skje inne i egen leilighet, under tilsyn og vi anmoder om at det ikke lades om natten.

**Bilparkering;**

Kun på oppmerkede plasser. De som har garasjeplass henstilles å bruke denne slik at det til enhver tid er plass til besøkende biler.
Det er ikke tillatt med parkering mellom blokker eller foran inngangspartier over tid, kun for av og pålessing.

**El-bil lading;**
Det er etablert ladestasjoner på borettslaget område. Tilgang til lader fås ved å kontakte styret, og faktureres hvert kvartal.
Det er ikke kapasitet på ledningsnettet til å kunne tillate lade inne i tre garasjer eller garasje hus. Det er forbundet med utfordringer dersom dette skjer.
**Felles uteområder;**
Det er ikke tillat med engangsgriller, bålbrenning eller telting. Det er heller ikke tillat med trampoliner på borettslagets områder. Beboere kan ikke på eget initiativ plante busker, blomster eller trær på fellesområder. Uteplasser med krakker, stoler og bord utplasseres av borettslaget på egne områder. Beboere kan ikke ta seg til rette, eller utplassere på egenhånd hvor man vil. *Dersom det forekommer, vil dette fjernes og plasseres på lager.*
**Felles inneområder;**
Det er ikke lov å leke eller oppholde seg i oppgang eller kjeller over tid. Det er forbudt å bruke åpen flamme i kjeller. Eiendeler som lagres i fellesrom i kjeller, skal avklares med styret på forhånd og skal merkes. Lagring begrenset til 6 mnd.
Kjellervinduer skal til enhver tid være lukket, pga sikkerhet og skadedyr.
**§3. BALKONGER OG VINDUER**
**Klær;**
Riste klær eller henge noe til tørk eller lufting over rekkverk er forbudt.
**Markiser;**
Beboer kan for egen regning montere markiser for balkong og vinduer i harmonerende farger.
**Vedlikehold;**
Det er beoer sitt eget ansvar å male og vedlikeholde terrassevegger, gulv og vinduer, kontakt vaktmester for maling/utstyr. Farge på innvendig trevegger skal være i lyse harmoniske farger som bekostes av borettslaget. Vaktmester har beis i lyse fargenyanser og utstyr.
**Utskifting av terrassegulv;**
Kontakt vaktmester for en befaring før noe byttes. Ved bytte av terrassegulv, bestilles og betales materialer av borettslaget. Beboer må enten bytte selv, eller dekke kostnaden for å bytte selve gulvet.
**Dyr ute på terrasse;**
Terrasse kan ikke brukes som toalett for hund og katt. Det vil og gi luktplager for naboer.
**Urimelig eller nødvendigvis bruk eller sjenanse;**
Beboere skal ta hensyn til naboer og unngå urimelig skade, sjenanse eller ulempe for andre naboer. Særlig hensyn der hvor soverom kan bli berørt i tidsrommet kl. 23.00 – 07.00 som for eksempel;
Høy musikk og festing ute, eller med åpne vinduer. Matos fra grilling eller sigarettrøyk.

**Montering på vegger;**
Varmepumpe, parabolantenner o.l. kan ikke monteres på terrasse eller fasader. Heller ikke innglassing av balkonger.

**§4. LÅSING**
Alle hovedinnganger har automatisk låsing, og skal til enhver tid være låst. Når ringeanlegg byttes, blir det kamera ved hovedinngangsdør, og i leilighet. Se alltid hvem som ringer på før det åpnes. På den måten ivaretas sikkerhet på beste måte.
Kroken på døra skal kun benyttes i korte periode ved for eksempel av og pålessing i bil.

**§5. RO OG ORDEN I LEILIGHETENE**
Det skal være ro i leilighetene mellom Kl. 23.00 og Kl. 07.00.
Beboere skal ta hensyn til naboer og unngå urimelig skade, sjenanse eller ulempe for andre naboer.

**I trapperom/oppganger;**
Bevegelse i trapperom skal gjøres på en hensynsfull måte uten høy stemme, roping eller løping. Dette gjelder både for barn, unge og voksne.

**Nabovarsling:**
Skal du arrangere festlige sammenkomster er det alltid lurt å si fra til nærmeste naboer for å unngå unødig irritasjon.

**§6. HUSDYR**
Det er tillatt å holde husdyr i borettslaget.
Ved anskaffelse skal styret kontaktes for å få utdelt skilt som skal plasseres ved utsiden av inngangsdør til leiligheten. Ved å gjøre dette er man forberedt på dyr ved en krisesituasjon.

**Forpliktelser;**
Det er eiers sin plikt og sørge for at hund har god oppførsel i egen boenhet med tanke på bjeffing eller annen støy som kan være til sjenanse for naboer.

**Båndtvang, renslighet opprydding;**
I oppganger og felles uteområder skal hunder være i bånd hele året av hensyn til andre beboere. Ekskrementer o.l. skal fjerne av hundeier med en gang og kastes i søppel.
Terrasse kan ikke benyttes som toalett for dyr, da det gir luktplager for naboer.

**§7. BRUK AV VASKERI OG TØRKEPLASS**
Fellesvaskeri i kjeller kan benyttes etter regler som er slått opp i kjeller.
Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn borettslagets beboere. Dersom det er mistanke til dette vil styret måtte iverksette tiltak.

**Vasketider;**
Hver borettshaver har tildelt tid på liste i kjeller.
Den som har tid i vaskeriet, har også fortrinnsrett til tørkerom og tørkeplass ute.
Vasking kan foretas på alle ukedager mellom Kl. 07.00 og Kl. 22.00, også lørdager og søndager.

**Rydding og ettersyn;**
Etter bruk skal kummer og maskin(er) være tømt og rengjort. Med tanke på sikkerhet, gjelder det spesielt lofilter til tørketrommel. Forlat ikke vaskeri uten at kraner er kontrollert.

**Tørkerom;**
Tørkerom skal kun benyttes til tørking av klær. Hver og en skal rydde rommet, etter bruk og dersom snorer er røket gis beskjed til vaktmester.
Oppbevaring av private eiendeler eller utstyr er ikke tillatt. *Dersom det forekommer, vil dette fjernes og plasseres på lager.*

**§8. LUFTING**
For å redusere muggsopp o.l., skal leiligheter luftes gjennom ventiler, vinduer og balkongdører. Kort og hyppig lufting gir best resultat. Alle rom må holdes varme så vannrør ikke fryser.

**§9. SANITÆRANLEGG BAD OG KJØKKEN;**
Vannstoppekran(er)
Hoved stoppekraner er merket og plassert i kjeller. (Bad og kjøkken sitter i hver sin del av kjeller). Gjør deg kjent med hvor stoppekraner sitter og hvordan de virker straks du flytter inn. I noen leiligheter er det også egen stoppekran i kjøkkenbenk og bad.
Sluk og avløp;
Avløpsrørene fra alle leiligheter, ble rehabilitert 2020 / 2021. Borettslaget er frarådet å bruke Mudin e.l i rørene nå. Utlevering av gratis åpningsmiddel opphører høsten 2021.
Ikke kast papirbleier, sanitærbind, vaskefiller matfett o.l. i klosett det skaper «propper» og forstoppelse i rørene.

**Fornyelse / oppussing av bad;**
Det er beboer som har ansvar for vedlikehold og renovering av badet. Det er viktig at beboer bruker fagarbeider og som dokumenterer at arbeidet er utført i tråd med den til enhver tid gjeldende våtroms normen. Beboer kan ikke forta inngripen eller endringer i røropplegg eller avløp/sluk uten å kontakte styret på forhånd.
Dersom større misligholdelse oppstår hvor det er fare for eller oppstår skade på bygning eller for naboer kan borettslaget gripe inn og få dette utbedret for beboers regning.
Bytte av varmvannsbereder når den er defekt dekker borettslaget kostanden på ny samt montering og tilkobling. Dette må godkjennes av styret før det utføres.

**§10. ELEKTRISK ANLEGG**
Borettslaget har ansvar for elektrisk anlegg i fellesrom og frem til den enkelte beboers hovedsikring.
Leilighetens sikringsskap inn til hver leilighet er den enkelte beboers ansvar å holde i orden.
Det samme gjelder inni leiligheten i henhold til den til enhver tid gjeldende forskrifter.
Dersom større misligholdelse oppstår hvor det er fare for eller oppstår skade på bygning eller for naboer kan borettslaget gripe inn og få dette utbedret for beboers regning.

**§11. LADING AV HANDICAPKJØRETØY.**
Handikapkjøretøy kan lades på utsiden av blokk. I disse tilfeller må styret godkjenne etablering av vanlig stikkontakt som kan avlåses, men den må ha maksimal overlastbeskyttelse (sikring) på 10 A. Kostnaden dekkes av Borettslaget.

**§12 BRANNVARSLINGSANLEGG;**
Hver leilighet har varme og røyk detektor som er tilkoblet ett felles brannvarslingsanlegg i hver blokk. Sentralenheten er plassert i 1 etg i en av inngangene. Varslingsanlegget har IKKE direktevarsling til 112 sentralen.
Ved hver blokk er det skiltet en møteplass ved evakuering. Se eget oppslag i oppgang.
**§13 GARASJEANLEGG;**
Gjelder kun for registrerte kjøretøy. Borettslaget har ett garasjeanlegg over to plan, samt frittstående tre garasjer i rekke. Beboere kan søke om plass i disse, som fordeles etter venteliste. Noen plasser med strømkontakt (ikke for el-billading) og noen uten strøm.
Følgende regler gjelder ved leie;
* Leie av garasjeplass omfatter kun rett til å disponere den plass som kontrakten lyder på.
* Garasjeplassen gjelder kun rett til parkering av motorkjøretøy.
* All bruk av plassen til andre formål enn nevnt under punkt 2 må eventuelt ha styrets samtykke.
* Parkering av motorkjøretøy gjøres for eierens ansvar.
* Det er ikke tillatt med vask, rengjøring, større reparasjoner eller påfylling av olje og bensin i garasjehuset.
* Leier har ansvar for feiing og rydding av egen garasjeplass.
* Det er ikke tillatt å oppbevare uregistrert kjøretøy.
* Parkering, inn og utkjøring skal skje skånsomt, forsiktig så ikke andres kjøretøy blir skadet.
* Utgangsdører og porter skal holdes lukket og avlåst.

*Revidert juni 2022*

Horten kommune

# Eiendomsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3801 - Horten kommune | **132** | **308** | **0** | **0** | Grunneiendom | ULVESTIEN 2-4-6 OG GAUPESTIEN | Ja | 15643,1 | 15724 | 1-Målebrev |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 21.10.1968 | Nei | Nei | Nei | | | Nord: 6587389,61 Øst: 582788,2 System: EPSG:25832 |

## FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | | 132/308 | 0 |
| Annen forretningstype | 09.06.2011 | 10.08.2011 | 34/11 | | 132/308 | 0 |
| | | | | | 132/345 | 0 |
| | | | | | 132/347 | 0 |
| Oppmålingsforretning/grensejustering | 09.06.2011 | 10.08.2011 | 34/11 | Avgiver | 132/308 | -40 |
| | | | | Mottaker | 132/345 | 40,1 |
| | | | | | 132/347 | 0 |
| Oppmålingsforretning | 31.03.2011 | 31.03.2011 | 4/11 | | 132/375 | 0 |
| | | | | Mottaker | 9801/16 | 3409,4 |
| | | | | | 132/321 | 0 |
| | | | | | 132/308 | 0 |
| | | | | | 132/369 | 0 |
| | | | | | 132/362 | 0 |
| | | | | | 0/0 | 0 |
| | | | | | 132/328 | 0 |
| | | | | | 132/340 | 0 |
| | | | | | 132/363 | 0 |
| | | | | | 132/373 | 0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 132/419 | 0 |
| | | | | 132/367 | 0 |
| | | | | 132/374 | 0 |
| | | | | 132/364 | 0 |
| | | | | 132/512 | 0 |
| | | | | 132/353 | 0 |
| | | | | 132/338 | 0 |
| | | | | 132/317 | 0 |
| | | | | 132/319 | 0 |
| | | | | 132/326 | 0 |
| | | | | 132/341 | 0 |
| | | | | 132/366 | 0 |
| | | | | 131/319 | 0 |
| | | | | 132/327 | 0 |
| | | | | 132/365 | 0 |
| | | | | 132/370 | 0 |
| | | | | 132/355 | 0 |
| | | | | 132/339 | 0 |
| | | | | 132/329 | 0 |
| | | | | 132/347 | 0 |
| | | | | 132/357 | 0 |
| | | | | 132/513 | 0 |
| | | | | 132/356 | 0 |
| | | | | 132/325 | 0 |
| Grensejustering | 01.08.1969 | | M 27-99 | Mottaker | 132/308 | 320 |
| | | | | Avgiver | 132/347 | -320 |
| Kart- og delingsforretning | 21.10.1968 | | M 26-72 | Mottaker | 132/308 | 15404 |
| | | | | Avgiver | 132/347 | -15404 |

BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 8133794 | Garasjeuthus anneks til bolig | Annet som ikke er næring | Tatt i bruk | 0 | 212 | 212 |
| 161697877 | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Bolig | Ferdigattest | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 161709298 | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Bolig | Ferdigattest | 0 | 0 | 0 |
| 161709301 | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Bolig | Ferdigattest | 0 | 0 | 0 |
| 161709328 | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Bolig | Ferdigattest | 0 | 0 | 0 |
| 161709336 | Transformatorstasjon | Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannforsyning | Tatt i bruk | 0 | 0 | 0 |
| 161709352 | Garasjeuthus anneks til bolig | Annet som ikke er næring | Tatt i bruk | 0 | 0 | 0 |
| 161709360 | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Bolig | Tatt i bruk | 0 | 0 | 0 |
| 161709379 | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Bolig | Ferdigattest | 0 | 0 | 0 |

ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Gaupestien | 3 | A | | Nord: 6587380,47<br>Øst: 582846,37<br>System: EPSG:25832 | | Tettsted 2511-Horten<br>Kirkesokn 1-Horten<br>Postnummerområde 3188-HORTEN<br>Grunnkrets 603-Nordskogen<br>Stemmekrets 1-Horten<br>SKOLEKRETS 10-Nordskogen |
| Gaupestien | 3 | B | | Nord: 6587394,45<br>Øst: 582839,72<br>System: EPSG:25832 | | Tettsted 2511-Horten<br>Kirkesokn 1-Horten<br>Postnummerområde 3188-HORTEN<br>Grunnkrets 603-Nordskogen<br>Stemmekrets 1-Horten<br>SKOLEKRETS 10-Nordskogen |
| Gaupestien | 3 | C | | Nord: 6587409,09<br>Øst: 582831,73<br>System: EPSG:25832 | | Tettsted 2511-Horten<br>Kirkesokn 1-Horten<br>Postnummerområde 3188-HORTEN<br>Grunnkrets 603-Nordskogen<br>Stemmekrets 1-Horten<br>SKOLEKRETS 10-Nordskogen |
| Gaupestien | 5 | A | | Nord: 6587453,69<br>Øst: 582801,78<br>System: EPSG:25832 | | Tettsted 2511-Horten<br>Kirkesokn 1-Horten<br>Postnummerområde 3188-HORTEN<br>Grunnkrets 603-Nordskogen<br>Stemmekrets 1-Horten<br>SKOLEKRETS 10-Nordskogen |
| Gaupestien | 5 | B | | Nord: 6587453,36<br>Øst: 582788,13<br>System: EPSG:25832 | | Tettsted 2511-Horten<br>Kirkesokn 1-Horten<br>Postnummerområde 3188-HORTEN<br>Grunnkrets 603-Nordskogen<br>Stemmekrets 1-Horten<br>SKOLEKRETS 10-Nordskogen |
| Ulvestien | 1 | A | | Nord: 6587348,78<br>Øst: 582827,97<br>System: EPSG:25832 | | Tettsted 2511-Horten<br>Kirkesokn 1-Horten<br>Postnummerområde 3188-HORTEN |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | Grunnkrets 603-Nordskogen<br>Stemmekrets 1-Horten<br>SKOLEKRETS 10-Nordskogen |
| Ulvestien | 1 | B | Nord: 6587342,38<br>Øst: 582814,44<br>System: EPSG:25832 | Tettsted 2511-Horten<br>Kirkesokn 1-Horten<br>Postnummerområde 3188-HORTEN<br>Grunnkrets 603-Nordskogen<br>Stemmekrets 1-Horten<br>SKOLEKRETS 10-Nordskogen |
| Ulvestien | 2 | A | Nord: 6587317,52<br>Øst: 582786,65<br>System: EPSG:25832 | Tettsted 2511-Horten<br>Kirkesokn 1-Horten<br>Postnummerområde 3188-HORTEN<br>Grunnkrets 603-Nordskogen<br>Stemmekrets 1-Horten<br>SKOLEKRETS 10-Nordskogen |
| Ulvestien | 2 | B | Nord: 6587342,02<br>Øst: 582772,94<br>System: EPSG:25832 | Tettsted 2511-Horten<br>Kirkesokn 1-Horten<br>Postnummerområde 3188-HORTEN<br>Grunnkrets 603-Nordskogen<br>Stemmekrets 1-Horten<br>SKOLEKRETS 10-Nordskogen |
| Ulvestien | 4 | A | Nord: 6587366,83<br>Øst: 582763,17<br>System: EPSG:25832 | Tettsted 2511-Horten<br>Kirkesokn 1-Horten<br>Postnummerområde 3188-HORTEN<br>Grunnkrets 603-Nordskogen<br>Stemmekrets 1-Horten<br>SKOLEKRETS 10-Nordskogen |
| Ulvestien | 4 | B | Nord: 6587386,13<br>Øst: 582756,18<br>System: EPSG:25832 | Tettsted 2511-Horten<br>Kirkesokn 1-Horten<br>Postnummerområde 3188-HORTEN<br>Grunnkrets 603-Nordskogen<br>Stemmekrets 1-Horten<br>SKOLEKRETS 10-Nordskogen |
| Ulvestien | 6 | A | Nord: 6587420,74<br>Øst: 582748,86<br>System: EPSG:25832 | Tettsted 2511-Horten<br>Kirkesokn 1-Horten<br>Postnummerområde 3188-HORTEN<br>Grunnkrets 603-Nordskogen<br>Stemmekrets 1-Horten<br>SKOLEKRETS 10-Nordskogen |
| Ulvestien | 6 | B | Nord: 6587441,04<br>Øst: 582744,53<br>System: EPSG:25832 | Tettsted 2511-Horten<br>Kirkesokn 1-Horten<br>Postnummerområde 3188-HORTEN<br>Grunnkrets 603-Nordskogen<br>Stemmekrets 1-Horten<br>SKOLEKRETS 10-Nordskogen |

## KOMMUNAL TILLEGGSDEL

| Bruk av grunn | Referanser |
|---|---|
| B-Bolig | M-Målebrevsnummer: Matrikkelbrev |

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 |
|---|---|---|---|---|
| 15643,1 | Nord: 6587389,61015574 Øst: 582788,19999477 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3801 - Horten kommune | **132** | **308** | **0** | **0** | Gaupestien 3A, 3188 HORTEN<br>Gaupestien 3B, 3188 HORTEN<br>Gaupestien 3C, 3188 HORTEN<br>Gaupestien 5A, 3188 HORTEN<br>Gaupestien 5B, 3188 HORTEN<br>Ulvestien 1A, 3188 HORTEN<br>Ulvestien 1B, 3188 HORTEN<br>Ulvestien 2A, 3188 HORTEN<br>Ulvestien 2B, 3188 HORTEN<br>Ulvestien 4A, 3188 HORTEN<br>Ulvestien 4B, 3188 HORTEN<br>Ulvestien 6A, 3188 HORTEN<br>Ulvestien 6B, 3188 HORTEN |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplan (13.6.2022) | 15643m$^2$ |
| Gul sone iht. T-1442 | Kommuneplan (13.6.2022) | 2050,02m$^2$ |
| Samlevei - Nåværende | Kommuneplan (13.6.2022) | |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|---|---|---|---|
| 3801 H0078 | Holtadalen Nord (26.6.1967) | Unyansert formål (Planinnhold ikke vektorisert) | 8167,28m$^2$ |
| 3801 H0088 | Del av Holtandalen nord ved Grevlingstien (17.9.1970) | Boliger | 6203,15m$^2$ |
| 3801 H0088 | Del av Holtandalen nord ved Grevlingstien (17.9.1970) | Kjørevei | 1272,56m$^2$ |

## 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:

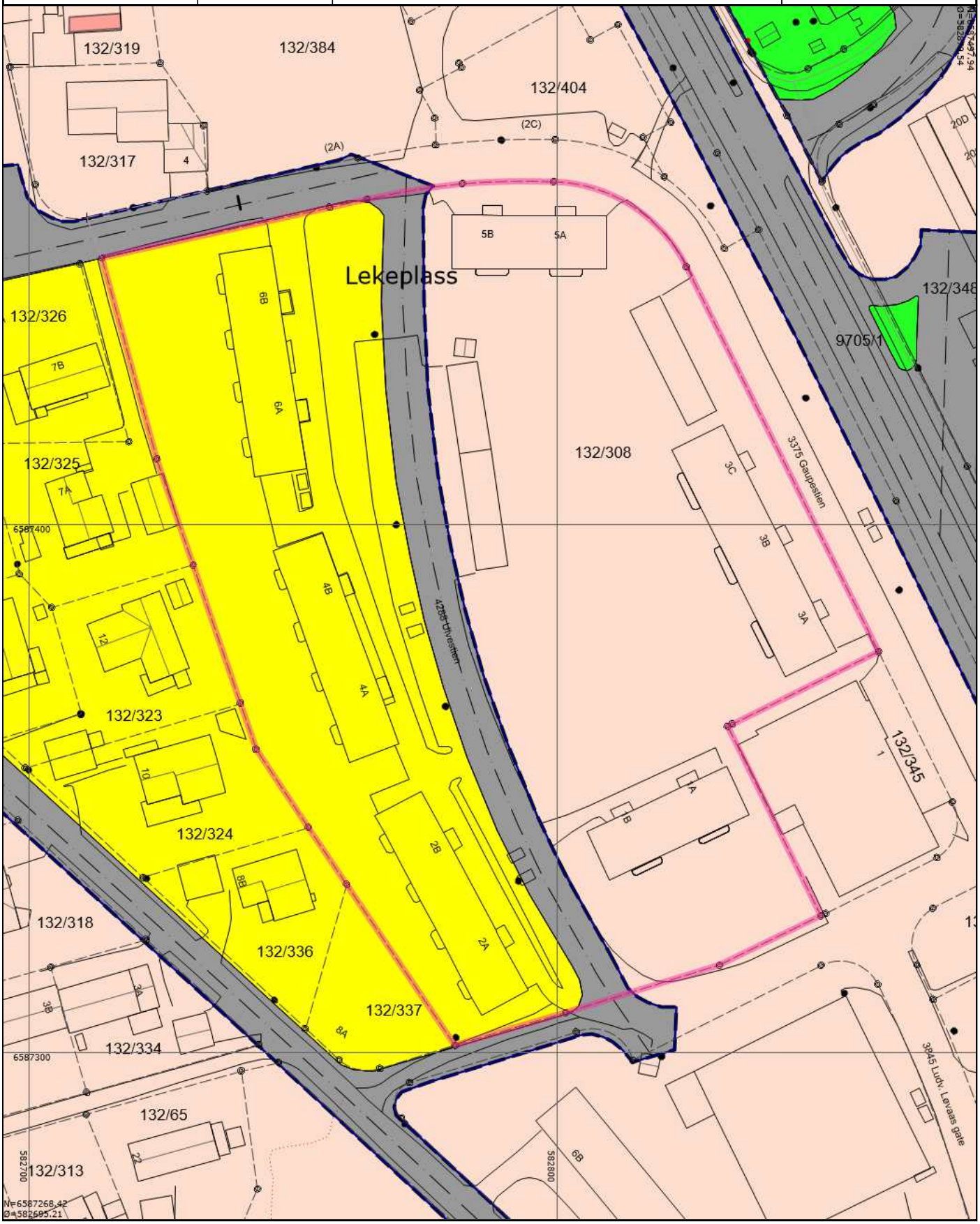
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

# Reguleringsplaner

| Eiendom: | Gnr: 132 | Bnr: 308 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Gaupestien 3A<br>3188 HORTEN, m.fl. | | | |
| Annen info: | Holtadalen Nord | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


RpOmråde vedtatt på bakkenivå

Diverse


Gatelys (belysningspunkt)


Mast


Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Fasadeliv


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegbom


Vegdekkekant


Gangfelt


Fortau


Sti


Godkjente byggetiltak


RpGrense


RpFormålgrense


Regulert senterlinje


Boligområde


Kjøreveg


Offentlig friområde


Unyansert formål


Forsenkningskurve


Høydekurve

# HORTEN

## DEL AV HOLTANDALEN NORD

## REGULERINGSENDRING VED GREVLINGSTIEN

HORTEN DEN 14. SEPTEMBER 1970.

Kåre Sand

REGULERINGSSJEF

TEGNER: Hufensen

TEGNFORKLARING

ØKER — NYE HUS

GUL — BOLIGAREAL

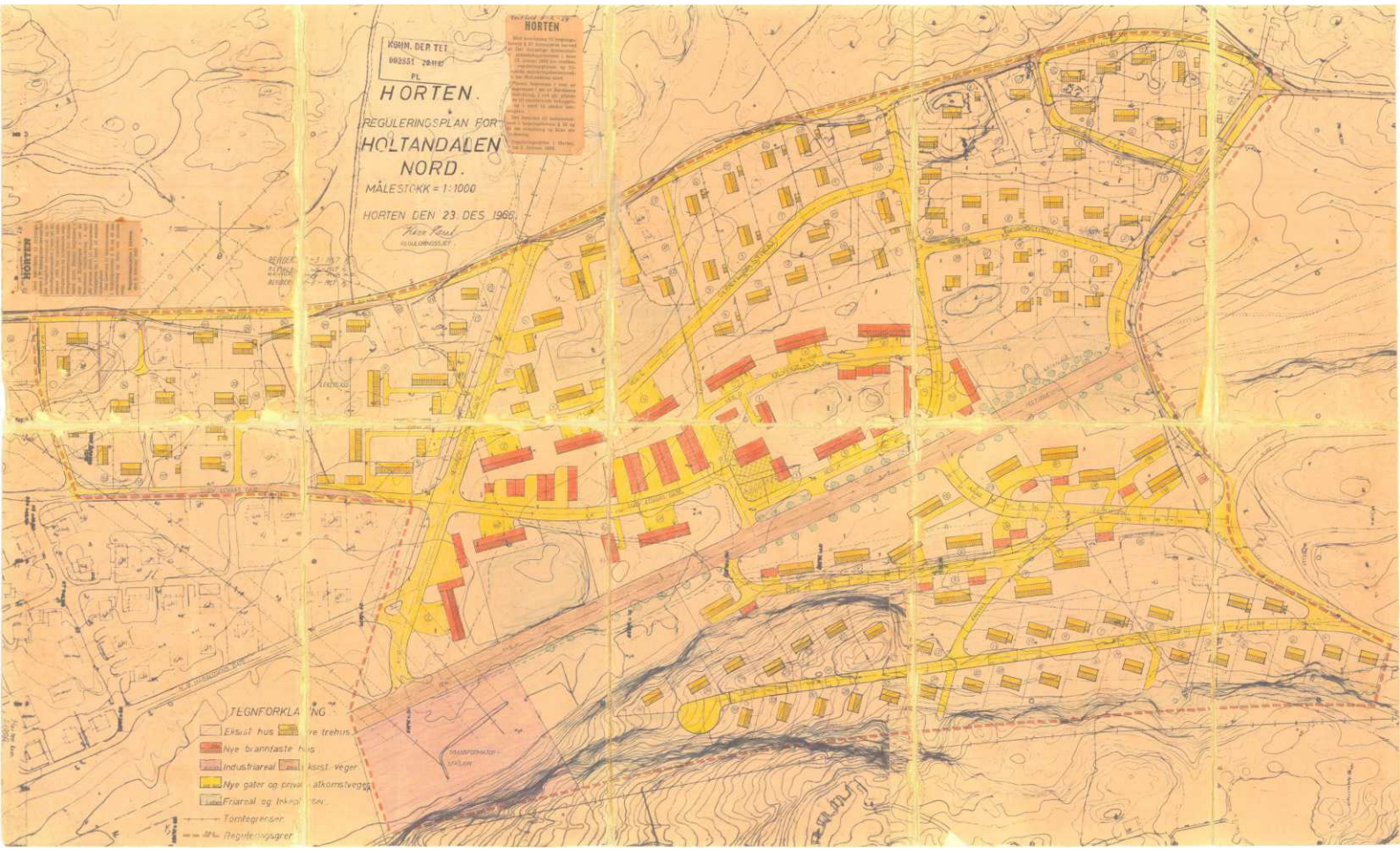
BRUN — OFF TRAFIKKOMRÅDE

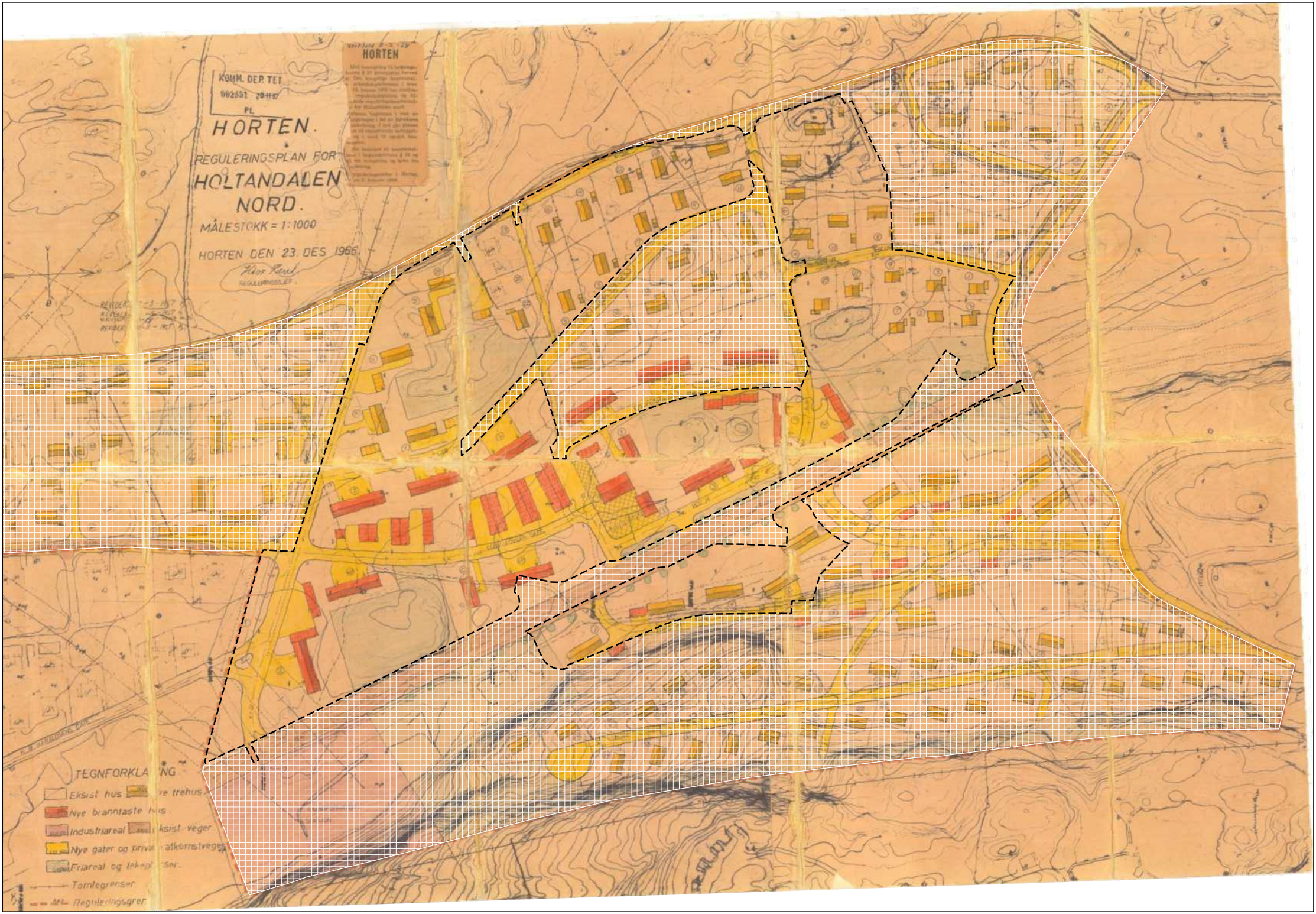
EIENDOMSGRENSER

NORD

Fremlagt i HORTEN BYGNINGSRÅD 17 SEP 1970




KGNN. DER TEL
PL
HORTEN.
REGULERINGSPLAN FOR
HOLTANDALEN
NORD.
MÅLESTOKK = 1:1000
HORTEN DEN 23. DES. 1966.
HORTEN
TEGNFORKLARING
Eksist. hus
Nye trehus
Nye brannfaste hus
Industriareal
Eksist. veger
Nye gater og priva
atkomstvegar
Friareal og lekepl
Tomtegrenser
Reguleringsgrer


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

## 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.

## 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.

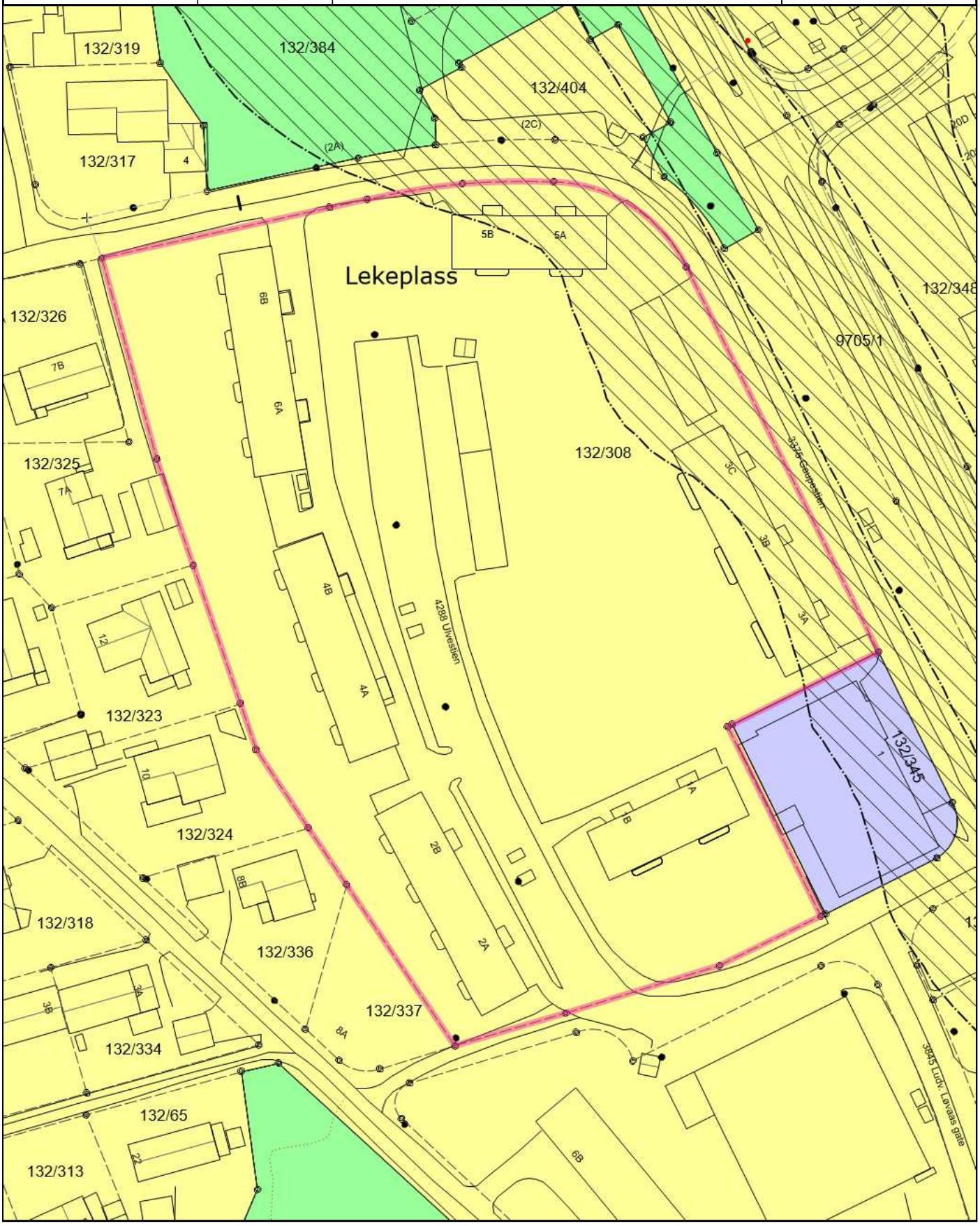
§19 Det må ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

Horten kommune

# Kommuneplan

| Eiendom: | Gnr: 132 | Bnr: 308 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Gaupestien 3A<br>3188 HORTEN, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Diverse


Gatelys (belysningspunkt)


Mast


Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Fasadeliv


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegbom


Vegdekkekant


Gangfelt


Fortau


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


Friområde - Nåværende


KpOmråde gjeldende


Forsenkningskurve

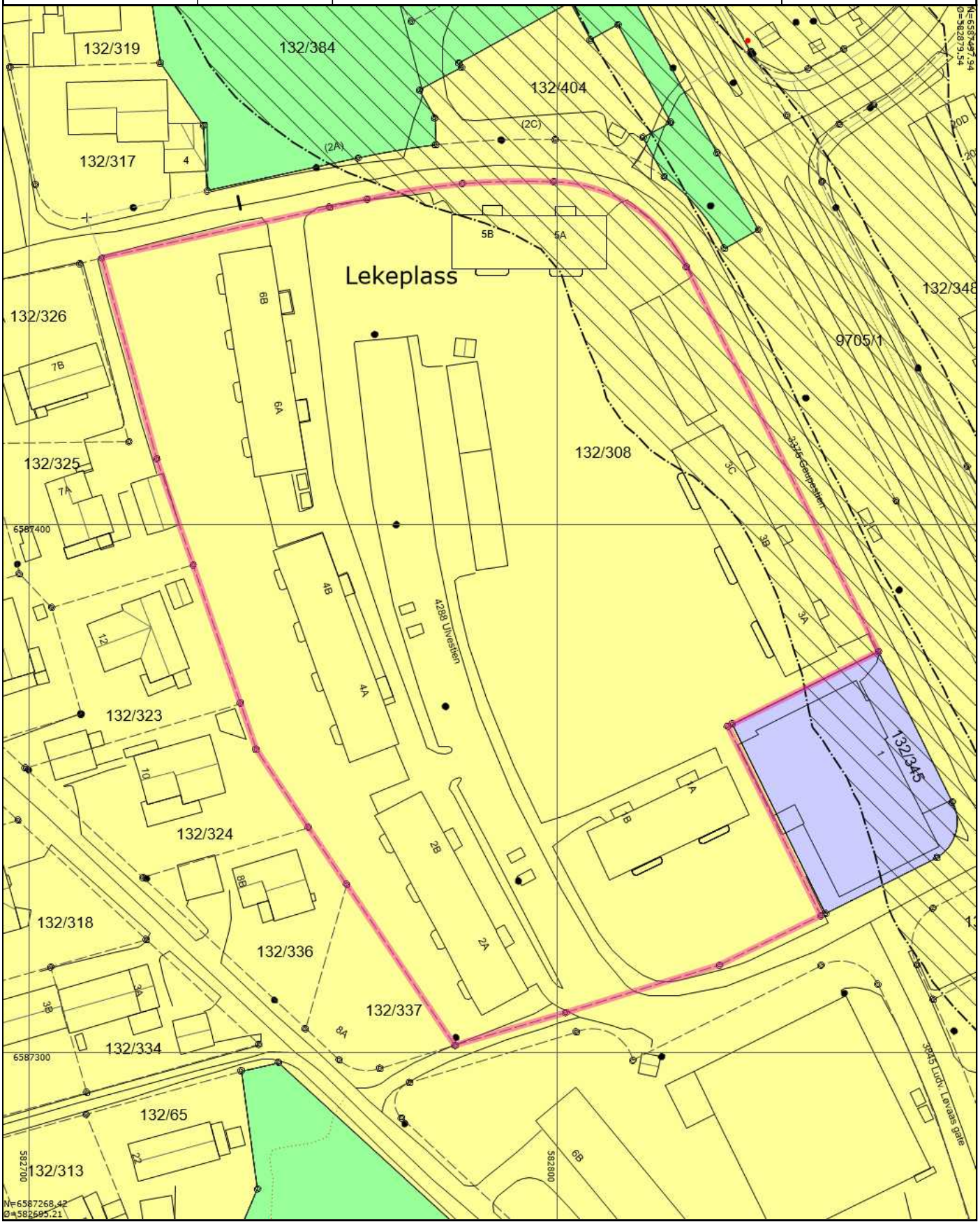

Høydekurve

Horten kommune

# Kommuneplan

| Eiendom: | Gnr: 132 | Bnr: 308 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Gaupestien 3A<br>3188 HORTEN, m.fl. | | | |
| Annen info: | Kommuneplanens arealdel 2022-2033 | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Diverse


Gatelys (belysningspunkt)


Mast


Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Fasadeliv


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegbom


Vegdekkekant


Gangfelt


Fortau


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


Friområde - Nåværende


KpOmråde gjeldende


Forsenkningskurve


Høydekurve

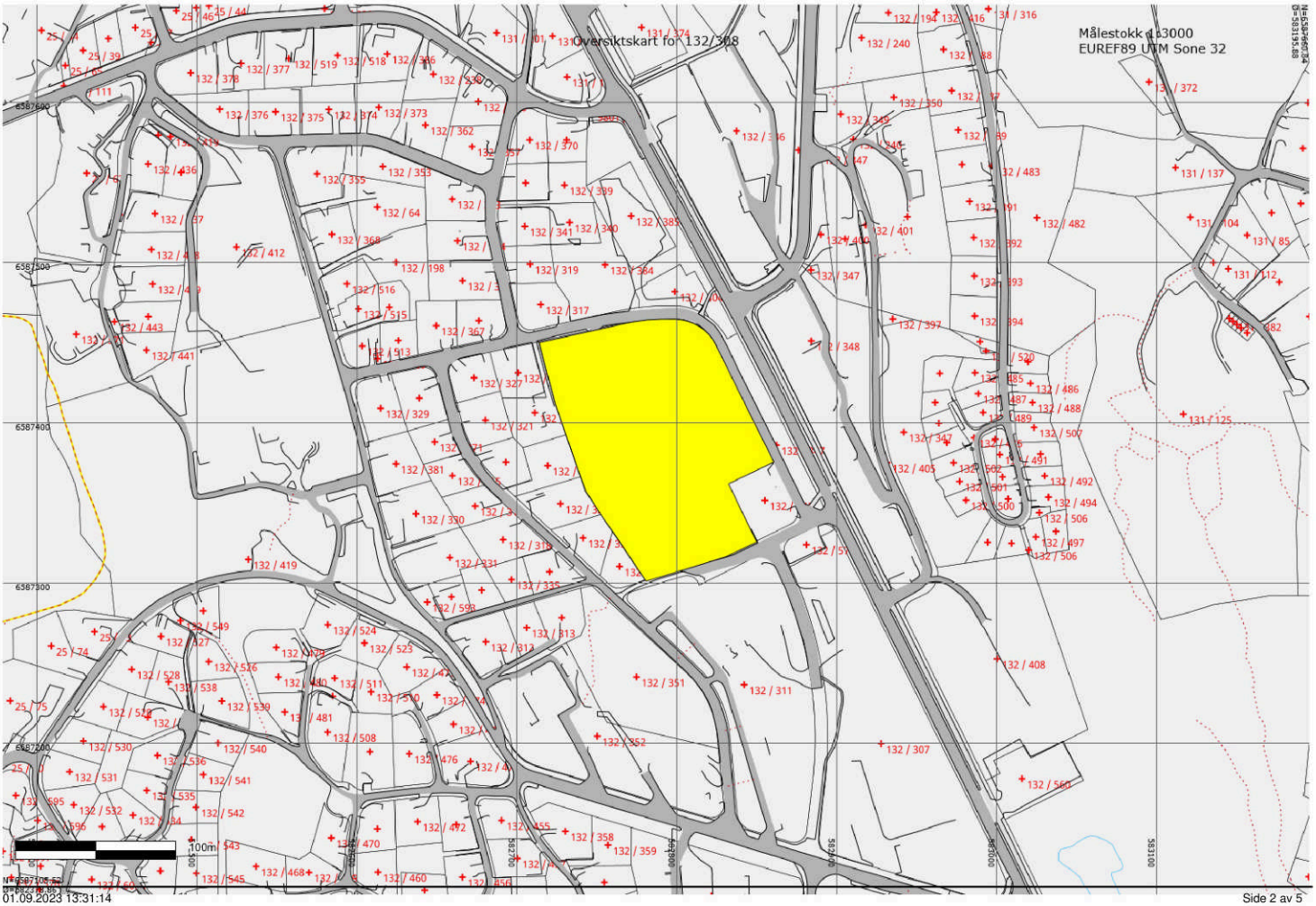
Horten kommune

# Matrikkelkart

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3801 - Horten kommune | **132** | **308** | **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 132/308
Målestokk d 3000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
01.09.2023 13:31:14


132/308 (Hovedteig)
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
6587500
6587400
6587300
592700
592800
592900
593000
100m
N=6587198.07
01.09.2023 13:31:14

## Areal og koordinater

Areal: 15643,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6587389,61 Øst: 582788,20

### Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 6587325,93 | 582850,08 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 13 | |
| | | | 21,36 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 2 | 6587316,56 | 582830,88 | Ikke spesifisert | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 30,49 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 3 | 6587307,60 | 582801,74 | Ikke spesifisert | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 21,88 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 4 | 6587301,41 | 582780,75 | Ikke spesifisert | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 36,77 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 5 | 6587331,86 | 582760,15 | Ikke spesifisert | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 12,99 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 6 | 6587342,65 | 582752,91 | Ikke spesifisert | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 17,79 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 7 | 6587357,42 | 582743,00 | Ikke spesifisert | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 9,21 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 8 | 6587366,14 | 582740,02 | Ikke spesifisert | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 27,67 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 9 | 6587392,32 | 582731,05 | Ikke spesifisert | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 21,23 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 10 | 6587412,40 | 582724,17 | Ikke spesifisert | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 39,45 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 11 | 6587450,45 | 582713,75 | Ikke spesifisert | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 44,25 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 12 | 6587460,04 | 582756,95 | Ikke spesifisert | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 7,26 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 13 | 6587461,52 | 582764,06 | Ikke spesifisert | Geometrisk hjelpepunkt | 10 Terrengmålt | 13 | 147,61 |
| | | | 18,30 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 14 | 6587464,48 | 582782,11 | Ikke spesifisert | Geometrisk hjelpepunkt | 10 Terrengmålt | 13 | 147,49 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 17,35 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 15 | 6587464,85 | 582799,45 | Ikke spesifisert | Geometrisk hjelpepunkt | 10 Terrengmålt | 13 | 28,99 |
| | | | 31,40 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 16 | 6587448,70 | 582824,61 | Ikke spesifisert | Geometrisk hjelpepunkt | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 81,38 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 17 | 6587375,91 | 582861,00 | Ikke spesifisert | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 30,93 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 18 | 6587362,23 | 582833,26 | Ikke spesifisert | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 1,00 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 19 | 6587361,79 | 582832,36 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 13 | |
| | | | 40,00 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |

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

# MEGLEROPPLYSNINGER

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | 132 | Bnr.: | 308 | Fnr.: | 0 | Snr.: | 0 |
| Adresse: | Gaupestien 3A | | | | | | |
| Dato: | 04.09.2023 | | | | | | |

## 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? vannlekkasje | GNR/BNR 132/308 – Utbedring av | | Pålegg gitt dato: 31.01.2023 |

## 1810 Vannmåler

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

## 1900 Kommunale gebyrer

Kommunale gebyrer utgjør totalt kr. 164 114,-* 12 pr. år. I dette inngår bl.a. gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet er fordelt på tolv terminer. Forfall 20. hver mnd.

## 2000 Legalpant

Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.08.2023
**Restanse:** kr. 0,- + eventuelt påløpte gebyrer.

Kommentar: Kommunale gebyrer for 138 boenheter.

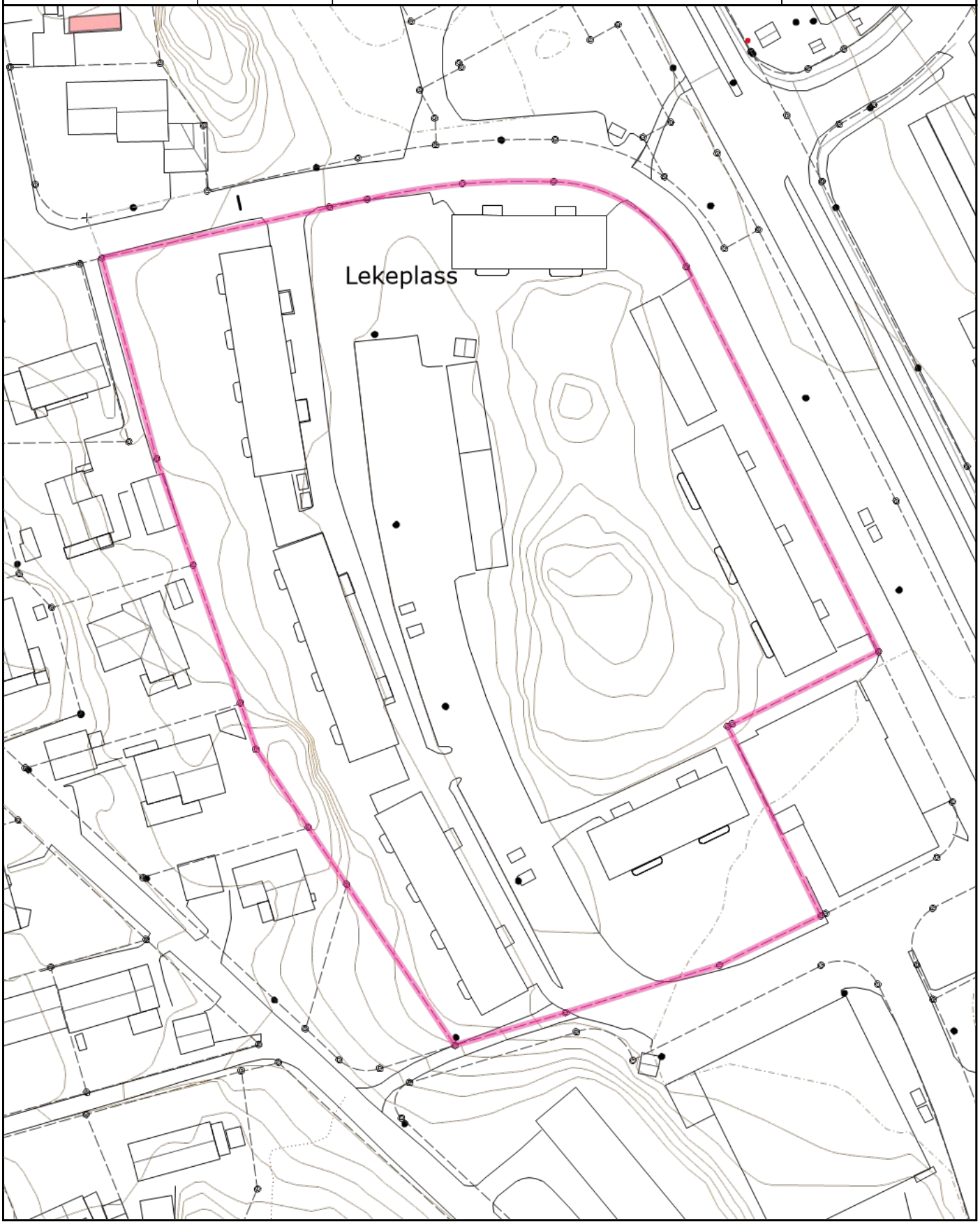
Det tas forbehold om mulige feil/mangler. Det gjøres oppmerksom om at opplysninger om mulig forurenset grunn på eiendommen er å finne i Miljødirektoratets database Grunnforurensning. https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/

Horten kommune

# Oversiktskart med VA

| Eiendom: | Gnr: 132 | Bnr: 308 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Gaupestien 3A<br>3188 HORTEN, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Diverse


Gatelys (belysningspunkt)


Mast


Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Fasadeliv


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegbom


Vegdekkekant


Gangfelt


Fortau


Sti


Godkjente byggetiltak


Forsenkningskurve


Høydekurve

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Gaupestien 5B (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 2865668/18702297
Bestilling: C3 2022-05-30 (8) 37

Dato
30.05.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 3311 | 28 | 21.10.1968 | REGISTRERING AV GRUNN |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3801 HORTEN | 132 | 308 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Dagbok nr. 8311 19 Leg 21/10
Horten sorenskriverembete

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Protokoll nr. XXVI Side 81

# MÅLEBREV

## Utstedt av oppmålingssjefen i Horten over

Ulvestien nr.2-4-6 og Gaupestien nr.1-3-5 nr. .....

Tomta er utskilt fra Holtandalen nr. 1

År 1968 den 1.sept. ble det i medhold av § 62 i Bygningsloven av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger holdt kart- og oppmålingsforretning over:

Ulvestien nr.2-4-6 og Gaupestien nr.1-3-5

Forretningen var forlangt av Horten kommune som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av V.Hagen på vegne av oppm.sjefen

som kartvitne møtte Juel Hansen

Følgende naboer og berørte var stevnet og det er anmerket hvem som møtte:

| Stevnet | Møtte |
|---|---|
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |
| ..... | ..... |

STATENS KARTVERK

Det framkom ingen innvendinger mot måleforretningen.

Arealet er 15404,- m² og tomtas form og koordinater er som angitt på motstående side.

Horten, den 1.sept.1968

Oppmålingssjef

**Kart i målestokk 1:** 1000

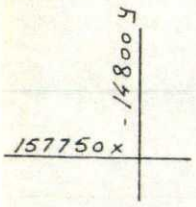
**Over** Ulvestien 2-4-6 Og
Gaupestien nr. 1-3-5

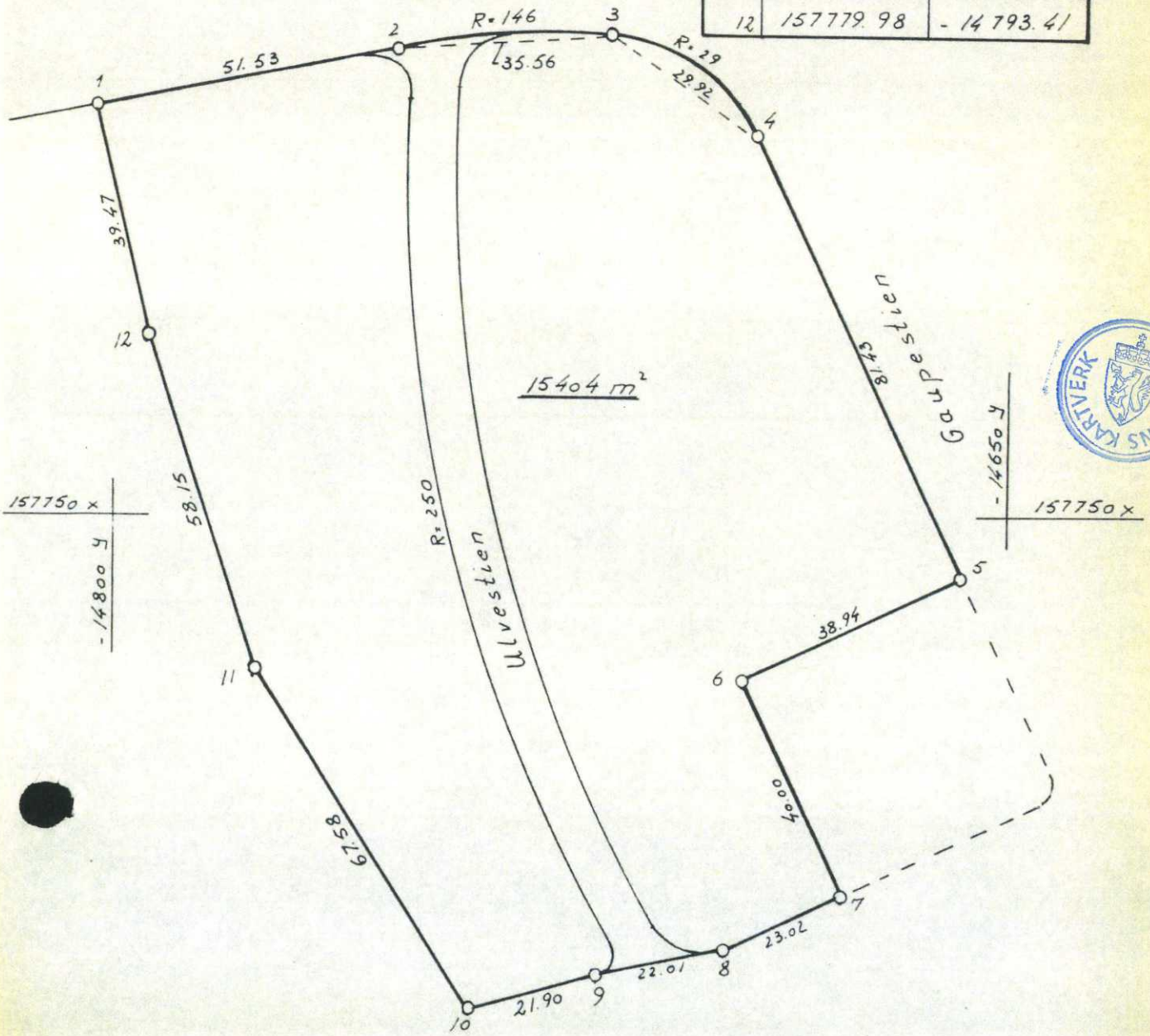
**Anm:**

I det oppgitte areal blir 1338,-$m^2$ utlagt til veggrunn slik at nettoareal av tomten blir 15404,- + 1338,-

= 14066,-$m^2$

| P | x | y |
|---|---|---|
| 1 | 157 818.30 | - 14 802.85 |
| 2 | 157 828.07 | - 14 752.25 |
| 3 | 157 830.48 | - 14 716.77 |
| 4 | 157 813.68 | - 14 692.02 |
| 5 | 157 739.93 | - 14 657.51 |
| 6 | 157 723.62 | - 14 692.87 |
| 7 | 157 687.32 | - 14 676.08 |
| 8 | 157 677.73 | - 14 697.01 |
| 9 | 157 673.15 | - 14 718.54 |
| 10 | 157 667.50 | - 14 739.70 |
| 11 | 157 724.50 | - 14 776.00 |
| 12 | 157 779.98 | - 14 793.41 |




STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Gaupestien 5B (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 2865667/18702292
Bestilling: C3 2022-05-30 (8) 42

Dato
30.05.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 856 | 28 | 24.3.1969 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3801 HORTEN | 132 | 308 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Skjempl. her for kr. 5.-
24/3-69.

Dagbok nr. 856 1969-24/3
Horten sorenskriverembede

# Ærklæring.

Hortens Elektrisitetsverk gis herved tillatelse til å føre opp 2 trafokiosker på Borettslaget Holtan Nord's eiendom i Holtandalen.
Den ene trafokiosk plaseres inntil parkeringshus Grevlingveien 2, og den andre kiosken ca. 150 m lenger nord ved Ulvestien 4 innenfor parkeringsplass.
Plaseringen foretas etter bygningsrådets anvisning.

Trafokioskene bygges vesentlig for energilevering til HBBL's blokker, og det ytes gratis grunn til kioskene som har ytre mål 3,6 x 3,3 m. Verdi tilsammen ca. kr. 200,-.

Elektrisitetsverket gis rett til å føre kabler inn og ut fra trafokioskene.

Trafokioskene blir stående så lenge Elektrisitetsverket ønsker dette, og de må holdes vedlike slik at de ikke virker skjemmende for omgivelsene.

Horten, den 11/3-1969.
Borettslaget Holtan Nord

Bjarne Nordø
formann

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten sorenskriverembete 25/3 1969
K.K.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Gaupestien 5B (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 2865666/18702287
Bestilling: C3 2022-05-30 (8) 35

Dato
30.05.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 4198 | 28 | 13.12.1968 | BESTEMMELSE OM GJERDE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3801 HORTEN | 132 | 308 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Dagbok nr. 4/98 1968 13/12
Horten sorenskriverembete

Stemp. kr. 880,- 13/12-68

# SKJØTE

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

.....Borettslaget Holtan Nord..... født .....

tomta Gaupestien 1,3,5 - Ulvestien 2,4,6 .....i Horten stor ifølge

oppmåling ....14.066.....m² for kr. 84.396,-.....

kroner åttifiretusentrehundreogsnittiseks 0/100 .....

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen betaler alle salgs- og skjøtningsomkostninger.

Kjøperen kan ikke før tomta er bebygd overdra den til andre uten med kommunens samtykke.

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

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

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

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

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

Kjøperen overtar alt gjerdehold mot kommunens eiendom som grenser til tomta.

Særskilte vilkår:

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Horten, den 21. november 19 68.

.....Ragnar Heitun.....
Ordfører.

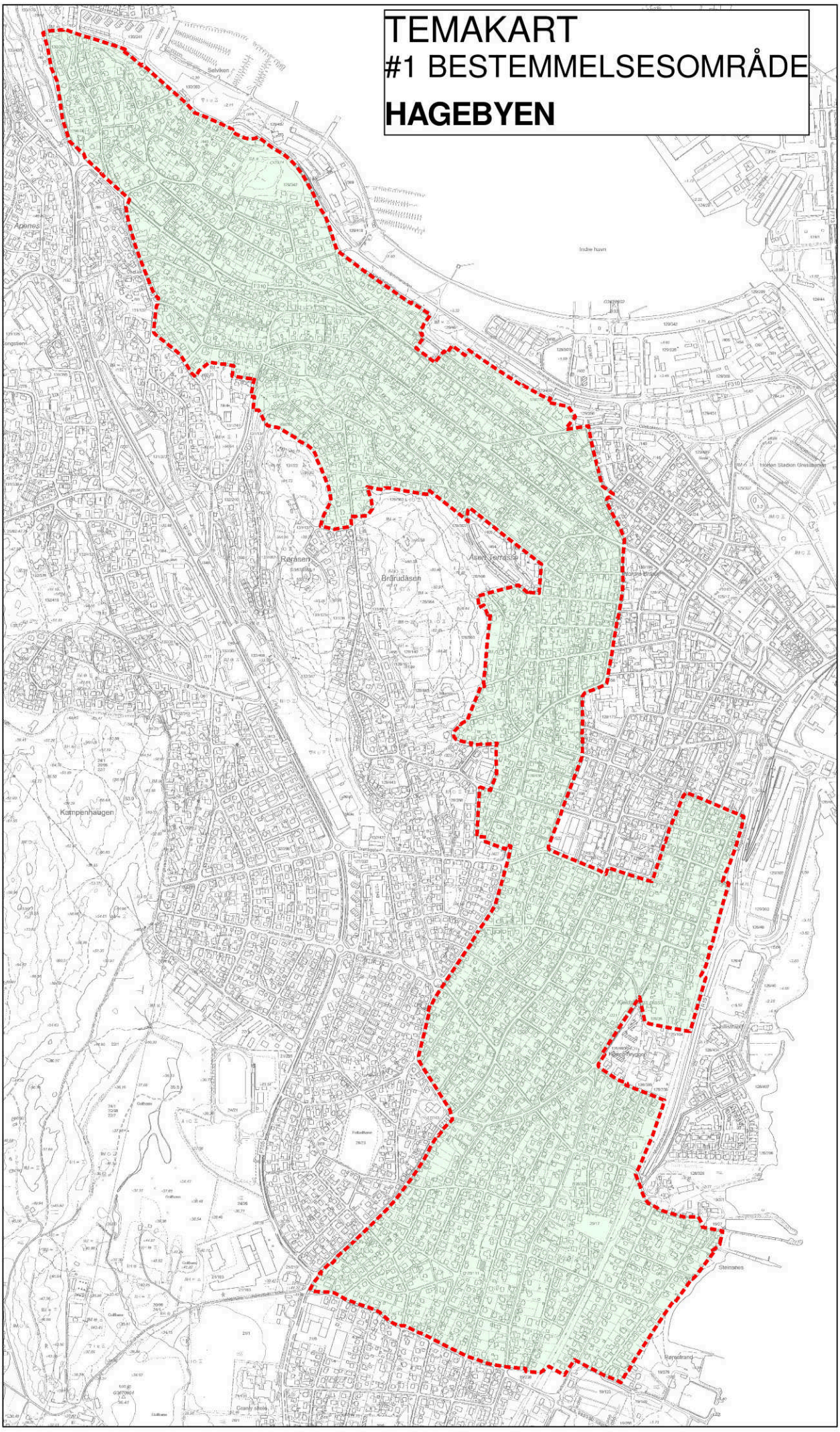
.....Osc. Løvaas.....
Rådmann.

Foranstående vilkår vedtas:

Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten sorenskriverembete 14/12 1968

Bjarne Vaade
Borettslaget Holtan Nord

# TEMAKART
## #1 BESTEMMELSESOMRÅDE
## **HAGEBYEN**



# Notater