PRIVATMEGLEREN
HORTEN

GREVLINGSTIEN 6A

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grevlingstien 6A, 3188 Horten
Gnr. 132, Bnr. 311, andelsnr. 100 i HOLTAN NORD BORETTSLAG, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250133

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Sigurd Sørdal

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

E-post: sigurd.sordal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Grevlingstien 6 A, 3188 HORTEN
HORTEN kommune
gnr. 132, bnr. 311
Andelsnummer 100

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 30.06.2025 **Rapportdato:** 08.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20084-3333 **Referansenummer:** GJ3602

Autorisert foretak: OBM Bygg og Takst AS **Vår ref:** 141250133

OBM Bygg og Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

OBM Bygg og Takst AS

Rapportansvarlig

Ole Bjørn Mofossbakke

Uavhengig Takstingeniør

post@obmbyggtakst.no

478 29 381

Medansvarlig

Camilla Ellingsen

salg@staverntaksering.no

33 19 98 59

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3. Etasje i boligbygg med flere boenheter oppført i betongkonstruksjon, kledd med fasadeplater med byggeår 1970. På befaringen ble det i all vesentlighet funnet normal bruksslitasje. Det vises til rapportens enkelte punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Det er vinduer med isolerglass fra 1995.
Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør og malt dobbel balkongdør i tre.
Brann- og lydklassifisering er B-30 og 35dB.
Leiligheten har en balkong på ca. 9m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, veggene har tapet og malte plater, og innvendig tak er malte betongskiller.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Eier opplyser at badet ble pusset opp av tidligere eier.
Veggene har baderomsplater og taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Eier opplyser at toalettet er nytt i Juni 2025.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.
Eier opplyser at kjøkkenet er nytt i 2024.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på soverom. Det er en ytterligere bereder på 28 liter plassert i skap i entre som er til kjøkkenet.
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Leiligheten har delt sikringsskap med naboleilighet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

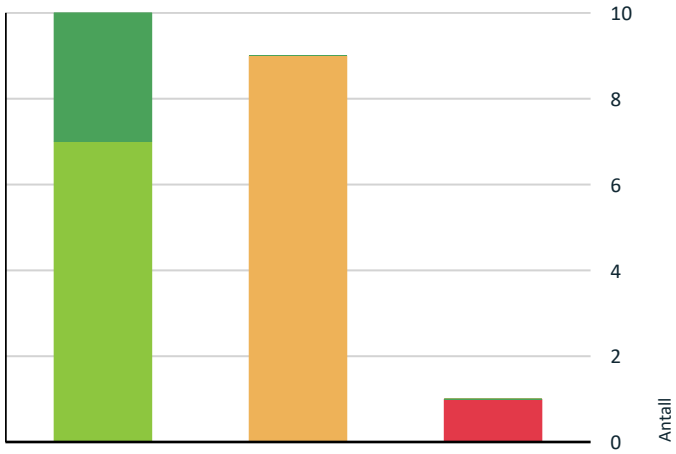
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest på eiendommen utstedt av Horten Bygningsråd den 22. Mai 1970.

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Sammendrag av boligens tilstand

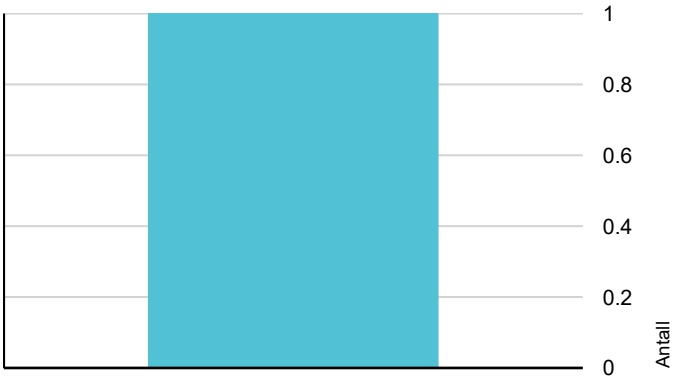
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle undersøkelser er utført som stikkprøver, noe som betyr at ikke alle elementer er undersøkt i detalj. For eksempel kan det hende at ikke alle vinduer og dører er blitt åpnet eller lukket, eller at gulvets planhet ikke er kontrollert i samtlige rom.

For rapporter som omhandler leiligheter i sameier eller borettslag, er undersøkelsene begrenset til det som er innvendig i leiligheten samt tilleggsdeler som boder, kott, balkonger eller lignende. Åpenbare vedlikeholdsbehov eller skader utvendig eller i fellesområder ved adkomsten til leiligheten og dens tilleggsdeler skal kommenteres.
Takstmannen har ikke flyttet møbler eller inventar, slik at skader eller feil som er skjult bak disse vil ikke bli inkludert i rapporten.
Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent. Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1970

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass fra 1995.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.



TG 2 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør og malt dobbel balkongdør i tre med isolerglass fra 1995. Inngangsdøren har ukjent alder.
Brann- og lydklassifisering er B-30 og 35dB.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av dørene, på sikt vil utskiftning være aktuelt, men eksakt tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong på ca. 9m2.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, veggene har tapet og malte plater, og innvendig tak er malte betongskiller. Leiligheten var overfylt og inspeksjon av overflater var stedvis ikke mulig. Eier opplyser også om at det er noe knirk i laminaten på gulvet, noe manglende gulv hvor et høyskap har stått tidligere på et soverom, og et lite hull i veggen bak senga på det ene soverommet.
Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.



TG 0 Radon

Tilstandsrapport

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

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

Enkelr dører tar litt i karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

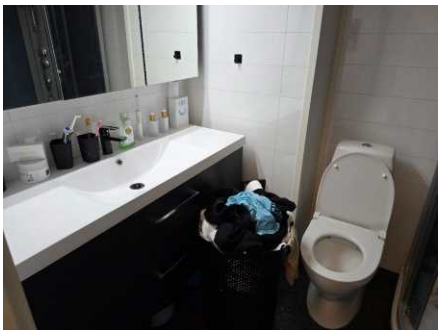
VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet ble pusset opp av tidligere eier. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er heller ikke kjent hvilket årstall dette ble gjort.





3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke fugemasse mellom bunnlist og våtromsplater som betyr at underkant av våtromsplaten er eksponert for fukt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det må fuges våtromsplate og bunnlist.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

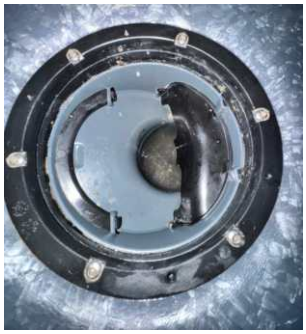
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Eier opplyser at toalettet er nytt i Juni 2025.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er åpent i veggen bak servant, og det er ikke påvist unormale forhold med fuktmåling. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.
Eier opplyser at kjøkkenet er nytt i 2024.





3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.





TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på soverom. Det er en ytterligere bereder på 28 liter plassert i skap i entre som er til kjøkkenet.





TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Leiligheten har delt sikringsskap med naboleilighet.

Tilstandsrapport

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Det er et ødelagt stikk ved siden av verandadør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Det er ikke kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist gang totalt rehabilitert.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er gjort arbeider både i 2021 og 2024 av Nilsen Elektro og det foreligger samsvarserklæring på dette.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har ingen kjent kontroll de siste fem år.
    Det ødelagte stikket må utbedres fortløpende.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

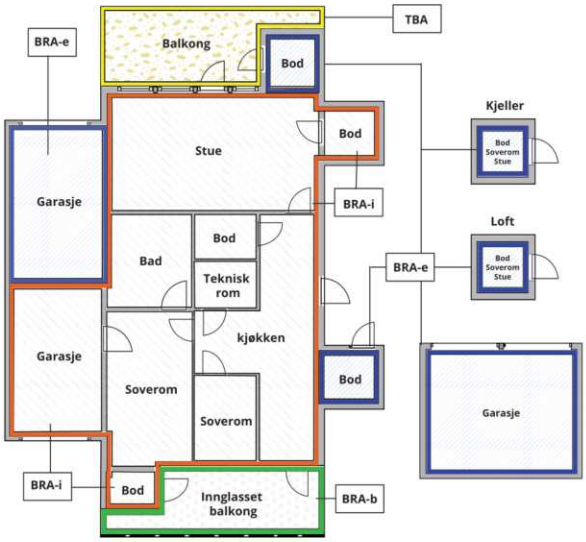
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	78			78	9
Kjeller		9		9	
SUM	**78**	**9**			**9**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, Kjøkken, Soverom, Stue, Spisestue, Soverom 2, Gang, Bad, Soverom 3		
Kjeller		Ekstern bod i kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest på eiendommen utstedt av Horten Bygningsråd den 22. Mai 1970.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt kjøkken i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	78	9

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2025	Ole Bjørn Mofossbakke	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	132	311		0	10672.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grevlingstien 6 A

Hjemmelshaver
Holtan Nord Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HOLTAN NORD BORETTSLAG	948940426			Andersen Tone Maria

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Holtandalen er et etablert og barnevennlig boligområde. Holtandalen kan by på det meste; gode solforhold med nærhet til fine turområder både sommer og vinter, med tilgang til lysløpe.

Adkomstvei

Fra Horten: Kjør mot sørvest på Storgata/Torvet mot Apotekergata. Fortsett å følge Storgata. Sving til høyre og inn på Grønligata. I rundkjøringen: Ta 1. avkjøring ut på Holtanveien. Sving til venstre og inn på Redaktør Thommessens gate. Sving til høyre og inn på Grevlingstien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1968

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Kommunale dokumenter			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.07.2025	
2	08.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GJ3602

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250133

Selger 1 navn
Tone Maria Andersen

Gateadresse
Grevlingstien 6A

Poststed	Postnr
HORTEN	3188

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 141250133

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke fagmessig utført arbeide på bad av forrige eier. Vet ikke hvordan det arbeidet som er utført er gjort. Ingen papirer. Se rapport fra takstmann. Mangler 1 lampe over dør.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Mens jeg har bodd i leiligheten har det kun vært byttet toalett på badet. Dette er utført av rørlegger.

Arbeid utført av: pec rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, byttet renne i taket nå i sommer, utført av vaktmester i borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Har vært utført elektriker arbeider, se samsvarserklæringer fra boligmappa

Arbeid utført av: Nilsen elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært utført elektriker arbeider, se samsvarserklæringer fra boligmappa

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250133

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet renne i taket på verandaen
Arbeid utført av	vaktmester i boretslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250133

Tilleggskommentar

Mangler gulvbelegg i det ene hjørnet på det mellomste soveromet, da det har stått et høyskap der tidligere. Har vært vepsebol under verandabord.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 141250133

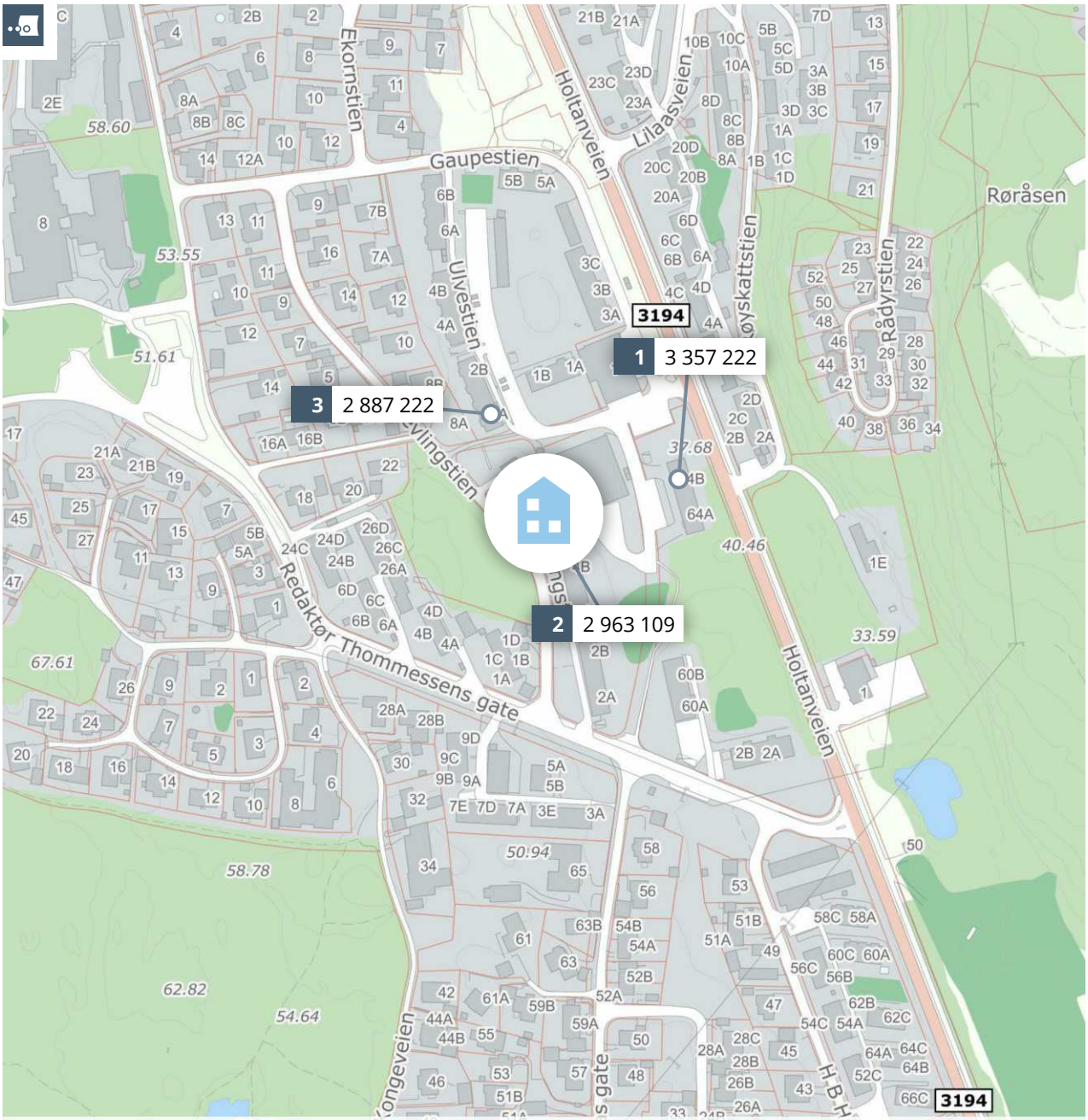
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Maria Andersen	8f8fe73d80c42b52a65f2d98358521f4ec4b9656	01.07.2025 11:48:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141250133

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



Meglers verdivurdering

GREVLINGSTIEN 6 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 09.07.2025

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: Sigurd Sørdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grevlingstien 6 A, 3188 HORTEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 132 BNR 311 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Nordskogen

Verdivurdert til

2 700 000

187 222	2 887 222	37 016
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	9 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	5 725
Formue	15 856
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ludv. Løvaas gate 64 B 79 m²	1970	1. etg	3 sov	22.05.2025	2 900 000	**3 170 000**	187 222	3 357 222	**42 496**
2	Grevlingstien 6 A 78 m²	1970	4. etg	3 sov	23.04.2025	2 850 000	**2 775 000**	188 109	2 963 109	**37 989**
3	Ulvestien 2 A 79 m²	1970	4. etg	3 sov	20.06.2025	2 590 000	**2 700 000**	187 222	2 887 222	**36 547**

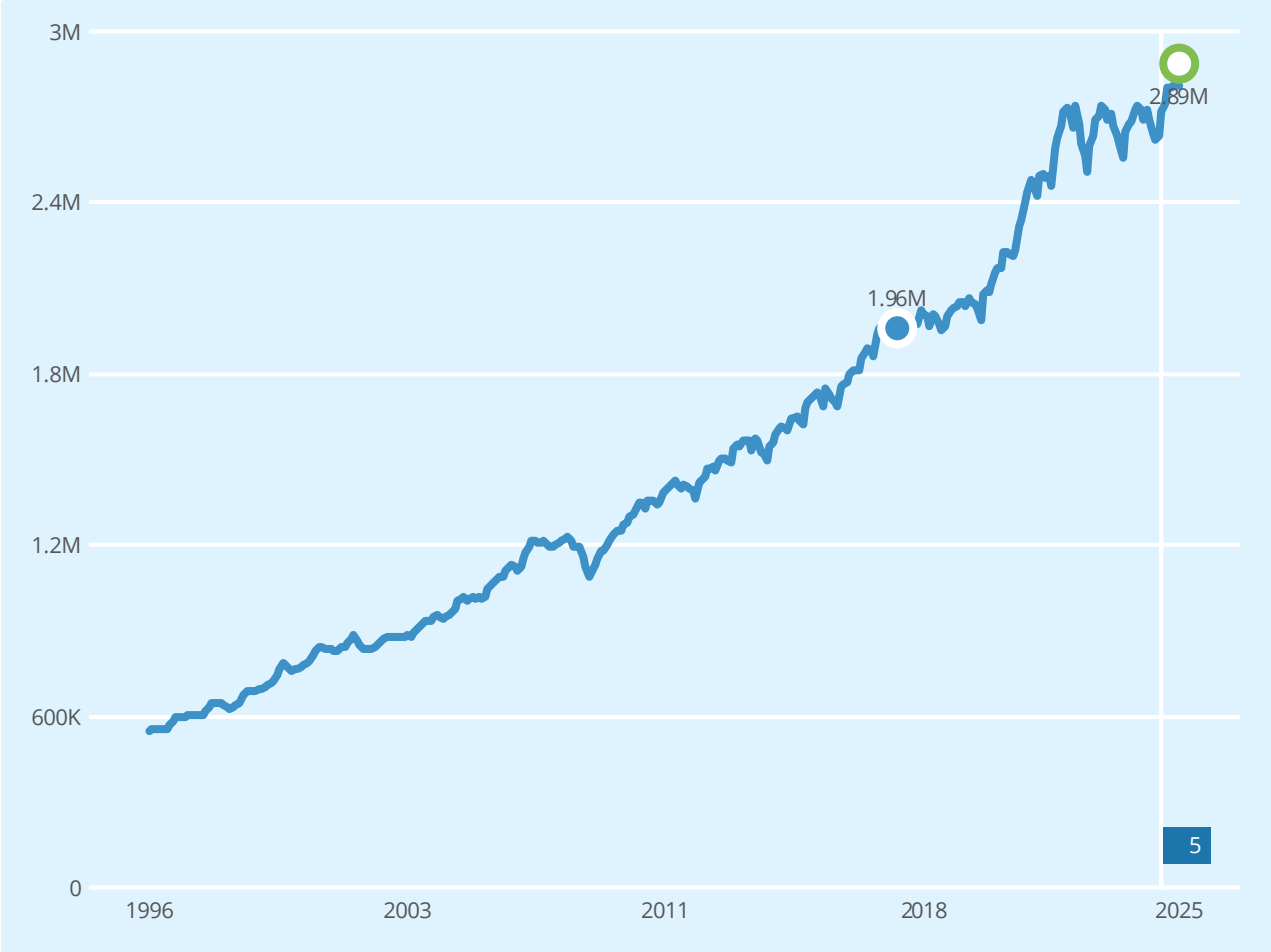
Flott og lettstelt 4-roms i 3. etasje i Holtan Nord borettslag med god planløsning og stor og hyggelig balkong. Leiligheten inneholder bl.a. romslig gang, fantastisk kjøkken, bad, tre gode soverom og en stor stue med utgang til balkong. Leiligheten holder en generelt god standard.
Et barnevennlig og populært boligstrøk i Holtandalen rett ved dagligvarebutikk (Kiwi) og lekeplass. Nærhet til både barneskole, ungdomsskole, buss, apotek/lege og flotte turområder. Holtan Nord borettslag holder jevnlig vedlikehold av bygningsmassen og man har egen vaktmester som står for gressklipping, trappevask, snømåking m.m. Borettslaget har etterisolert og byttet kledning på vegg mot balkongen i 2018. I 2020/2021 ble det foretatt rørfornying av avløpsrørene, og i 2021/2022 er det foretatt rehabilitering av takene på blokkene. Tv/internett inkludert i fellesutgiftene.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.01.2024	12.01.2024	07.03.2024	-	2 050 000	191 430	2 241 430	6
11.08.2017	18.08.2017	02.10.2017	1 750 000	1 870 000	89 509	1 959 509	
01.06.1997	01.06.1997		-	450 000	0	450 000	7

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

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

Leiligheter til salgs i Nordskogen grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

3.1M
2 971 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
6
dager

Leiligheter solgt i Nordskogen grunnkrets siste 3 mnd

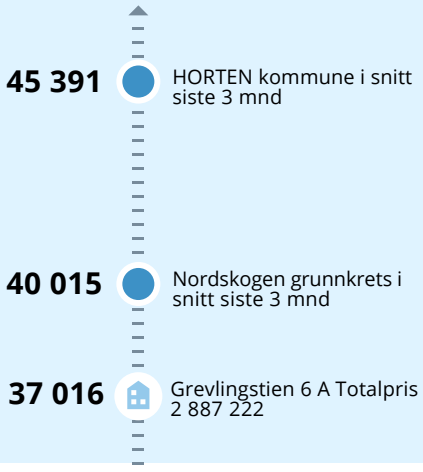
11
leiligheter solgt

2 870 000 Salgspris i snitt
2 835 000 Prisantydning i snitt
2.8M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

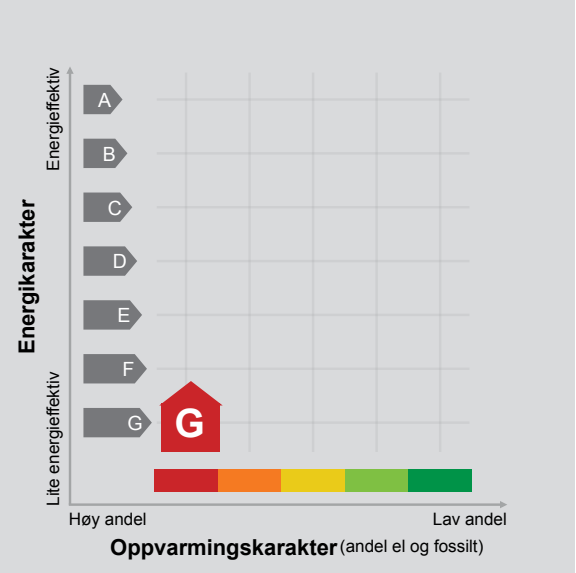
for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Grevlingstien 6A
Postnummer	3188
Sted	HORTEN
Kommunenavn	Horten
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	311
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	161709522
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-145104
Dato	09.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer
- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Skatteetaten

Dato
09.07.2025

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 100

Eiendommens adresse:

Grevlingstien 6A, 3188 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 704 089
Som sekundærbolig:	kr 2 816 357

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Boligopplysninger:

Holtan Nord Borettslag		V³r ref.:	570/321	Fødselsdato eier:	22.12.1983
Grevlingstien 6 A		Type:	Borettslag tilknyttet		
3188 HORTEN		Eiere:	Tone Maria Andersen		
Organisasjonsnr:	948 940 426	Andelsnr:	100		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 725

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	205
	Renter fellesl³n 2	546
	Felleskostnader	4 383
	Renter fellesl³n	357
	Avdrag fellesl³n 2	84
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):	187 222	Gjeld siste ³rsoppg.:	188 961
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 23.06.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 139
Saldo per 23.06.2025: 20 216 626
Andel av saldo: 112 964
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 23.06.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 71
Saldo per 23.06.2025: 13 289 697
Andel av saldo: 74 259
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. 23.06.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0

Boligopplysninger:

Holtan Nord Borettslag	V³r ref.:	570/321	Fødselsdato eier: 22.12.1983
Grevlingstien 6 A	Type:	Borettslag tilknyttet	
3188 HORTEN	Eiere:	Tone Maria Andersen	
Organisasjonsnr: 948 940 426			

5: Restanse felleskostnader pr. 23.06.2025

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 for³ f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	188 961	Andre inntekter:	291
Annen formue:	15 856	Utgifter:	11 358		

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

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	10 750
Andelsnr:	100	Partialobligasjonsnr:	100

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:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Mulig garasjeplass etter søknad/fordeling ()				
Systeml³s:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-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.:	570/321	Fnjdselsdato eier:	22.12.1983
Grevlingstien 6 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
3188 HORTEN	Eiere:	Tone Maria Andersen		
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)

GARASJE FØLGER IKKE LEIL

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

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 18.03.2025.

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 Sandefjord kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett 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.

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



INNKALLING 2025

Holtan Nord Borettslag

Tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00
Thon Hotell Horten

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Holtan Nord Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 - Thon Hotell Horten

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendring punkt 1-2(1)
- 5.2 Parkering

6 Valg

- 6.1 Valg av 3 medlemmer til styret
- 6.2 Valg av 3 varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 340.000 ,- godkjennes.

Styrets innstilling: Styret innstiller på samme honorering som ved forrige generalforsamling.

Styret sørger selv for fordelingen internt.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2(1)

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

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

Ny tekst:

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

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

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

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

5.2 Parkering

Ønsker å ta opp dette med parkering på utsiden der flere beboere har både 2 og 3 biler i sitt eie samt firmabil. Er ofte vi andre beboer ikke finner parkeringsplass da det opptas flere plasser enn nødvendig. Står også en bil med skilt som ikke har vært i drift siden sommeren 2023 som burde vært fjernet.

Forslag til vedtak: idag er det flere biler enn før og parkeringsplasser burde revideres på nytt der det er langsgående hovedvei. En ide kunne vært å få biler inn på skrå som vil da gi mere plass til flere kjøretøy. Det må da tas plass fra eksisterende gressplen og gjøre grunnen sterkere med asfalt/grus. Det vil da også være en fin mulighet til å sette opp ladestasjoner på angitte plasser.

Styrets innstilling: Styret innstiller til at dette ikke tas opp som sak ved Generalforsamlingen.

Dette begrunnes med at Grevlingstien er kommunal vei og regulering av parkering kan kun foretas av Kommunen. Når det gjelder å benytte plenområder til parkering og etablering av ladepunkter ser styret det som uaktuelt. Det vil dessuten kreve oppsetting av støttemurer ved Grevlingstien 2 og 4. Styret vil derfor ikke anbefale saken behandlet ved Generalforsamlingen da det vil medføre store kostnader. Styret anbefaler heller å gå ut med oppfordringer til å benytte etablerte plasser og plasser man leier i garasjeanlegget. Styret vil i midlertid ta en gjennomgang og se om det foreligger muligheter for å etablere et begrenset antall nye plasser.

6. Valg

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

o - Styreleder - Ole Thoralf Pedersen
o - Styremedlem - Magnus Rudi Bendixen
x - Styremedlem - Gunn Nygård
x - Styremedlem - Knut Eliassen Heggernes
x - Styremedlem - Ritha Bye
x - Varamedlem - Jitka Holanová
x - Varamedlem - Tone Aker
x - Varamedlem - Anne-Mette Johannesen

6.1 Valg av 3 medlemmer til styret

Ritha Bye er forespurt og stiller til gjenvalg som styremedlem.
Knut Heggernes er forespurt og stiller til gjenvalg som styremedlem.
Olga Stabell er forespurt og stiller til valg som styremedlem.

Forslag til vedtak: Ritha Bye gjenvelges som styremedlem for 2 år.
Knut Heggernes gjenvelges som styremedlem for 2 år.
Olga Stabell velges som styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling: Valgkommitèens innstilling begrunnes med at det ved å velge nevnte personer vil oppnås kontinuitet i styrets arbeid. Innstilte personer bidrar til et velfungerende styre og har opparbeidet seg lang og god erfaring i å løse de oppgaver styret har til det beste for borettslaget.

6.2 Valg av 3 varamedlemmer til styret

Tone Aker er forespurt og stiller til gjenvalg som varamedlem.
Jitka Holanovà er forespurt og stiller til gjenvalg som varamedlem.
Anne Mette Johannessen er ikke lenger valgbar siden hun har solgt sin andel.
Nina Paulsen er forspurt og stiller til valg som varamedlem.

Forslag til vedtak: Valgkommitèens forslag til vedtak er at Tone Aker, Jitka Holanova og Nina Paulsen velges som varamedlemmer.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Borettslaget kan stille med 2 representanter ut fra størrelsen på laget.

Forslag til vedtak: Styreleder velges som delegat 1 og styret finner delegat nummer 2.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at representanter velges innad i styret.

6.4 Valg av valgkomite

Borettslagets valgkommitè er viktig for rekruttering av tillitsvalgte.

Cecilie Thoresen har sittet i valgkommitèen i noen år nå og har god erfaring med dette arbeidet. Hun sier seg villig til å fortsette.

Olga Stabell ønsker å tre ut fra valgkommitèen og stille som styremedlem.

Nina Paulsen har sittet i valgkommitèen et år og ønsker å fortsette.

Forslag til vedtak: Cecilie Thoresen og Nina Paulsen gjenvelges.

Styrets innstilling: Styret innstiller på gjenvalg for å opprettholde kontiunitet.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 497 575**	**-963 496**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	517 723	1 009 429
Tilbakeføring av avskrivning	72 312	34 512
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-378 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-441 844	1 795 130
B. Årets endring disponible midler	**148 191**	**2 461 071**
C. Disponible midler	**1 645 766**	**1 497 575**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 414 542	2 490 684
Kortsiktig gjeld	-1 768 776	-993 109
C. Disponible midler	**1 645 766**	**1 497 575**

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

Resultatregnskap 2024 Holtan Nord Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	11 234 803	10 480 745	11 148 881	0
Sum leieinntekt		**11 234 803**	**10 480 745**	**11 148 881**	**0**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	3 769	3 152	5 000	0
Sum annen inntekt		**3 769**	**3 152**	**5 000**	**0**
Sum inntekt		**11 238 572**	**10 483 897**	**11 153 881**	**0**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	1 128 894	947 153	1 202 081	0
Styrehonorar	3	340 000	300 000	340 000	0
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	72 312	34 512	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		396 845	420 871	360 000	0
Kostnad eiendom/lokale	5	67 519	58 315	64 000	0
Kommunale avgifter/renovasjon		2 917 498	2 710 203	3 000 000	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	24 578	67 728	85 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	146 125	114 727	52 000	0
Reparasjon og vedlikehold	8	936 615	690 336	785 000	0
Revisjonshonorar		13 603	12 991	13 000	0
Forretningsførerhonorar		369 741	350 798	370 000	0
Andre honorar	9	73 900	12 285	9 000	0
Kontorkostnad		24 397	22 334	7 500	0
TV/bredbånd		1 119 734	1 030 959	1 100 000	0
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		64 966	65 950	42 000	0
Kontingent og gaver		55 800	59 080	55 800	0
Forsikring		1 031 730	987 986	1 040 000	0
Andre kostnader	10	21 916	10 509	15 500	0
Sum kostnad		**8 806 171**	**7 896 739**	**8 540 881**	**0**
Driftsresultat		**2 432 401**	**2 587 158**	**2 613 000**	**0**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		52 100	39 736	11 000	0
Rentekostnad		1 966 777	1 617 465	1 889 000	0
Netto finansposter		**1 914 677**	**1 577 729**	**1 878 000**	**0**
Årsresultat		**517 723**	**1 009 429**	**735 000**	**0**
Overført til/fra annen egenkapital		517 723	1 009 429	0	0
SUM OVERFØRINGER		**517 723**	**1 009 429**	**0**	**0**

Balanse 2024 Holtan Nord Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	17 901 868	17 901 868
Andre driftsmidler	4	693 521	765 833
Sum anleggsmidler		**18 595 389**	**18 667 700**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		34 589	159 115
Forskuddsbetalte kostnader		1 204 856	523 361
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 175 097	1 808 208
Sum omløpsmidler		**3 414 542**	**2 490 684**
SUM EIENDELER		**22 009 931**	**21 158 385**

Balanse 2024 Holtan Nord Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		18 600	18 600
Sum innskutt egenkapital		**18 600**	**18 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-15 468 642	-15 986 366
Sum opptjent egenkapital		**-15 468 642**	**-15 986 366**
Sum egenkapital	**11**	**-15 450 042**	**-15 967 766**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	33 817 447	34 259 291
Borettsinnskudd		1 873 750	1 873 750
Sum langsiktig gjeld		**35 691 197**	**36 133 041**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 000 928	662 189
Skyldig off. myndigheter		82 847	62 469
Påløpne renter		498 343	10 418
Annen kortsiktig gjeld		186 659	258 033
Sum kortsiktig gjeld		**1 768 776**	**993 109**
Sum gjeld		**37 459 973**	**37 126 150**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**22 009 931**	**21 158 385**
Pantstillelser	13	35 691 197	36 133 041

Sted:_____ Dato:_____

Ole Thoralf Pedersen Styreleder	Knut Eliassen Heggernes Styremedlem	Magnus Rudi Bendixen Styremedlem
Gunn Nygård Styremedlem	Ritha Bye Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 323 848	7 883 424
3609 Leie parkering	287 236	287 404
3618 Leietillegg strøm	68 433	33 657
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 957 618	1 569 890
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	597 668	706 370
Sum	**11 234 803**	**10 480 745**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Vaskekort/portåpnere/nøkler	3 769	3 152
Sum	**3 769**	**3 152**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	936 224	706 055
5131 Lønnstilskudd	-172 615	-51 350
5150 Påløpne feriepenger	112 347	84 727
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-4 392	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	187 553	149 060
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	15 841	11 946
5752 Trekk egenandel pensjonskostnad fra lønnssysteme	-12 418	-9 388
5753 Tjenestepensjon OTP	65 823	56 103
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	-3 860	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	340 000	300 000
Sum	**1 468 894**	**1 247 153**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 2.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger inkl. tomt	Brannalarm	3 Vaskemaskiner	Vaskemaskiner	Søppelhus	Elbil ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 901 868	3 142 962	114 561	162 813	277 813	128 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets 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	42 829	47 208
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 901 868	0	0	0	234 983	81 542
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	13 891	12 875
Anskaffelsesår :	1970	2013	2015	2016	2021	2021
Antatt levetid i år :		5	5	5	20	10

	Vaskemaskin	Traktor Landini
Anskaffelseskost pr.01.01 :	54 225	378 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	54 225	378 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	17 429	37 800
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	36 796	340 200
Årets avskrivninger :	7 746	37 800
Anskaffelsesår :	2022	2023
Antatt levetid i år :	7	10

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	470	0
6362 Skadedyrutryddelse	2 000	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	2 613	1 992
6392 Containerleie/tømming/avfallshåndtering	49 304	44 920
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	13 132	11 403
Sum	**67 519**	**58 315**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	0	47 091
6420 Usbl Lisenser	24 578	20 638
Sum	**24 578**	**67 728**

Note 7 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	6 130	26 204
6540 Inventar	92 684	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	9 176	6 602
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	15 099	58 866
6552 Driftsmateriell	23 037	23 055
Sum	**146 125**	**114 727**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	149 414	195 277
6603 Vedlikehold elektro	252 729	129 986
6607 Vedlikehold bad	0	18 484
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	0	87 022
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	337 672	90 027
6630 Egenandel forsikring	30 000	20 000
6641 Malerarbeider	13 502	1 170
6642 Snekkerarbeid	79 808	90 613
6644 Fasade/balkonger	0	724
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	13 934	12 500
6648 Vedlikehold dører og porter	17 125	13 611
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	42 431	30 923
Sum	**936 615**	**690 336**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	12 650	12 285
6716 Honorarkostnader øvrige	8 750	0
6730 Teknisk honorar	52 500	0
Sum	**73 900**	**12 285**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	12 293	2 413
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 000	4 500
7770 Betalingskostnader	1 201	1 254
7773 Omkostninger innkreving	4 382	2 321
7792 Øredifferanse	-1	2
7795 Husleietap	40	20
Sum	**21 916**	**10 509**

Note 11 - 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			
Årets resultat	-15 986 366	517 724	-15 468 642
Sum opptjent egenkapital	**-15 986 366**	**517 724**	**-15 468 642**
Sum egenkapital	**-15 967 766**	**517 724**	**-15 450 042**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Eiendomskreditt**	**Handelsbanken Eiendomskreditt**
Formål:	Rehabilitering	Rehabilitering rør
Lånenummer:	**94817234326**	**94817218797**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021
Rentesats:	5.80 %	5.80 %
Betingelser:		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2042	30.12.2059
Opprinnelig lånebeløp:	14 273 000	21 500 000
Lånesaldo 01.01:	13 814 422	20 444 869
Avdrag i perioden:	308 945	132 899
Lånesaldo 31.12:	**13 505 477**	**20 311 970**
Saldo 5 år frem i tid:	10 941 899	19 226 220

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817218797	128	113 497	14 527 616
	34	103 402	3 515 668
	24	94 530	2 268 720
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817234326	128	75 464	9 659 392
	34	68 752	2 337 568
	24	62 853	1 508 472

På grunn av at et avdrag på lånene blev betalt i det nye året, har borettslaget gjennomført 3 avdrag i stedet for de planlagte 4 avdragene i årsregnskapet. Dette skyldes tidspunktet for betalingen, og avdraget vil bli registrert i regnskapet for det påfølgende året.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	33 817 447
Innskuddskapital	1 873 750
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**35 691 197**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**17 901 868**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på 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.)	13.02.2025
Styremedlem	Gunn Nygård (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Magnus Rudi Bendixen (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Knut Eliassen Heggernes (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Ritha Bye (sign.)	13.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Holtan Nord Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: SYIO7-J7BHD-ZUZ0Y-OYGP5-23POW-14OI3

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: SYIO7-J7BHD-ZUZ0Y-OYGP5-23POW-14OI3

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.18.xxx.xxx
2025-02-16 07:14:24 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SYIO7-J7BHD-ZUZ0Y-OYGP5-23POW-14OI3

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Holtan Nord Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ole Thoralf Pedersen
Styremedlem, Ritha Bye
Styremedlem, Knut Eliassen Heggernes
Styremedlem, Gunn Nygård
Styremedlem, Magnus Rudi Bendixen
Varamedlem, Anne-Mette Johannesen
Varamedlem, Tone Aker
Varamedlem, Jitka Holanová

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. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

Det er utført pålagt årskontroll av brannvarsling og nødlys. Kontroll utføres av godkjent kontrollør og avtalepartner ABC Elektro. Abc Elektro har også våren 2024 utført denne kontrollen. Alle brannslokkere i leiligheter og fellesarealer er skiftet ut. Det er nå pulverslokkere som har en levetid på 10 år i leilighetene. Disse skal det utføres egenkontroll på med jevne mellomrom. Alle slokkere i fellesarealer skal kontrolleres årlig og besørges av borettslaget.

Det er utført egenkontroll av lekeplasser og utstyr.

Styrets arbeid

I denne styreperioden er det 4 bruksoverlatinger og 17 eierskifter. Det er gjennomført 9 styremøter i denne perioden. Det har vært 3 forsikringssaker i perioden.

Kostnader

Også dette driftsåret viser høye kostnader for strøm grunnet økte priser. Det har gjennom året blitt foretatt en grundig analyse og overvåking av forbruk uten at det er funnet vesentlige avvik i forhold til tidligere år. Selv om vi mottar strømstøtte er det store avgifter som medvirker til økningen. Styret kan opplyse om at kostnad for strøm havnet på 396.800 for 2024. Det har også kommet inntekter på ca 70.000 for lading av el-biler, som betyr direkte bidrag til utgiftsposten. Dette gjør at vi totalt sett kom greit ut av det. Det foregår en kontinuerlig vurdering av prisen på lading så den harmonerer med kostnaden. Styret jobber videre med å finne tiltak for innsparinger på dette feltet. Etter som andelen el-biler stadig øker ble det også installert to nye ladestasjoner ved Gaupestien 3C og anlegget ved garasjehuset ble oppgradert for å bedre ladehastighet. Behov for flere ladestasjoner vurderes fortløpende. Andre store kostnader i budsjettet er: Forsikringer på Kr. 1.031.730 , Kommunale avgifter på Kr. 2.970.498 , Fiber og Tv-kanaler på Kr. 1.119.734.

Det ble i desember innført eiendomsskatt på 1 promille for 2025. Denne må borettslaget innkreve over felleskostnadene og dette er lagt inn i årets felleskostnader. Det er foretatt en beregning av dette ut fra de opplysninger som ligger hos Skatteetaten og lagt inn i revidert budsjett. For 2026 er det forventet at denne øker til 2 promille. Avsetning av ekstra midler til vedlikehold er også tatt inn i felleskostnadene og avsettes på egne konti.

Utskifting av vinduer

Som meddelt ved siste generalforsamling har styret jobbet med den etterlengtede utskifting av vinduer og eventuell etterisolering. Vi er ennå ikke i mål med dette, men forhåpentlig vil det komme fornuftige måter å gjennom føre dette på etter hvert som vi får på plass nye vedlikeholdsplaner. Vi presenterer våre tanker om dette i møtet.

Avfallshåndtering

Det er gjennomført en grundig utredning med påfølgende søknadsprosess for å finne bedre steder for håndtering av avfall. I denne prosessen har det vært dialog med både Horten Kommune og Vesar. For styret er det viktig at alt dette gjøres i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Det medfører at de allerede planlagte plattinger i alt vesentlig grad ikke kan benyttes da det ikke er tatt hensyn til krav og infrastruktur i bakken. Vi har nå omprosjektert alt dette og i løpet av våren 2025 vil alle nødvendige tillatelser forventes klare så vi kan starte bygging i henhold til prioriteringsplanen som styret legger. Når dette gjennomføres, vil det minske belastningen på grunnen foran blokkene og ikke minst vil brannsikkerheten ivaretas i henhold til lovkrav og det legges til rette for en bedre adkomst for Vesar. Etter endrede henterutiner viser det seg at det er av enda større betydning å sørge for god sortering og ikke minst å kutte opp/slå sammen papp og papir så det ikke flyter over i dunkene.

Konflikter i borettslaget

Det har dessverre også dette året vært noen konflikter i borettslaget. Styret har brukt en del tid og ressurser i forsøk på å løse disse. Vi vil også i denne årsmeldingen komme med en sterk oppfordring til beboerne om å forsøke å snakke sammen og finne løsninger som alle kan leve med. Det er ikke styrets ønske å måtte henvise saker videre til verken Konfliktråd eller til vår advokat (som vi for øvrig har dekket i våre forsikringer og forretningsføringsavtalen) siden det oftest er relativt trivielle ting som skaper konflikter. Styret ser det ikke som vår oppgave å mekle for å løse konflikter som kan løses ved dialog og at man innordner seg de regler som er satt av fellesskapet. Vi minner om at

styret har mange oppgaver som skal løses og at vårt borettslag er en relativt stor virksomhet som krever ressurser for å drifte.

Vaktmestere

Våre vaktmestere ser ut til å jobbe godt sammen som et team som utfyller hverandre på en bra måte. Sven Jedamski har nå vært fast ansatt hos oss i et drøyt år og Kjell Haugan har passert 10 års ansettelse. Det ble også i 2024 mottatt lønnstilskudd i 6 måneder for Sven. Dette kan man se i årsregnskapet.

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 10.2.2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.02.2025

Valg 2025

Valgkomiteen takker for tilliten vist oss for å gjøre dette arbeidet. Det er i år kommet inn 3 unike forslag til vervene for Styremedlem, Varamedlem og Valgkomite i tillegg til de sittende styremedlemmer som var på valg, og som stiller til gjenvalg. Av de 3 foreslåtte er 3 kvinner, ingen menn. Av de sittende styremedlemmene som stiller til gjenvalg er det 3 kvinner og 1 mann. 3 Styremedlemmer, 3 Varamedlemmer og 3 Valgkomitemedlemmer er i år på valg. Av disse ble alle unntatt 1 som er flyttet fra Borettslaget spurt om de ville stille til gjenvalg.

Av nye kandidatforslag takket 2 ja, og en har vi ikke fått svar fra, til å stille til valg. Ingen takket nei.

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

Styremedlemmer	**Stiller til gjenvalg**
Ritha Bye	Stiller til gjenvalg
Knut Heggernes	Stiller til gjenvalg
Gunn Nygård	Stiller ikke til gjenvalg

Varamedlemmer	**Stiller til gjenvalg**
Anne Mette Johannessen	Ikke valgbar
Tone Aker	Stiller til gjenvalg
Jitka Holanova	Stiller til gjenvalg

Valgkomite	Stiller til gjenvalg
Cecilie Thoresen	Stiller til gjenvalg
Olga Stabell	Foreslått og stiller til valg i annen rolle/gjenvalg
Nina Paulsen	Foreslått og stiller til valg i annen rolle/gjenvalg
Susanne Langøen	Foreslått, ikke fått svar

Med følgende begrunnelse innstiller valgkomiteen:

Da det ikke kom inn særlig mange nye forslag i år, og de fleste av de sittende styremedlemmene ønsket å stille til gjenvalg, så støttet dette strategien om å tenke kontinuitet for styret til beste for borettslaget. Vi hadde ikke så mange valg når det kom til kjønnsfordeling, da ingen flere menn var foreslått i år.

Rolle	Valgkomiteens innstilling
Styremedlem	Ritha Bye
Styremedlem	Knut Heggernes
Styremedlem	Olga Stabell
Varamedlem	Tone Aker
Varamedlem	Jitka Holanova
Varamedlem	Nina Paulsen

Valgkomite	Cecilie Thoresen
Valgkomite	Nina Paulsen

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.

Valgkomiteen 2025,

Cecilie Thoresen

Olga Stabell

Nina Paulsen

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Holtan Nord Borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 - Thon Hotell Horten

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Holtan Nord Borettslag tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 - Thon Hotell Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Harald Røed .....Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Ritha Bye .....

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Martine Torve .....

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: 23 .....

Antall fremlagte fullmakter: 1 .....

Totalt: 24 .....

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 340.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2(1)

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

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

Ny tekst:

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

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

Vedtak:
Forslaget ble... enstemmig vedtatt .....

5.2 Parkering

Ønsker å ta opp dette med parkering på utsiden der flere beboere har både 2 og 3 biler i sitt eie samt firmabil. Er ofte vi andre beboer ikke finner parkeringsplass da det opptas flere plasser enn nødvendig. Står også en bil med skilt som ikke har vært i drift siden sommeren 2023 som burde vært fjernet.

Vedtak:
Styret vil ta en gjennomgang og se om det foreligger muligheter for å etablere et begrenset antall nye plasser.

Enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av 3 medlemmer til styret

Ritha Bye er forespurt og stiller til gjenvalg som styremedlem.
Knut Heggernes er forespurt og stiller til gjenvalg som styremedlem.
Olga Stabell er forespurt og stiller til valg som styremedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Ritha Bye for 2 år.
Valgt ble: Knut Heggernes for 2 år.
Valgt ble: Olga Stabell for 2 år.

6.2 Valg av 3 varamedlemmer til styret

Tone Aker er forespurt og stiller til gjenvalg som varamedlem.
Jitka Holanovà er forespurt og stiller til gjenvalg som varamedlem.
Anne Mette Johannessen er ikke lenger valgbar siden hun har solgt sin andel.
Nina Paulsen er forspurt og stiller til valg som varamedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Jitka Holanova for ett år.

Valgt ble: Tone Aker for ett år.

Valgt ble: Gunn Nygaard for ett år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Styreleder velges som delegat 1 og styret finner delegat nummer 2.

Enstemmig vedtatt

6.4 Valg av valgkomite

Borettslagets valgkommitè er viktig for rekruttering av tillitsvalgte.

Cecilie Thoresen har sittet i valgkommitèen i noen år nå og har god erfaring med dette arbeidet. Hun sier seg villig til å fortsette.

Olga Stabell ønsker å tre ut fra valgkommitèen og stille som styremedlem.

Nina Paulsen har sittet i valgkommitèen et år og ønsker å fortsette.

Vedtak:

Valgt ble:

Cecilie Thoresen og Nina Paulsen

.

Møteleder

Protokollvitne

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 Lund
Bygningssjef.

.....
Bygningsinspektør.

L. nr. .....

FERDIGATTEST

for eiendommen [illegible]

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse

av [illegible] 1958

fra [illegible]

på vegne av [illegible]

med ansvarshavende [illegible]

er følgende byggeforetagende lovlig:

[illegible] 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 1959.

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.

Kaare Fand
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 Lund
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.

Kaare 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 Lund
Bygningssjef.

Jon Dunk
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

Knox 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.

Kaare 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.

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.

Kaare Gaard.
Bygningssjef.

Tom Dick
Bygningsinspektør.

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler:
Direkte telefon: 330 85 109
Vår ref.: 16/7833/ 15/2387-7
Arkiv: GBNR-132/311
Deres ref.:

Dato: 12.02.2016

ÅF Infrastruktur AS
Ranvikstranda 2B

3212 SANDEFJORD

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Delegasjonsutvalg hovedutvalg for bygg, regulering og næring	12.02.2016	065/16

Grevlingstien 2a, 2b, 4a, 4b, 6a, 6b, 132/311 - brannsikringstiltak i boligblokk - ferdigattest

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 jf. byggesaksforskriften § 8-1 gis ferdigattest for brannsikringstiltak i boligblokker.

SAKSOPPLYSNINGER
Bakgrunn
Det søkes om ferdigattest for brannsikringstiltak i boligblokker.

Faktiske forhold
Søknaden gjelder ferdigattest for brannsikringstiltak med dører mellom boenhet og trappegang.

Bygningsnummer 161709549 (Grevlingstien 2A og 2B)
Bygningsnummer 161709530 (Grevlingstien 4A og 4B)
Bygningsnummer 161709522 (Grevlingstien 6A og 6B)

Søknad om ferdigattest mottatt her 05.02.2016

Det foreligger godkjent delegert vedtak i sak D-158/15 av 21.05.2015

Vedtak:

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 for innsetting av dører mellom boenheter og trapperom i EI 30CS tiltak, godkjennes på følgende vilkår:

1. Krav i TEK 10 må ivaretas.
2. Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

Godkjenning av ansvarsrett:

Godkjenning av ansvarsrett etter plan- og bygningsloven § 23-1 gis:

ÅF Infrastruktur AS - organisasjonsnummer 955 021 037
Godkjenning gis som: Ansvarlig søker, ansvarlig for kontroll av utførsel
Tiltaksklasse 2

Centrum Bygg Horten AS – organisasjonsnummer 965 004 599
Godkjenning gis som: Ansvarlig utførende for montering av branndører
Tiltaksklasse 2

Lover og forskrifter

Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger

Innsendte dokumenter tilfredsstiller kravet til ferdigattest.

Konklusjon/anbefaling

Ferdigattest gis.

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

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

Hilde Aker
byggesaksbehandler

Vedlegg:

Godkjente dokumenter

Kopi til:

Holtan Nord BRL, Ulvestien 6A, 3188 Horten ole.pedersen@holtannord.no
Horten kommune - matrikkelansvarlig, her

HORTEN KOMMUNE
Virksomhet plan og utbyggingstjenester

Vår dato	Vår referanse
06.11.2008	GBNR-132/311/08/6184-6 08/37872/GBNR-132/311
Deres dato	Deres referanse
03.11.2008	SØK

Vår saksbehandler
Trude Stenberg
tlf: 330 85 000, e-postadresse: trude.stenberg@horten.kommune.no

Access Vital AS
Postboks 430

2303 HAMAR

Grevlingstien 6a, 132/311 - installasjon av trappeheis - Ferdigattest

Jeg viser til Deres anmodning om ferdigattest datert 03.11.2008 og kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT).

Nødvendig dokumentasjon for ferdigattest foreligger. I medhold av pbl § 99 gis ferdigattest.

Vedtak i sak: D – 350/08

Med vennlig hilsen

Trude Stenberg
byggesaksbehandler

kopi:
Ole Gjerpe, Grevlingstien 6A, 3186 Horten

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 Hortens 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.

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler:
Direkte telefon: 330 85 109
Vår ref.: 16/6990/ 12/8385-8
Arkiv: GBNR-132/308
Deres ref.: SØK

Dato: 08.02.2016

ÅF Infrastruktur AS
Hjertnespromenaden 31

3211 SANDEFJORD

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Delegasjonsutvalg hovedutvalg for bygg, regulering og næring	08.02.2016	053/16

Ulvestien 1, 2, 4 og 6, Gaupestien 3 og 5, 132/308 - brannsikringstiltak i boligblokk - ferdigattest

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 jf. byggesaksforskriften § 8-1 gis ferdigattest for brannsikringstiltak i boligblokker.

SAKSOPPLYSNINGER
Bakgrunn
Det søkes om ferdigattest for brannsikringstiltak i boligblokker.

Faktiske forhold
Søknaden gjelder ferdigattest for brannsikringstiltak med dører mellom boenhet og trappegang.

Bygningsnummer 161709379 (Ulvestien 1A og 1B)
Bygningsnummer 161709328 (Ulvestien 2A og 2B)
Bygningsnummer 161709301(Ulvestien 4A og 4B)
Bygningsnummer 161709298 (Ulvestien 6A og 6B)

Bygningsnummer 161697077 (Gaupestien 5A og 5B)
Bygningsnummer 161709360 (Gaupestien 3A og 3B)

Søknad om ferdigattest mottatt her 05.02.2016

Det foreligger godkjent delegert vedtak i sak D-156/15 av 21.05.2015

Vedtak:

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 for innsetting av dører mellom boenheter og trapperom i EI 30CS tiltak, godkjennes på følgende vilkår:

1. *Krav i TEK 10 må ivaretas.*
2. *Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.*

Godkjenning av ansvarsrett:

Godkjenning av ansvarsrett etter plan- og bygningsloven § 23-1 gis:
ÅF Infrastruktur AS - organisasjonsnummer 955 021 037
Godkjenning gis som: Ansvarlig søker, ansvarlig for kontroll av utførsel
Tiltaksklasse: 2

Centrum Bygg Horten AS – organisasjonsnummer 965 004 599
Godkjenning gis som: Ansvarlig utførende for montering av branndører
Tiltaksklasse 2

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Innsendte dokumenter tilfredsstiller kravet til ferdigattest.

Konklusjon/anbefaling
Ferdigattest gis.

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

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
Fagsjef byggesak

Hilde Aker
byggesaksbehandler

Vedlegg:
Godkjente dokumenter

Kopi til:
Holtan Nord BRL,
ole.pedersen@holtannord.no og postmaster@centrumbygg.no
Matrikkelansvarlig, her

Fremlagt i
HORTEN
26 SEP 1968

Sak nr. 283/68.

7 boligblokker Ludv.Løvaas gate 64. Grevlingstien 2-4-6 og Ulvestien 2-4-6. Byggherre: Horten Boligbyggelag.

Byggemelding mottatt 4. sept. 1968 fra konsulent Kr. R.Lindstrøm. Vedlagt 10 tegninger som viser planer, snitt, fasader og situasjonskart.
Brev av 22. august 1968 fra anmelderen.

De 7 blokkene har hver 16 like leiligheter á 4 rom og kjøkken samt bad med W.C. og entre. Inngangene ligger noe forskjellig, men alle kommer inn på 1/2-plan. Alle blokkene er derfor tegnet med 4 etasjer og flatt tak etter bygningsrådets vedtak den 30. mai iår. (sak nr. 139/68).

I kjelleren vil det bli 2 boder til hver leilighet, tilfluktsrom, vaskerom, tørkerom, et W.C. og diverse disponible rom. Søppelrom på inngangsplanet.

Dør- og sengeplassering på minste soverom bør endres.

Oppvaskbenk uten frasettingsplass på 2 sider.

Mangelfull teksting av tegningene. Luftpiper ikke tegnet på fasadene.

Vedtak:

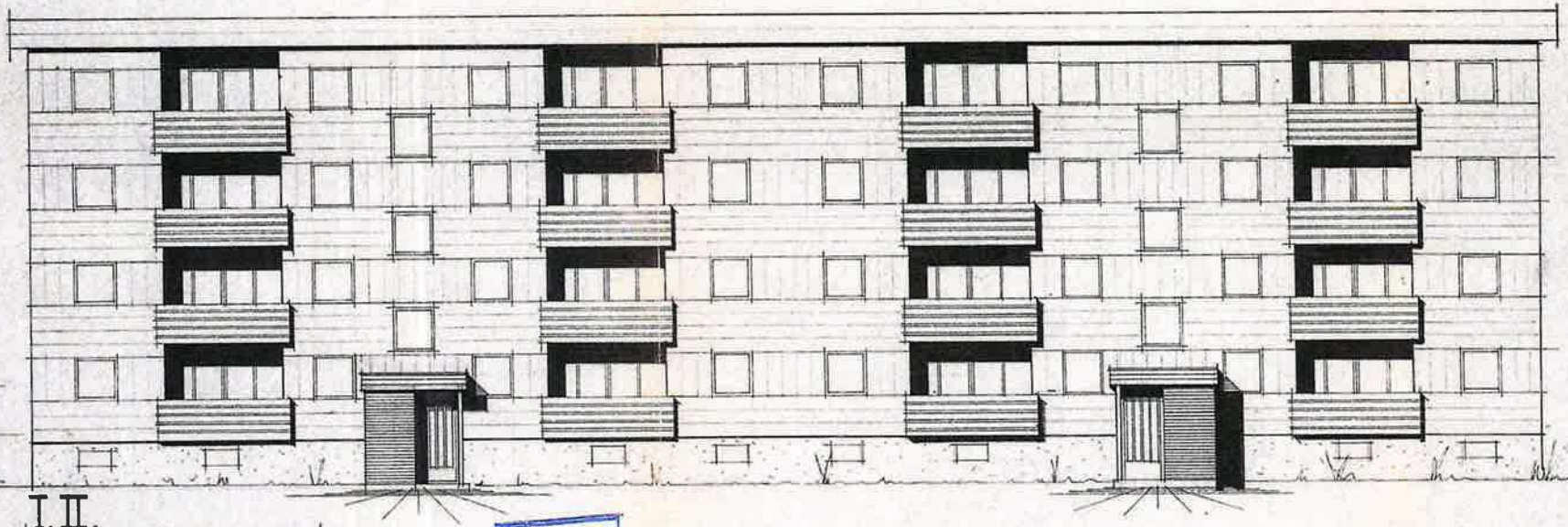
Det ville være en fordel å ha dør mellom entre og stue på grunn av W.C. og barnerom.

Tilfluktsrommet er for lite. Det må utvides og tegnes med forskriftsmessig innredning.

Korrigert plan av kjelleretasjen må sendes inn og godkjennes. Statiske beregninger med tilhørende tegninger må godkjennes.

Forøvrig godkjennes byggemeldingen på vanlige vilkår.

Bygningssjefen får fullmakt til å godkjenne mindre korreksjoner av blokkenes plassering i terrenget.



I.II.

HOLTANDALEN – NORD

16 MANNS-BOLIG FASADE VEST A.

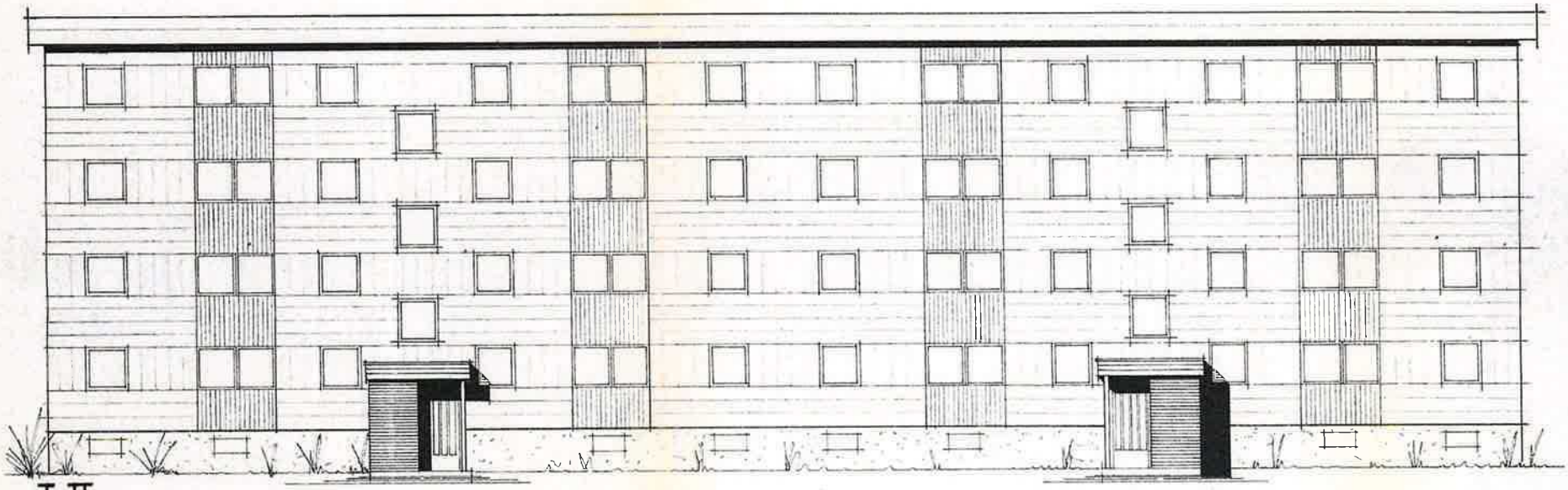
MÅL 1:100

SANDEFJORD JULI 1968

KR. R. LINDSTRØM
RÅDG. INGENIØR TLF. 66274-66652

Fremlagt
HORTEN
BYG
26 SEP 1968

4A



I. II.

HOLTANDALEN — NORD.

16 MANNS-BOLIG FASADE ØST B.

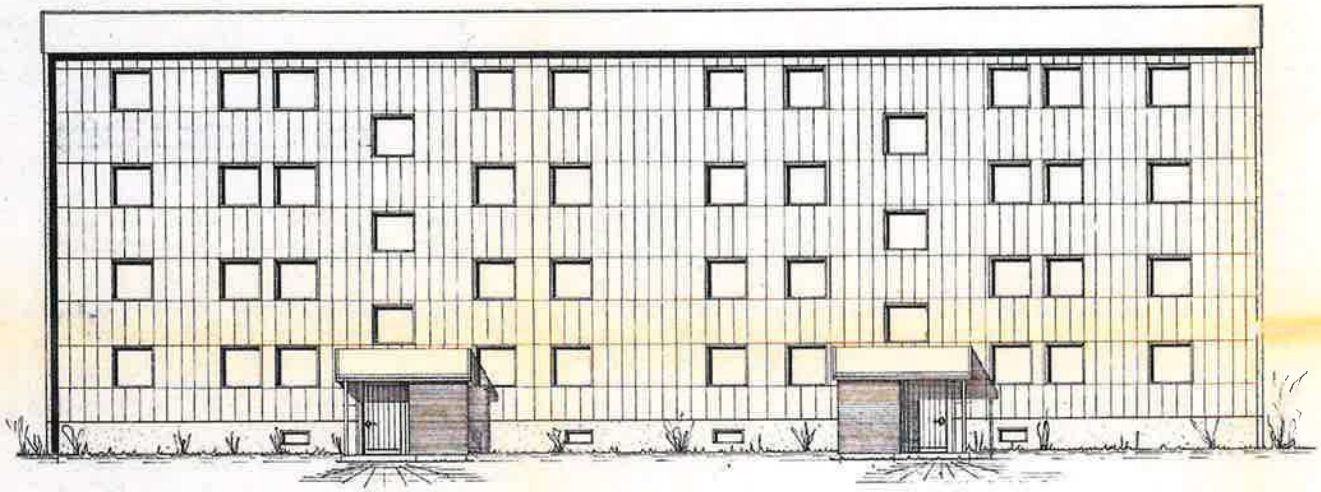
MÅL 1:100

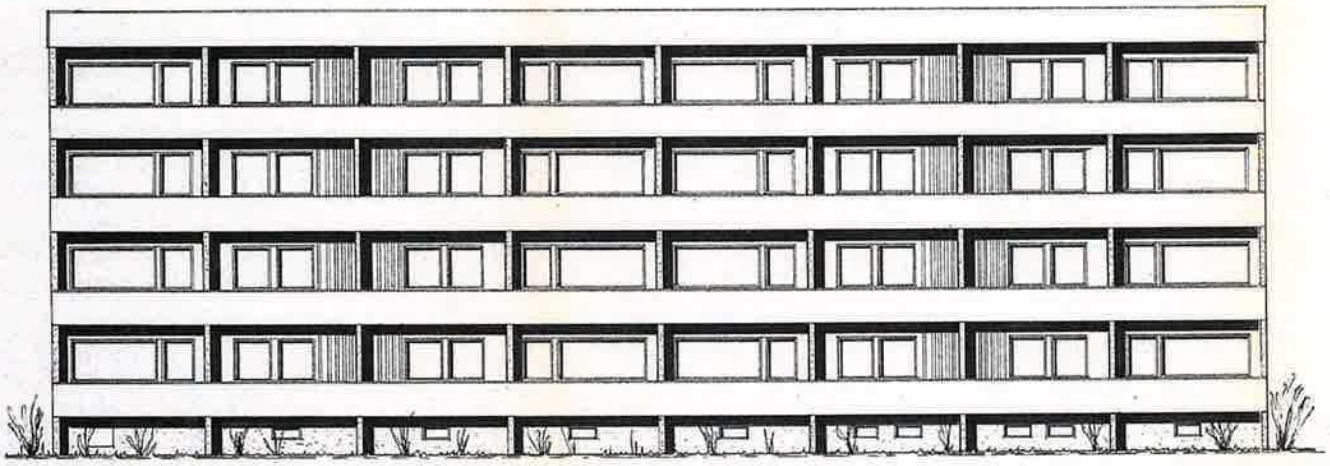
SANDEFJORD juli 1968

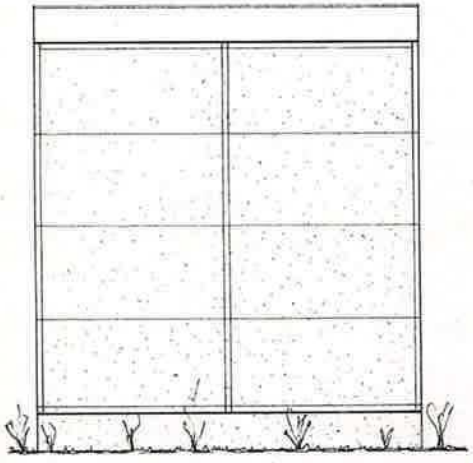
KR. R. LINDSTRØM
RÅDG. INGENIØR TLF. 66274 - 66652

Fremlagt i
HORTEN
BY
26 SEP 1968

4B







Fremlagt i
HORSENS
BYGNINGSRÅD
26 SEP 1968

16 MANNS BOLIG

FASADER

SANDEFJORD

KR. R. LINDSTRØM
RÅDG. INGENIØR

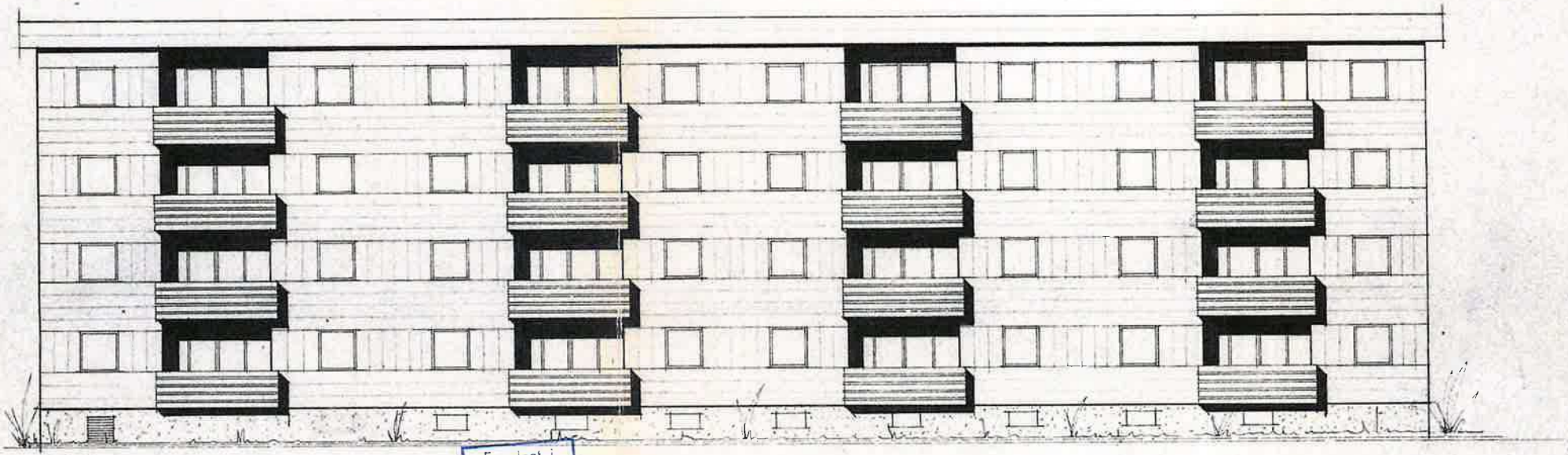
TI

M = 1:100

APRIL 1968

TLF. 66274 - 66652

4



I. II.

HOLTANDALEN – NORD.

16 MANNS-BOLIG FASADE. VEST B.

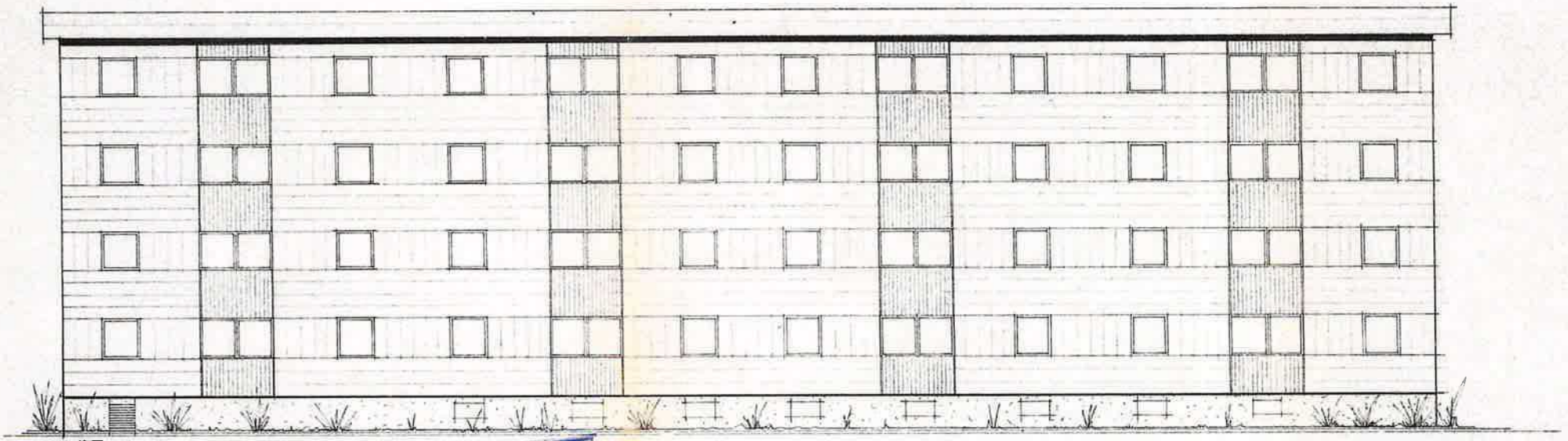
Fremlagt i
HORTEN
BY
26 SEP 1968

MÅL 1:100

SANDEFJORD JULI 1968

KR. R. LINDSTRØM
RÅDG. INGENIØR TLF. 66274 - 66652

B.B.



I. II.

HOLTANDALEN – NORD.

16 MANNS-BOLIG FASADE. øst. A.

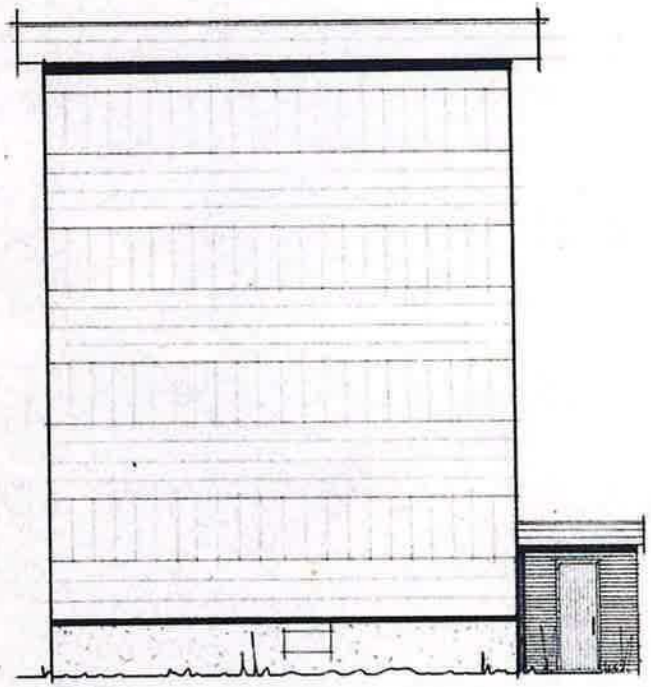
MÅL 1:100

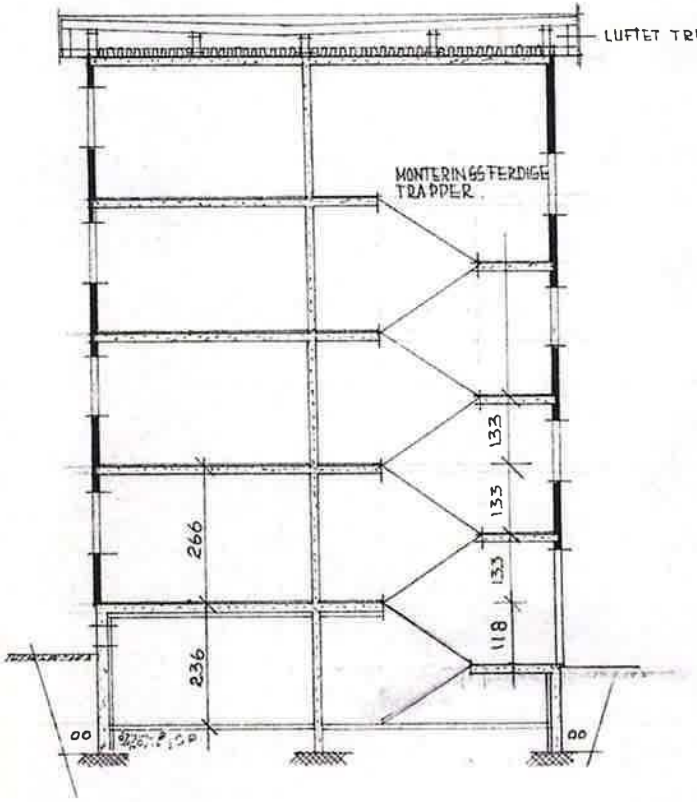
SANDEFJORD JULI 1968

KR. R. LINDSTRØM
RÅDG. INGENIØR TLF. 66274 - 66652

3A

Fremlagt i
HOR
BY
26 SEP 1968





I.II.

HOLTANDALEN—NORD.

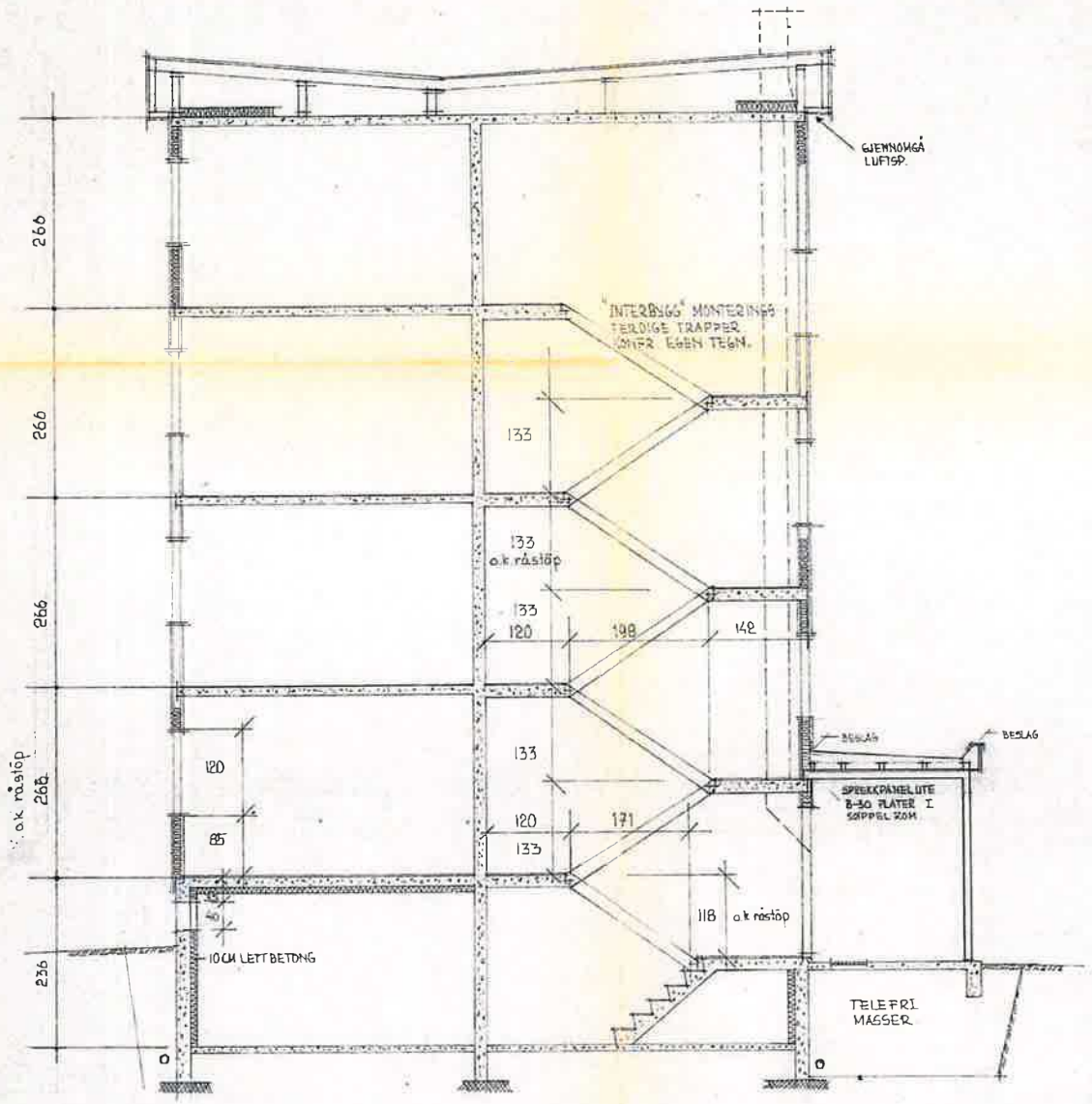
16 MANNS-BOLIG. GAVL-SNITT.

MÅL 1:100.

SANDEFJORD JULI 1968

KR. R. LINDSTRØM
RÅDG. INGENIØR TLF. 66274-66652

Fremlagt i
HORTEN
BY
26 SEP 1968



T.II.

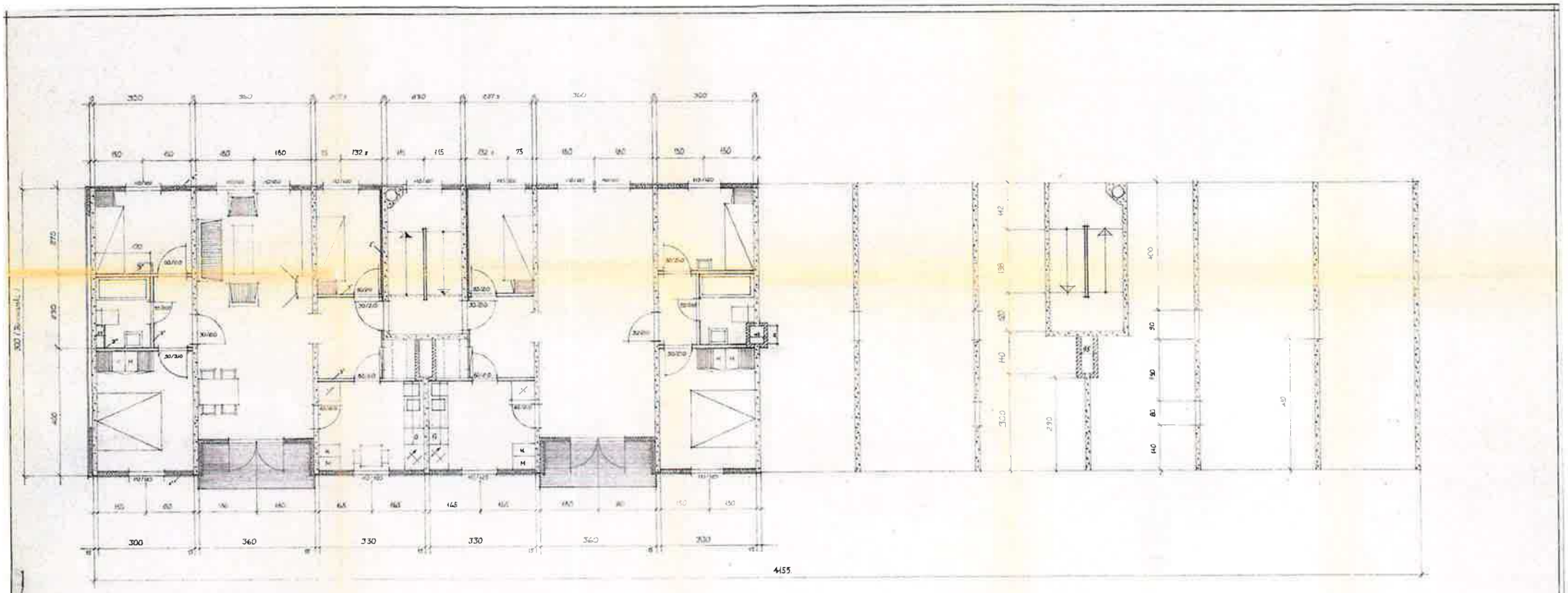
HOLTANDALEN-NORD
16 MANNS-BOLIG SNITT
MÅL 1:50

8.

SANDEFJORD JULI 1968

KR. R. LINDSTRØM
RÅDG. INGENIØR TLF. 66274 - 66652

Fremlagt i
HORTEN
BY
26 SEP 1968



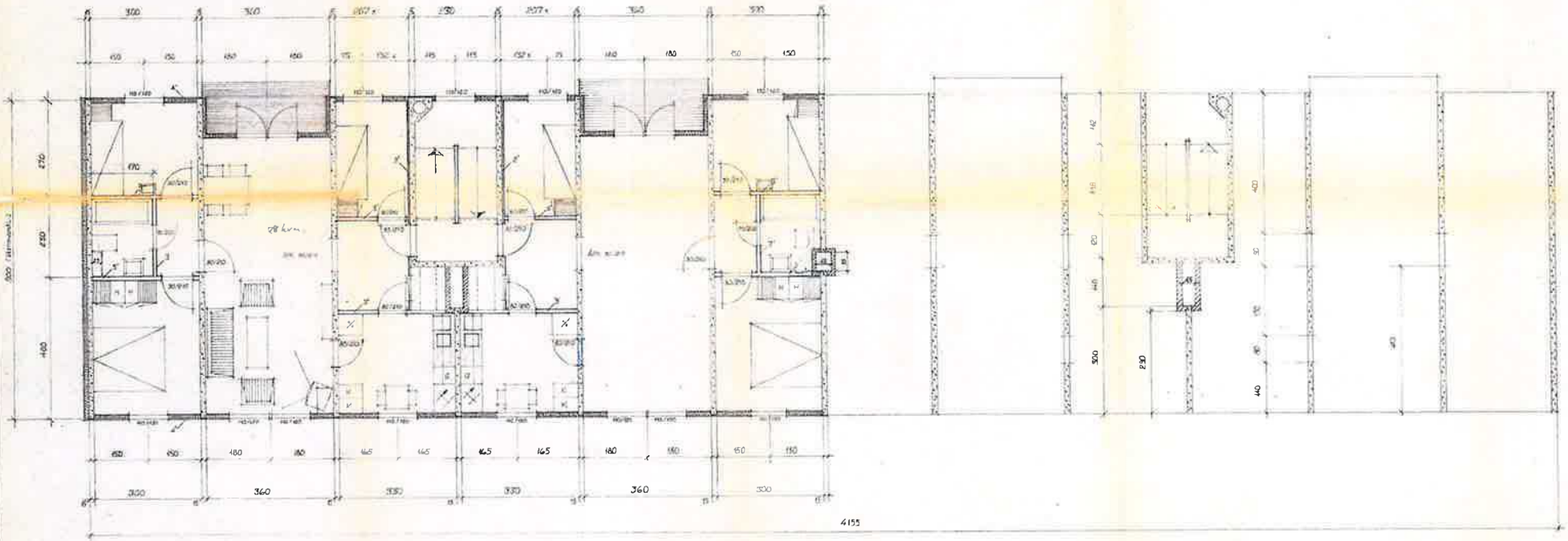
T. II.

HOLTANDALEN – NORD
16 MANNS-BOLIG ETASJEPLAN B.
MÅL: 1:50.

GANDERØDD JULI 1949
EK.B. LINDSTRØM
BÆRB. INGENIØR TLF. 66271 66402

BRUTTO PLATE 93.8 M² MEDREL. BALKONER
BOLIG PLATE 80 M²

7B



T. II.

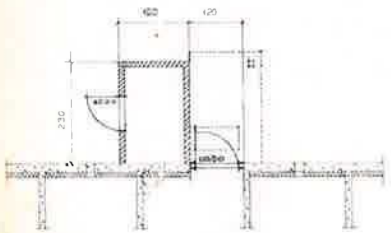
Innkjøpt i HORTEN 26 SEPT 1968

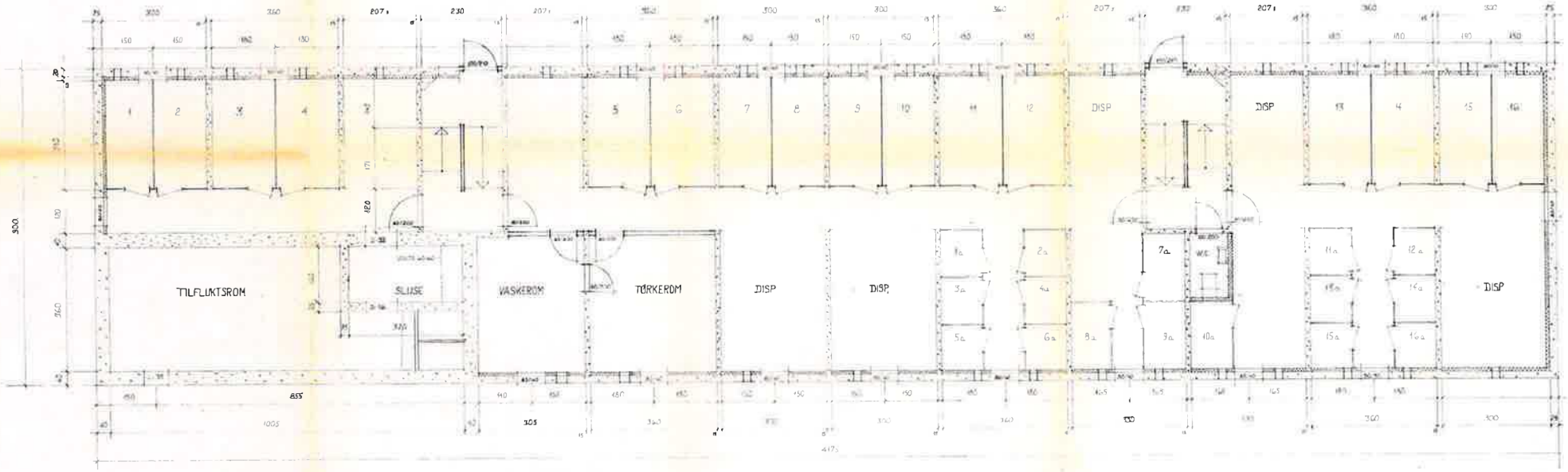
HOLTANDALEN-NORD
16 MANNS-BOLIG ETASJEPLAN A
MÅL 1:50

SANDEFJORD JULI 1968
KR. A. LIKKERUD
ARK. INGENIØR TLF. 662 78 - 66452

BRUTTO PLATE 98.5 M² ROMM. BALKONER
BOLIG PLATE 80 M²

7.





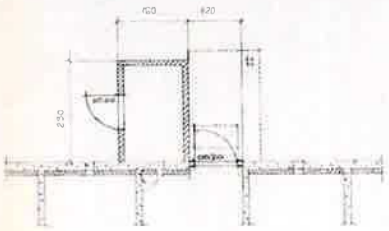
T. II.

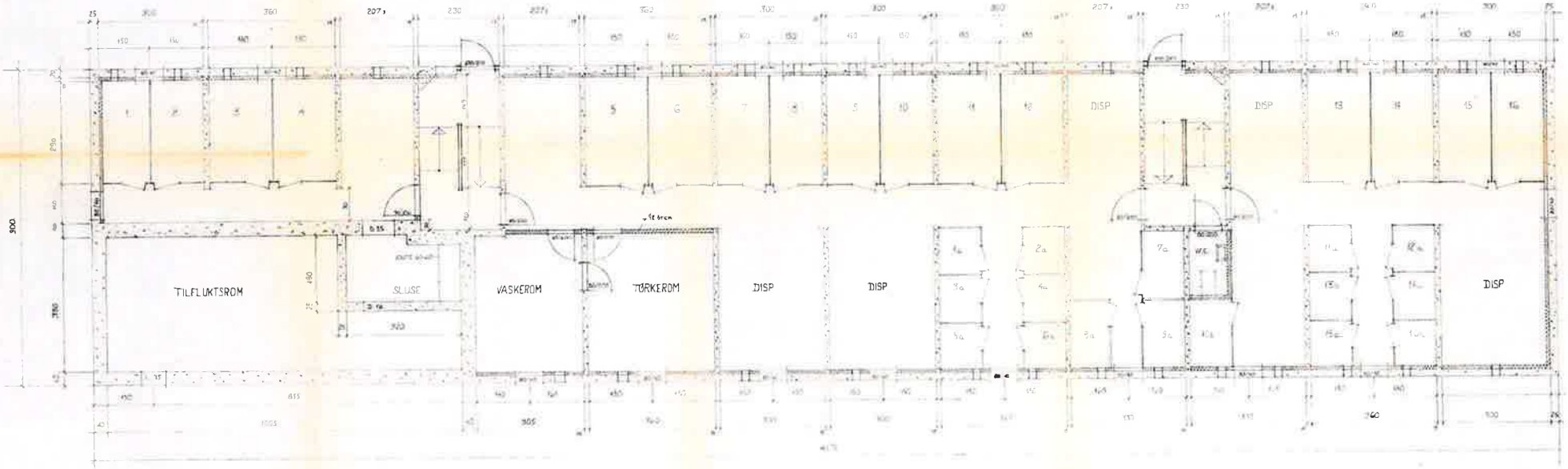
HOLTANDALEN - NORD.
16-MANNS-BOLIG KJELLERPLAN
MÅL 1:50

SANDEFJORD JULI 1968

Fremlagt
HORTEN
26 SEP 1968

6.



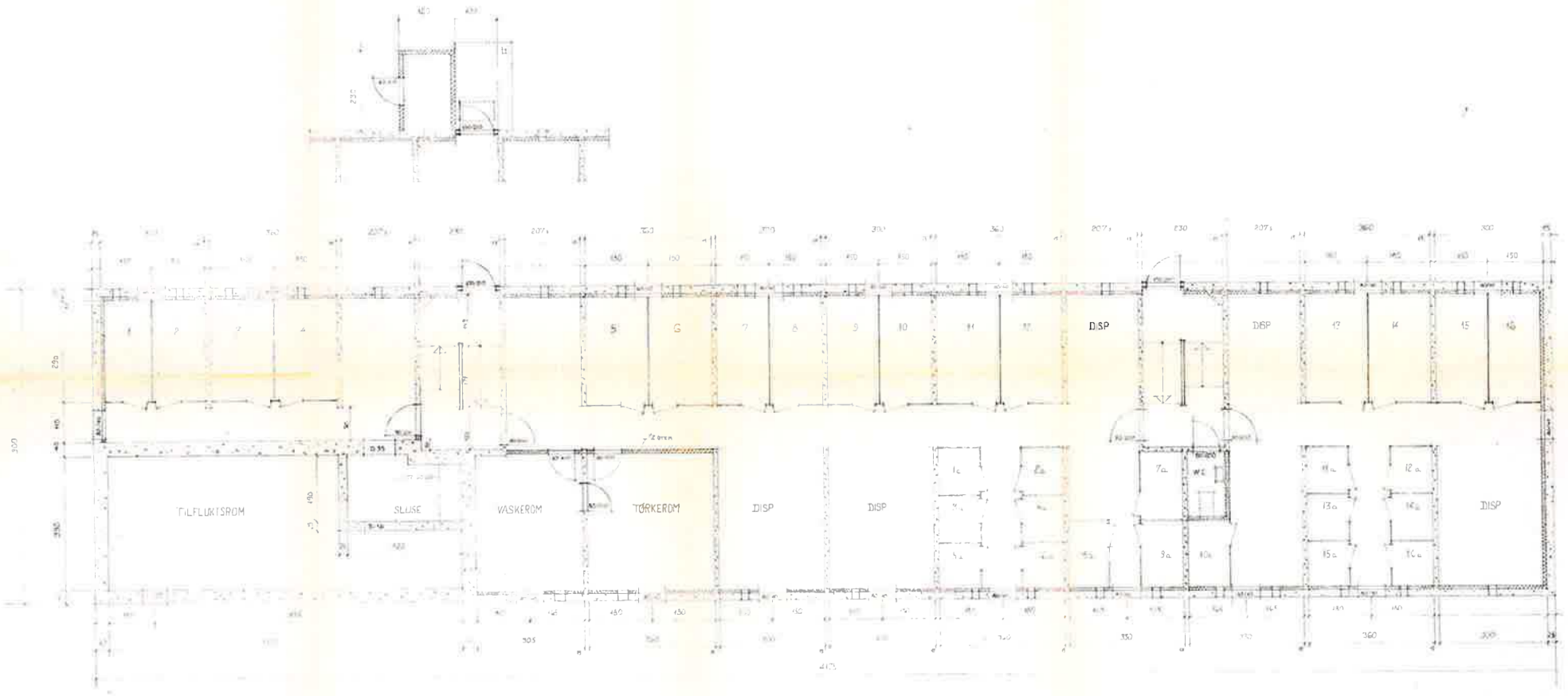


T. II.

HOLTANDALEN - NORD
16-MANNS-BOLIG KJELLERPLAN
MÅL 1:50

SANDEFJORD JULI 1968
KJ. O. LINDSTRØM
RACA INGENIØR TLF 86274 - 86652

6.

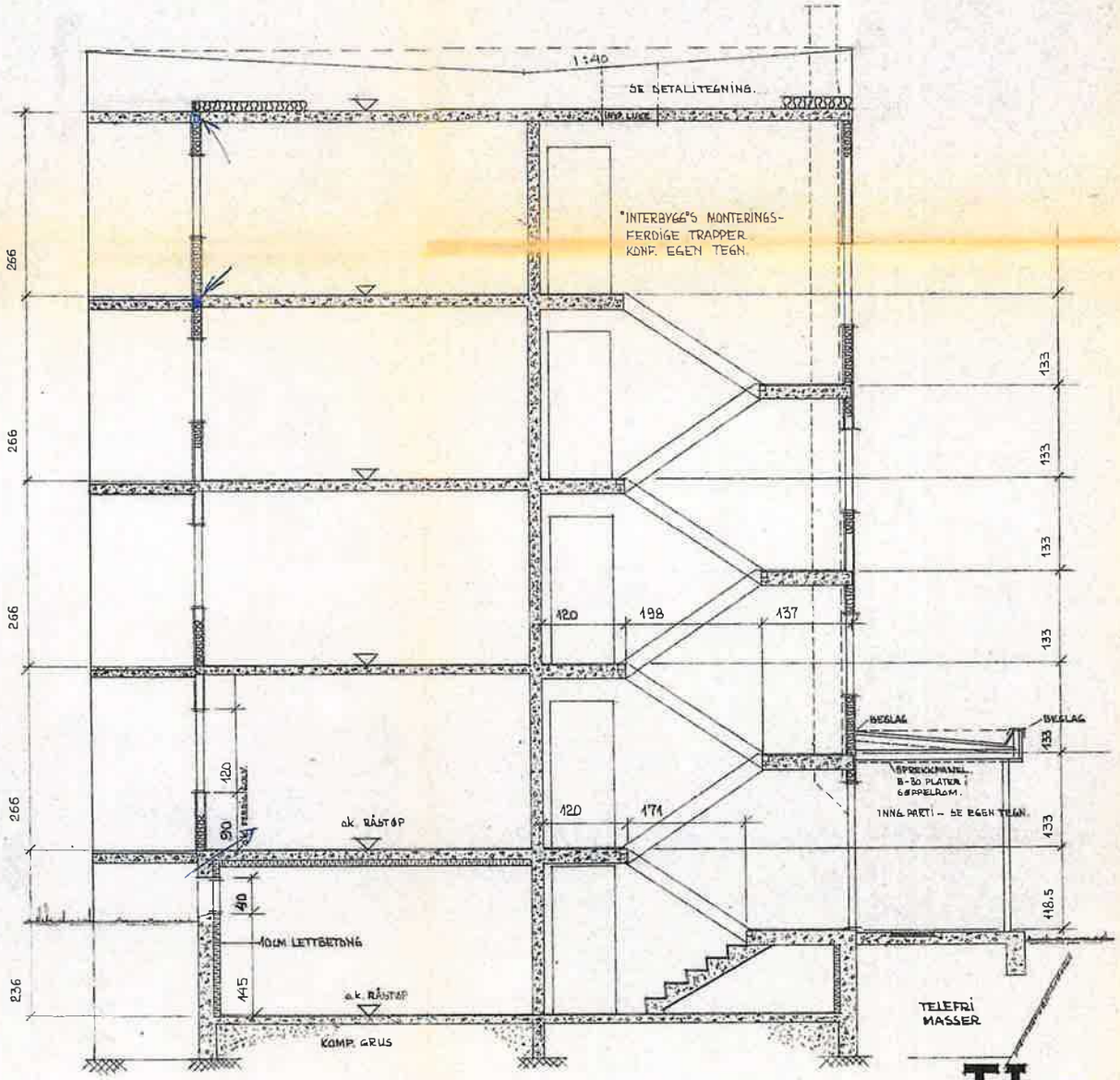


T. II.

HOLTANDALEN - NORD
16-MANNS-BOLIG KJELLERPLAN
MÅL 1:50

SANDEFJORD JULI 1968

6.



16 MANNS BOLIG

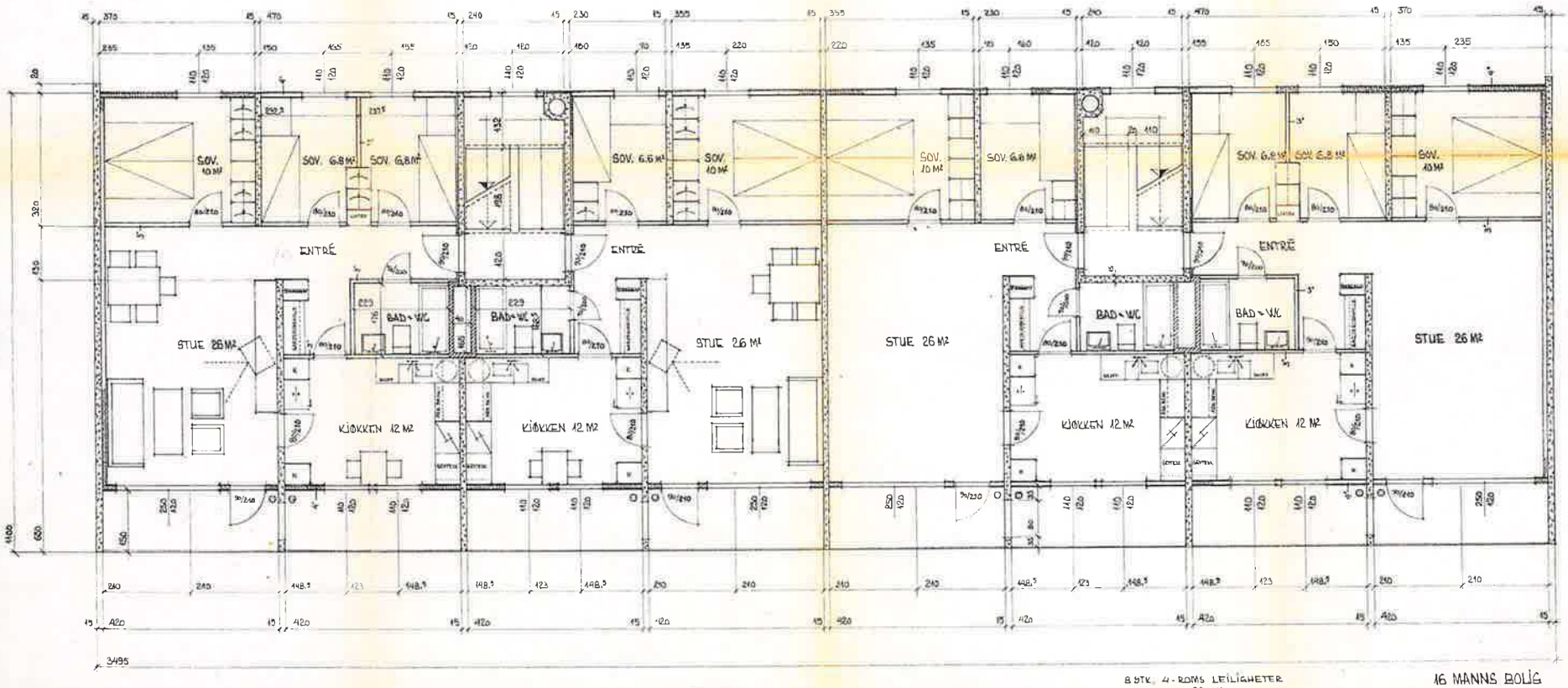
SNITT M = 1:50

SANDEFJORD APRIL 1968

KR. R. LINDSTRØM
RÅDG. INGENIØR TLF. 66274 - 66652

HORTEN
26 SEP 1968

3



8 STK. 4-ROMS LEILIGHETER
BR. FL. 89 M²
BOL FL. 79 M²

8 STK. 3-ROMS. LEILIGHETER
BR. FL. 77 M²
BOL FL. 69 M²

16 MANNS BOLIG **TI**

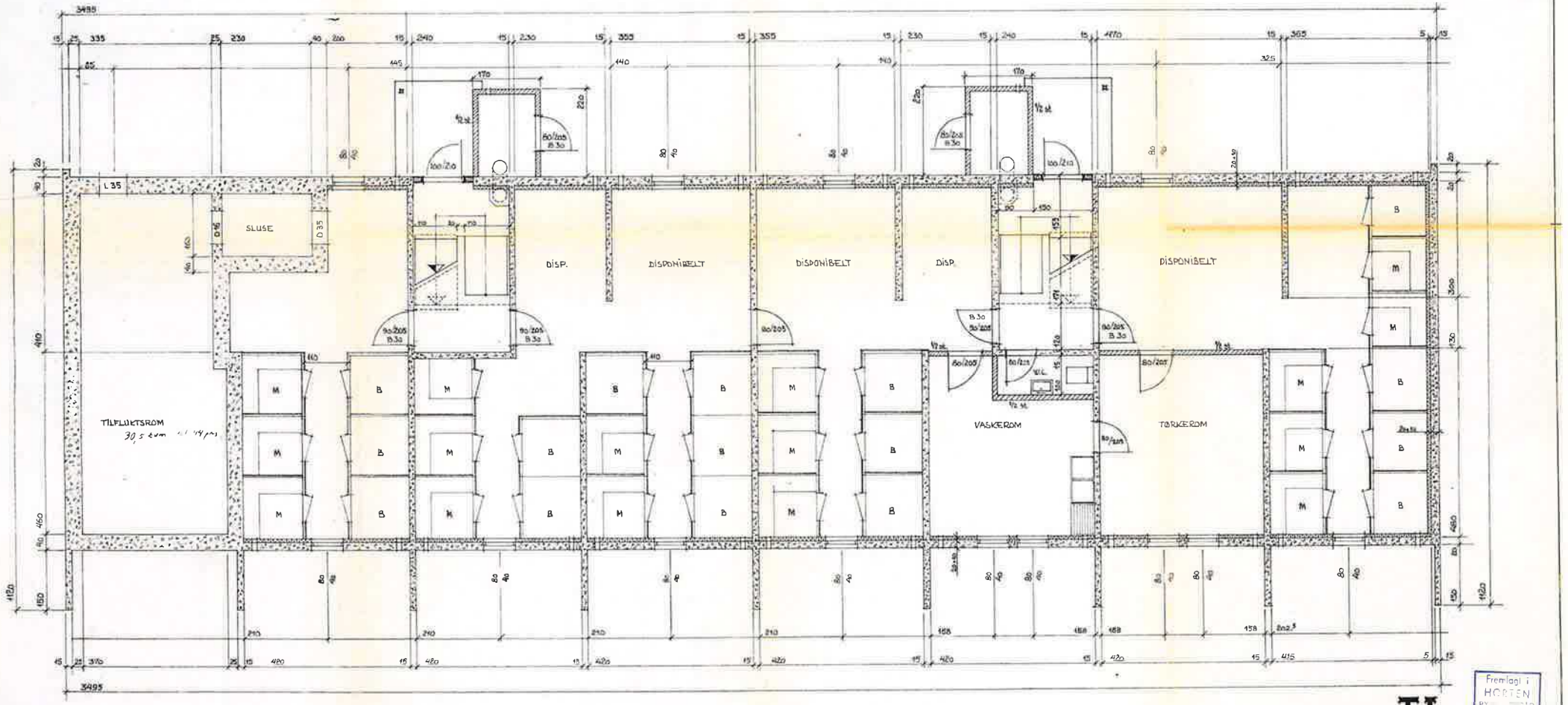
ETASJEPLAN M. 1:50

SANDEFJORD APRIL 1968

KR. R. LINDSTRØM
RÅDG. INGENIØR TLF. 66274 - 66652

Fremlagt i
26 SEP 1968

2



16 MANNS BOLIG **TI**

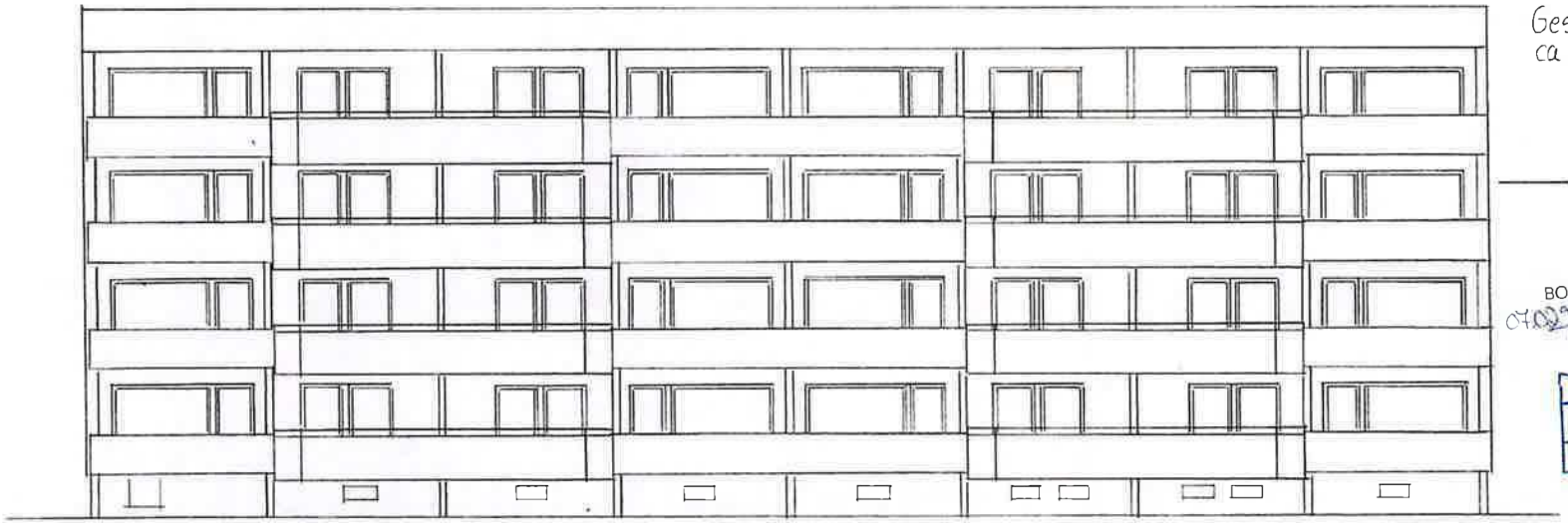
KJELLERPLAN M 1:50

SANDEFJORD APRIL 1968

KR. R. LINDSTRØM
RÅDG. INGENIØR TLF. 66274 - 66652

Fremlagt i
HORTEN
26 SEP 1968

1



Gesimser gavler
ca. 22 m².

Gavlvegger
er kledd.

BORRE KOMMUNE
07.02.95 Teknisk etat
Turid Magnor

BORRE TEKNISKE ETAT
19 JAN. 1995
Ark.nr. .....

Nye balkonger | Eks. balkonger | Nye balkonger. | Eks balkonger.
(Ev. beholdes eks. eternittpl. her.)

NB. Vegger har fått
ny kledning.
Kun balkonger som
skal ha nye plater.
(Nye balkonger og
eks. balkonger)
Ev. beholdes eternitt på
eks. balkongdel

(Brutto fl. plater ca. 200 m²)
Denne fasade skal
senere vurderes ut fra
ønske om senere stueutvidelse

16 MANNS BOLIG T. I.
2 stk. av denne type
Mål 1/100.

LINDSTRØM & DØVLE AS
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA

NB. Gavl vegger er allerede omkledd. Her skal kun gesims kles



BØRRE KOMMUNE
07.09.95 Teknisk etat
Turid Magnor

BØRRE TEKNISKE ETAT
19 JAN.1995
Ark.nr

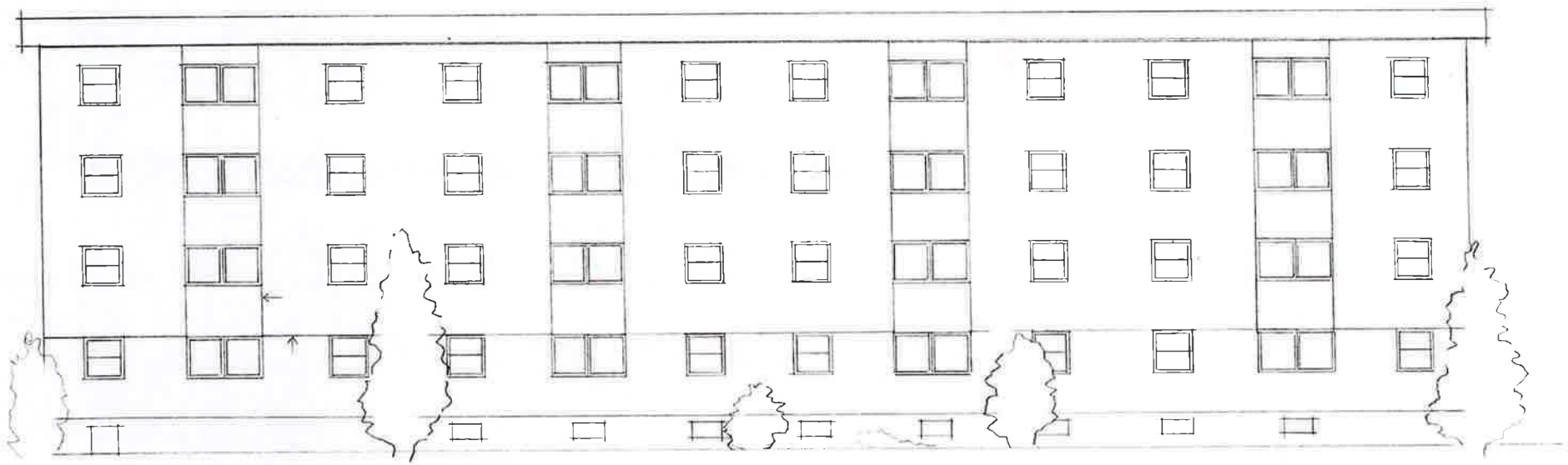
Brutto fl. ca. 375 m²
Netto fl. ca 309 m²
Gesims ca. 35,5 m²
Netto fl. inkl gesims pr. inng. fasade ca. 400,5 m²

Opptegnede linjer hvor det ønskes "fargeprudd"

16 MANNS BOLIG T. I.
2 stk. av denne type
Mål 1/100

LINDSTRØM & DØVLE AS
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA

BORRE TEKNISKE ETAT
19 JAN.1995
Ark.nr.



NB.

Alle mål skal tas på stedet.
Ikke måles på tegning

Opptegnede linjer
hvor det ønskes "farge brudd"

Fasade mot øst.

Brutto fl. fasade ca. 455 m²
pr. blokk mot øst.
Gesims pr. blokk ca. 35 m²
mot øst.
Netto fl. inkl. gesims ca. 408 m²

BORRE KOMMUNE
07 09 95 Teknisk etat
Tunid Magnor

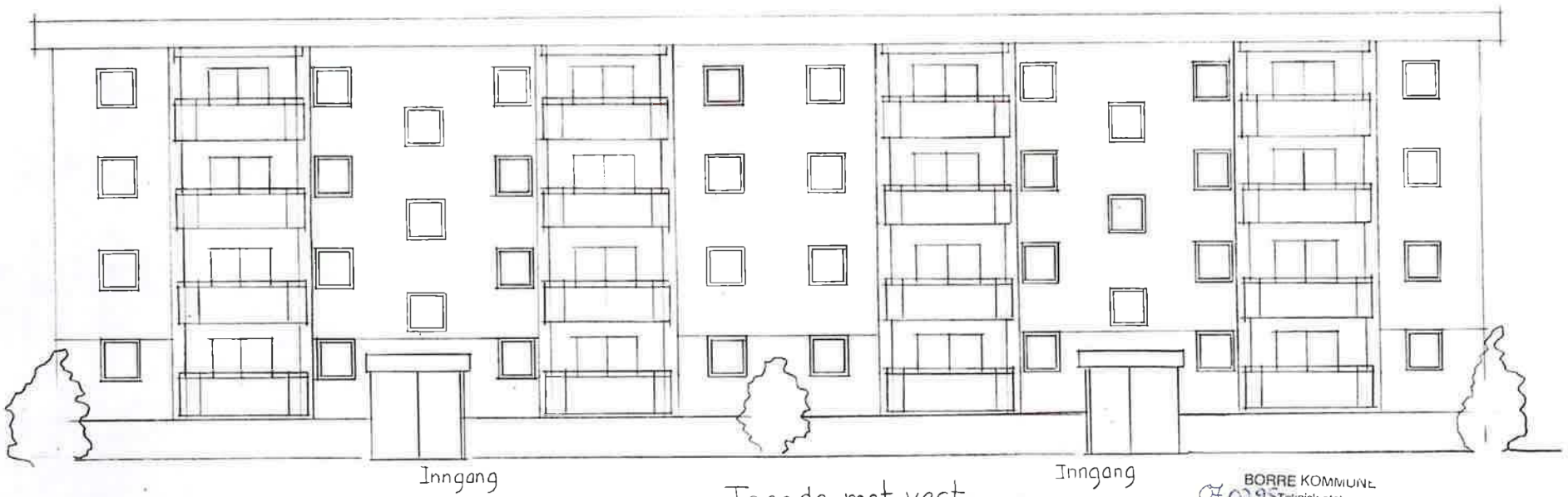
16 MANNS BOLIG T. II a.

4 stk. av denne type.

Mål 1/100

LINDSTRØM & DØVLE AS
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA

TORRE TEKNISKE ETAT
19 JAN.1995
Ark.nr.



NB.
Alle mål skal tas på stedet.
Ikke måles på tegning.
Opptegnede linjer hvor "fargebrudd".

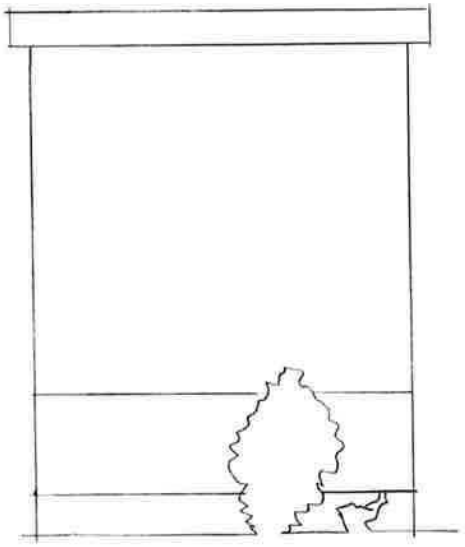
Fasade mot vest.

Brutto fl. fasade ca. 455 m²
pr. blokk mot vest
Gesims pr. blokk ca. 35 m²
mot vest.
Netto fl. inkl. gesims ca. 270 m²

BORRE KOMMUNE
07.09.95 Teknisk etat
Turid Magnor

16 MANNS BOLIG T. II. a.
4 stk. av denne type
Mål 1/100

LINDSTRØM & DØVLE AS
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA



NB.
Alle mål skal tas på stedet.
Ikke måles på tegning.
Opptegnede linjer hvor det ønskes "fargebrudd."

Gavler

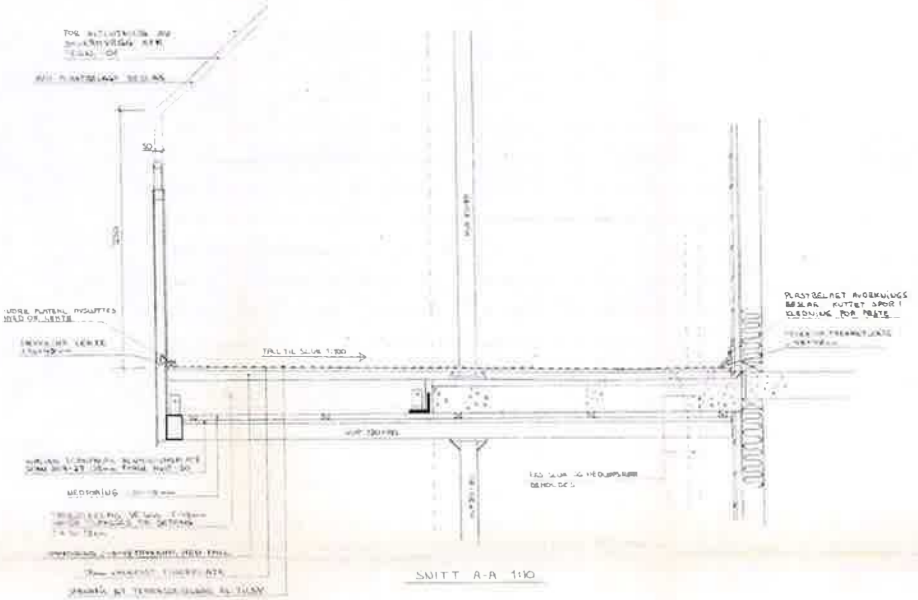
Brutto fl. gavl ca. 99 m²
pr. blokk. (en side.)
Gesims pr. side ca. 8 m².
Brutto fl. for 1 blokk
ca. 214 m² brutto.

BORRE TEKNISKE ETAT
19 JAN. 1995
Ark.nr.

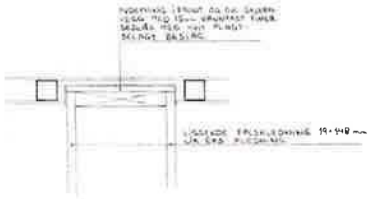
BORRE KOMMUNE
07.02.95 Teknisk etat
Turid Magnor

16 MANNS BOLIG T. II. a og b
Tilsammen 14 stk.-gavler.
Mål 1/100

LINDSTRØM & DØVLE AS
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA



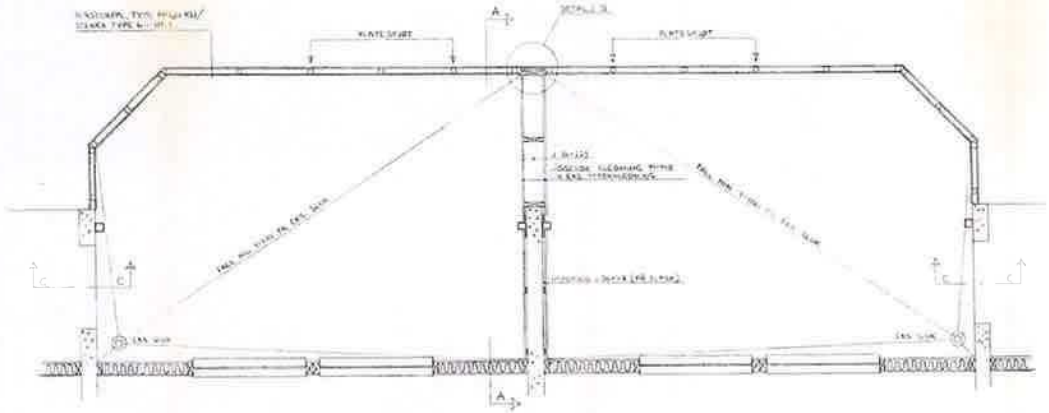
SNITT A-A 1:10



DETALJ - B 1:5



DETALJ C-C 1:10



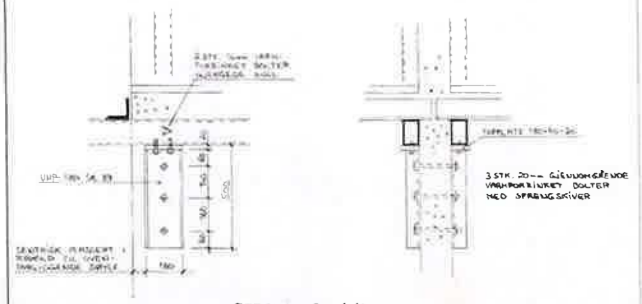
PLAN BALKONG 1:20

TOTALT 32 STK. BALKONGUTVIDELSER Á 16 STK I HVER BLOKK TYPE - T1

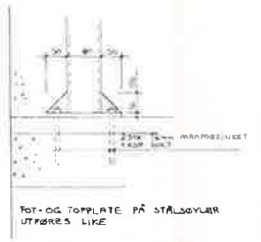
BORRE FERMITEK STAT
19 JAN 2005

BORRE KOMMUNE
07.02.05

HOLTAN NORD BRL. - HBBL BALKONGUTVIDELSE - BLOKK T-1			Dok: 94011
DIVERSE			TEGN: GF MÅL: 1:10/20
LINDSTRØM & DØVLE AS	TELEFON 33 63 10 BANDEKORD TLF. 33 63 10 - 33 63 74		-02

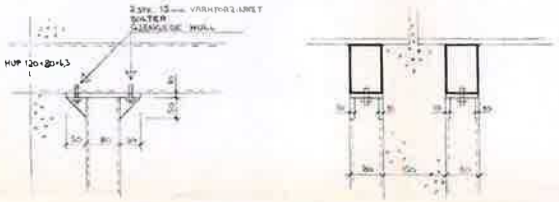


DETALJ - A 1:10

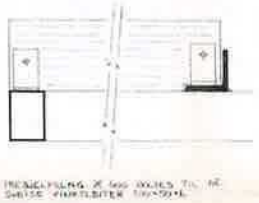


FOT- OG TOPPLATE PÅ STÅLSØYLER UTFØRES LIKE

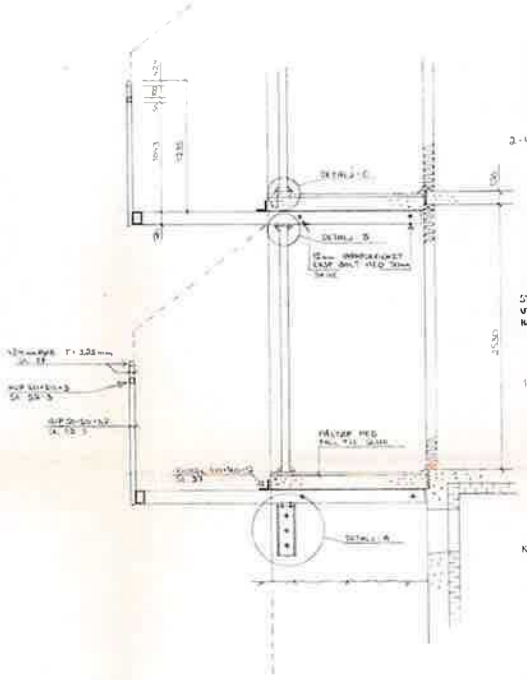
DETALJ - C 1:5



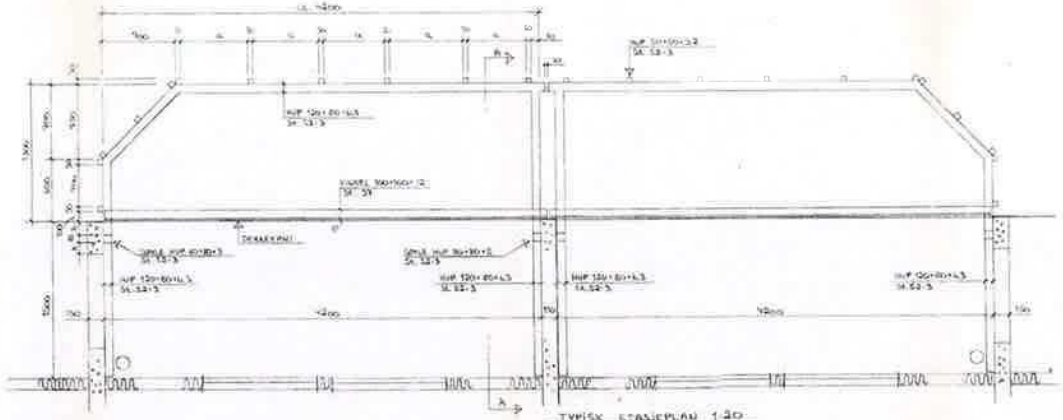
DETALJ - B 1:5



DETALJ - D 1:5



SNITT A-A 1:20



TYPISK ETASJEPLAN 1:20

TOTALT 32 STK BALKONGUTVIDELSER Á 16 STK. I HVER BLOKK TYPE - T1.

- STÅLKONSTRUKSJONER UTFØRES I KVALITET St 52-3 OG St. 39
  ALLE STÅLKONSTRUKSJONER VARMFORZINKES ETTER PREFABRIKASJON.
- STÅLKONSTRUKSJONENE PREFABRIKERES FERDIG PÅ VERKSTED OG MONTERES SOM SAMMENSVEISEDE ENHETER PÅ BYGGEPLASSEN.
- ALL UTFØRELSE ETTER NS 3420 TOLERANSEKL. 2.
- ALLE SVEISEFORBINDELSER MELSVEISES MED KILESVEIS
- NB!
  ALLE MÅL FOR HVER ENKELT LEILIGHET KONTROLLERES FØR PREFABRIKASJON DA TIL MÅLVARIASJONER FRA LEILIGHET TIL LEILIGHET MÅ PÅREGNES

BORRE KOMMUNE
07.09.95 Teknisk etat
Turid Magnor

BORRE TEKNISKE ETAT
19 JAN 1995
Godkjent

HOLTAN NORD BRL. - H.B.B.L. BALKONGUTVIDELSE - BLOKK T-1			
STÅLKONSTRUKSJONER			
LINDSTRØM & DØVLE AS			

A

BORRE KOMMUNE

HBBL/Holtan Nord Borettslag v/Lindstrøm og Døvle AS
Torggt. 15

3210 SANDEFJORD

L42
95 004044
95 00498

TUM

Deres ref.: Vår ref.:

DELEGASJONSVEDTAK SAKSNR. 0037 /95 .

GREVLINGSTIEN 2, 4 OG 6, 132/311 - FASADEREHABILITERING BOLIGBLOKK

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

1. Frakt og deponering av eternitt skal være i henhold til arbeidstilsynets forskrifter.

2. SFT sine krav for å unngå forurensning må følges.

Eventuell klage over bygningsrådets vedtak må være fremsatt innen 3 uker fra mottattdato, jfr. PBL § 15.

Bygningsrådet v/saksbehandler varsles ved oppstart av byggearbeidet.

Regning på anmeldelsesgebyr vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Teknisk etat , 08.02.95

Tore Siljan
Tore Siljan
byarkitekt

Turid Magnor
Turid Magnor
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente dokumenter

KONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

Postboks 10
3191 HORTEN

Telefon 330 44111
Telefax 330 49082

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3801 - Horten kommune	**132**	**308**	**0**	**0**	Gaupestien 3A, 3188 HORTEN Gaupestien 3B, 3188 HORTEN Gaupestien 3C, 3188 HORTEN Gaupestien 5A, 3188 HORTEN Gaupestien 5B, 3188 HORTEN Ulvestien 1A, 3188 HORTEN Ulvestien 1B, 3188 HORTEN Ulvestien 2A, 3188 HORTEN Ulvestien 2B, 3188 HORTEN Ulvestien 4A, 3188 HORTEN Ulvestien 4B, 3188 HORTEN Ulvestien 6A, 3188 HORTEN 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:

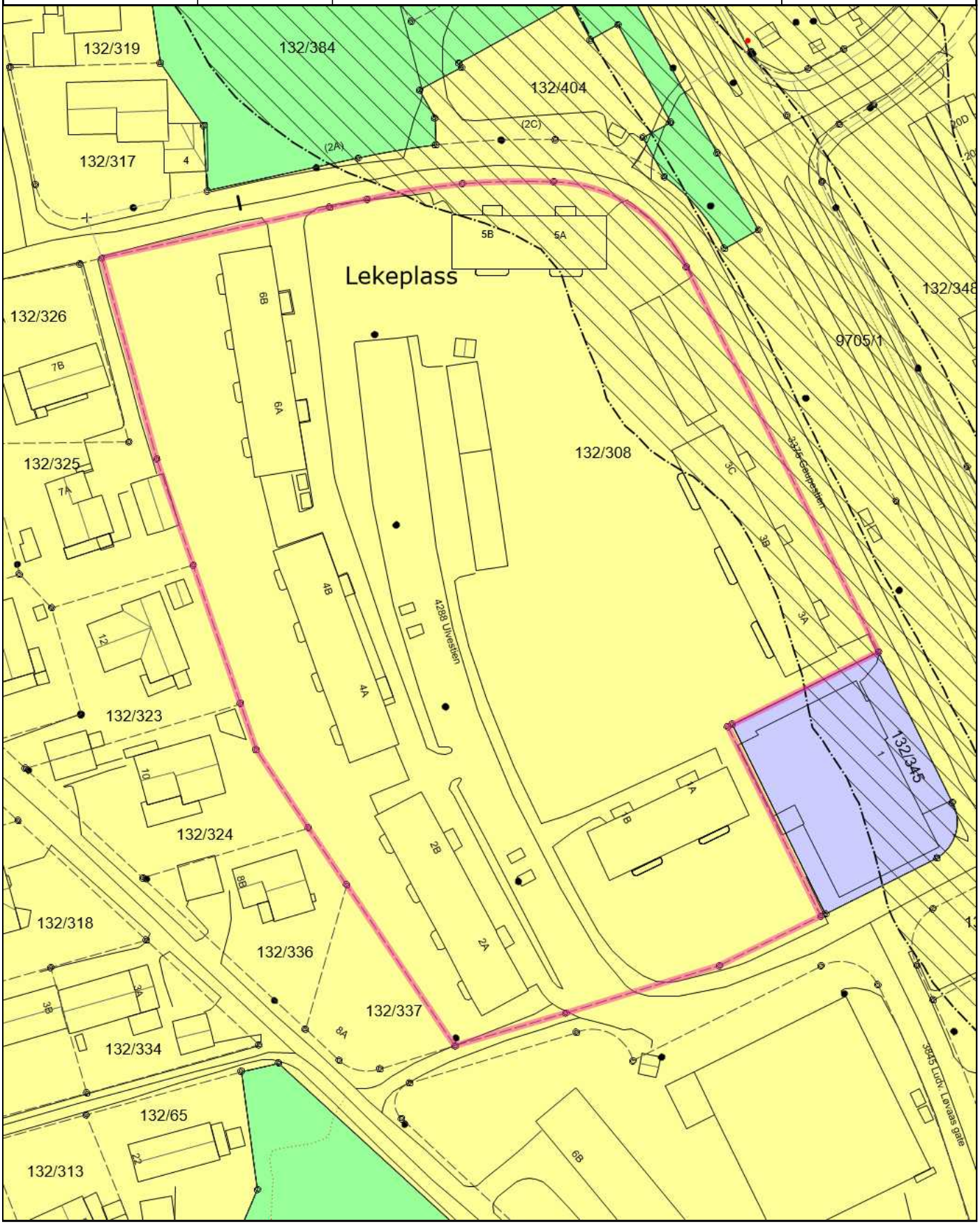
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 308	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gaupestien 3A 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

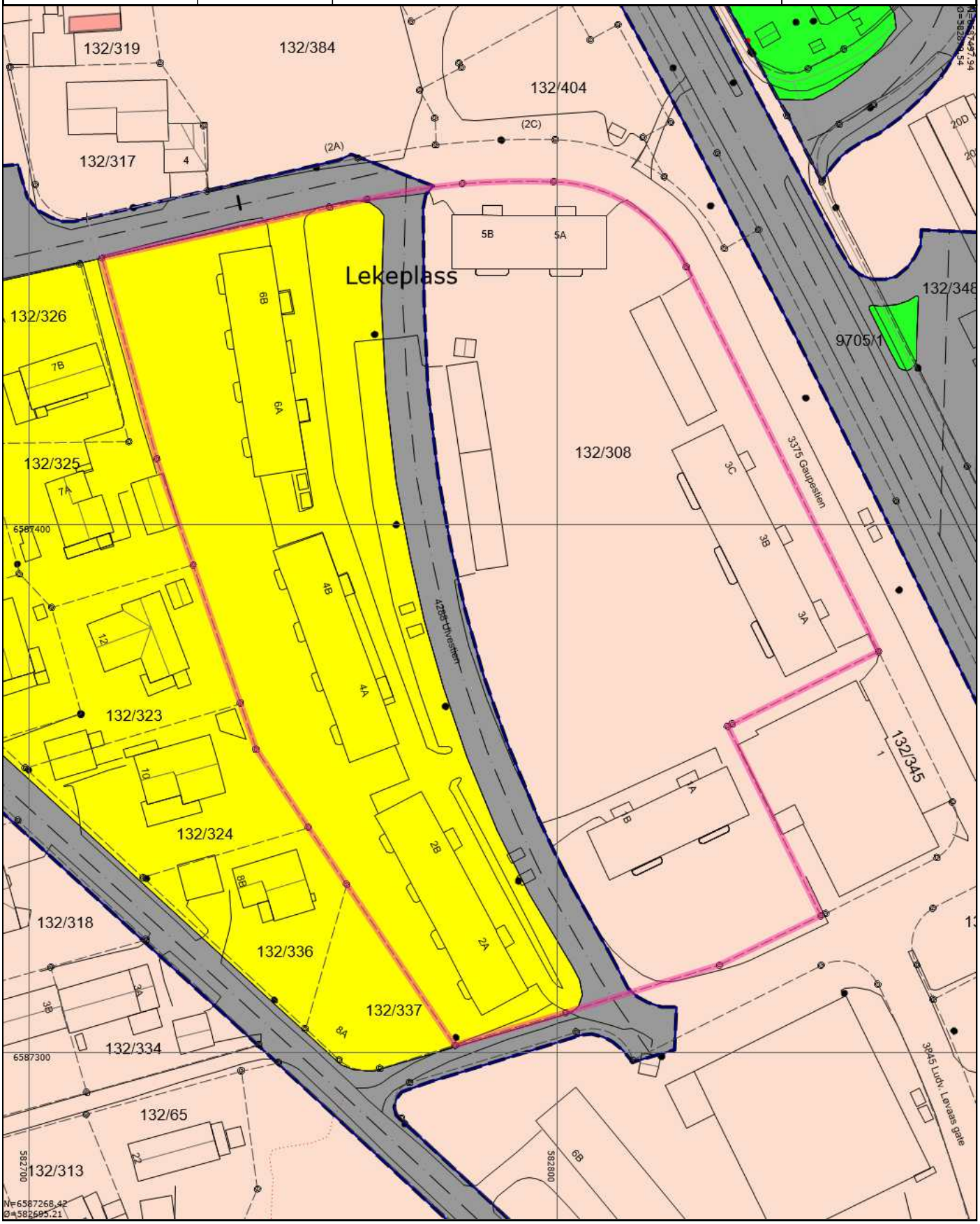

Høydekurve

Horten kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 308	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gaupestien 3A 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

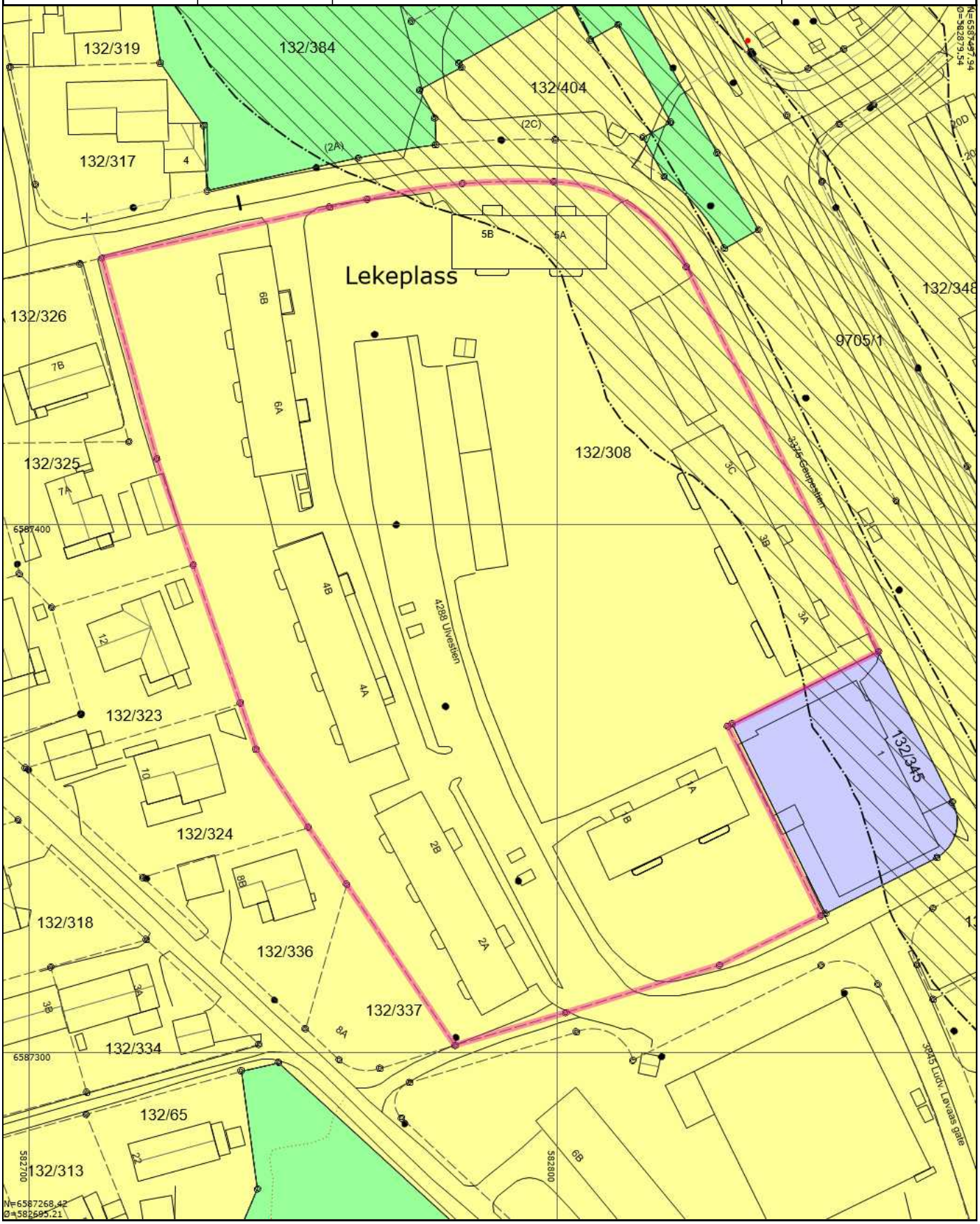

Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 308	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gaupestien 3A 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

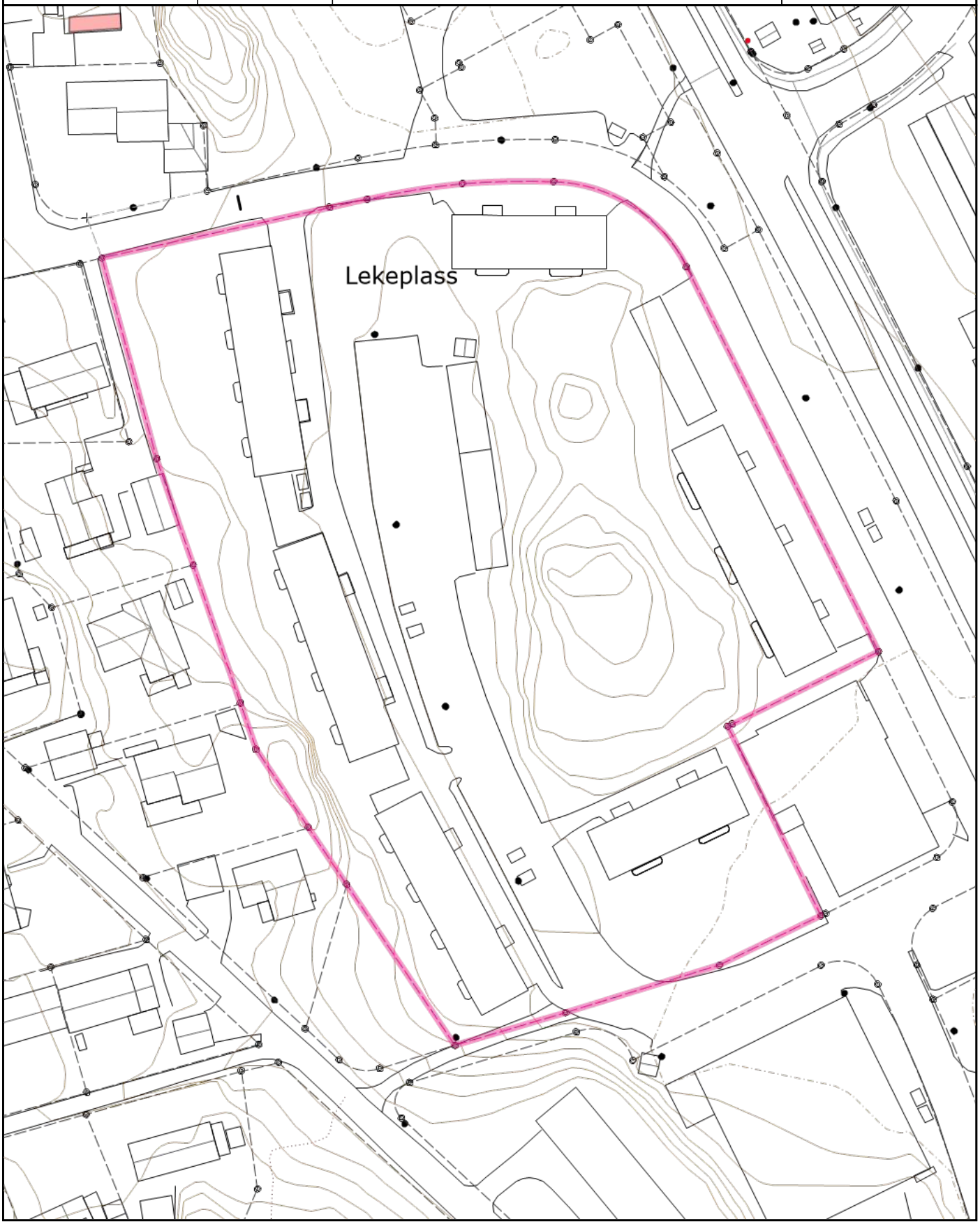

Høydekurve

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 308	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gaupestien 3A 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

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.

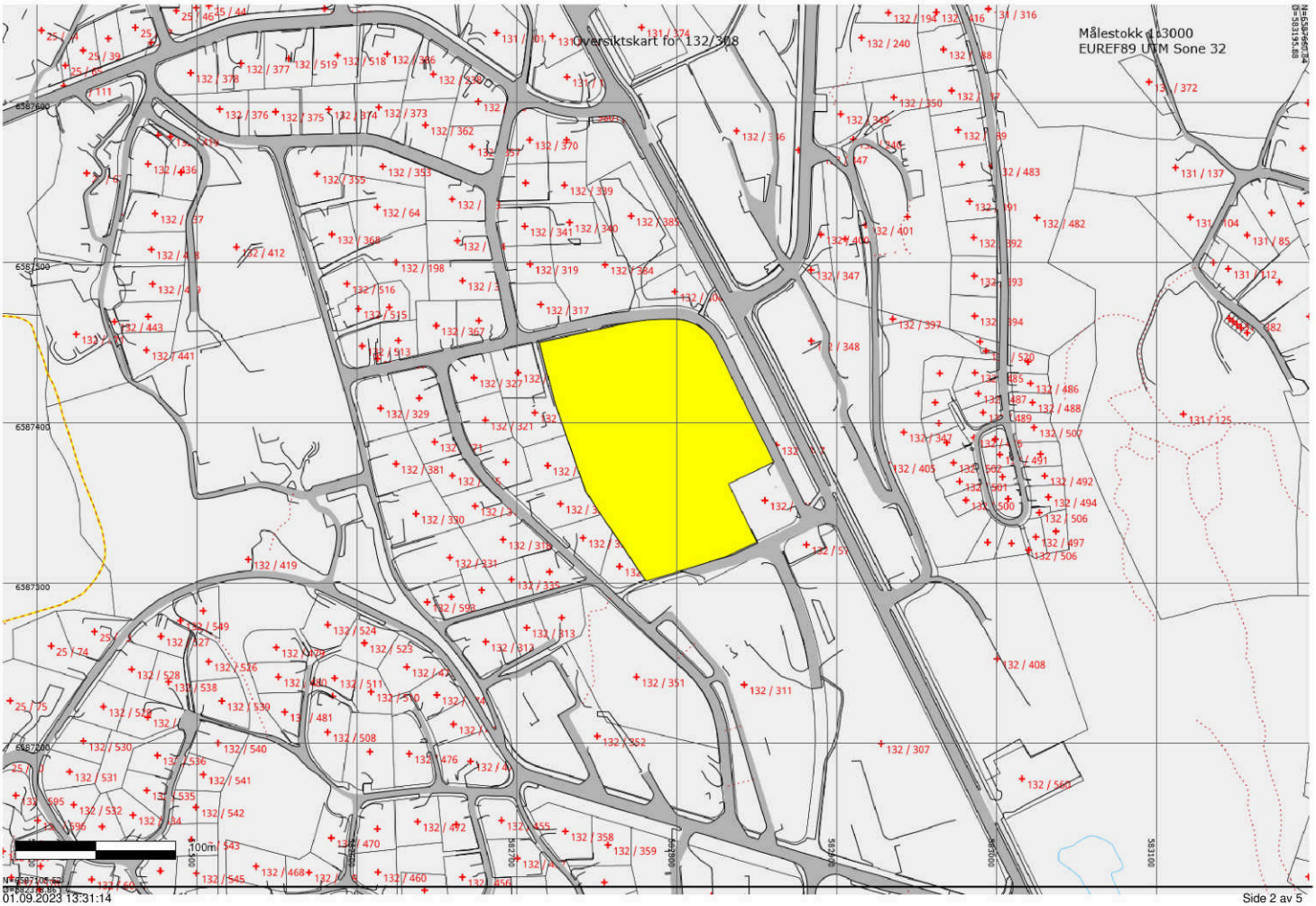
Horten kommune

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

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 Øst: 582846,37 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Kirkesokn 1-Horten Postnummerområde 3188-HORTEN Grunnkrets 603-Nordskogen Stemmekrets 1-Horten SKOLEKRETS 10-Nordskogen
Gaupestien	3	B		Nord: 6587394,45 Øst: 582839,72 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Kirkesokn 1-Horten Postnummerområde 3188-HORTEN Grunnkrets 603-Nordskogen Stemmekrets 1-Horten SKOLEKRETS 10-Nordskogen
Gaupestien	3	C		Nord: 6587409,09 Øst: 582831,73 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Kirkesokn 1-Horten Postnummerområde 3188-HORTEN Grunnkrets 603-Nordskogen Stemmekrets 1-Horten SKOLEKRETS 10-Nordskogen
Gaupestien	5	A		Nord: 6587453,69 Øst: 582801,78 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Kirkesokn 1-Horten Postnummerområde 3188-HORTEN Grunnkrets 603-Nordskogen Stemmekrets 1-Horten SKOLEKRETS 10-Nordskogen
Gaupestien	5	B		Nord: 6587453,36 Øst: 582788,13 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Kirkesokn 1-Horten Postnummerområde 3188-HORTEN Grunnkrets 603-Nordskogen Stemmekrets 1-Horten SKOLEKRETS 10-Nordskogen
Ulvestien	1	A		Nord: 6587348,78 Øst: 582827,97 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Kirkesokn 1-Horten Postnummerområde 3188-HORTEN

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

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

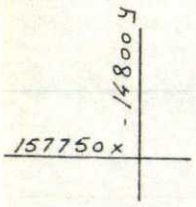
Over Ulvestien 2-4-6 Og
Gaupestien nr. 1-3-5

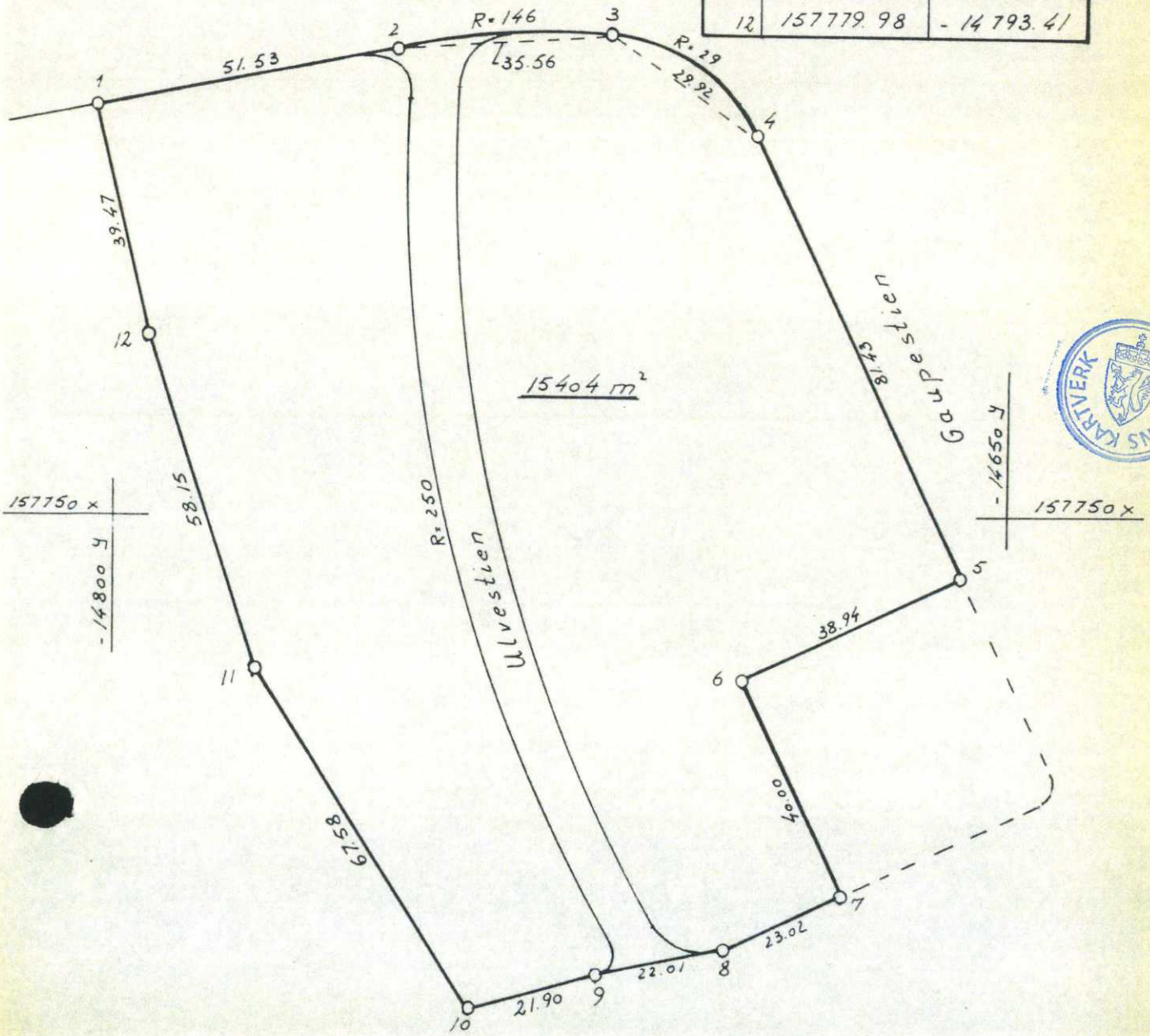
Anm:

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

Grevlingstien 6A

Nabolaget Kongstein/Nordskogen - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nordskogen skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser	5 min 0.5 km
Lillås skole (1-7 kl.) 312 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Sentrum skole (1-7 kl.) 365 elever, 20 klasser	19 min 1.8 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 31 klasser	9 min 0.8 km
Orerønningen ungdomsskole (8-10 kl... 262 elever, 24 klasser	6 min 2.8 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	5 min 2.6 km
Wang Toppidrett Tønsberg	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Redaktør Thommessens gate Linje 71	2 min 0.2 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	11 min 7.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	32 min
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

BARNEHAGER

Lillås barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 0.6 km
Nordskogen barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.6 km
Lilaas Gård Barnehage (1-5 år) 17 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Holtandalen	2 min
Coop Extra Holtandalen	8 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Sjøsiden Kjøpesenter	6 min
Apotek 1 Holtanløkka	4 min
Horten Vinmonopol	6 min

SPORT

Nordskogen Skole	5 min
Holtan Aktivitetspark	10 min
Sporty24 Horten	15 min
MOVA Horten sentrum	17 min

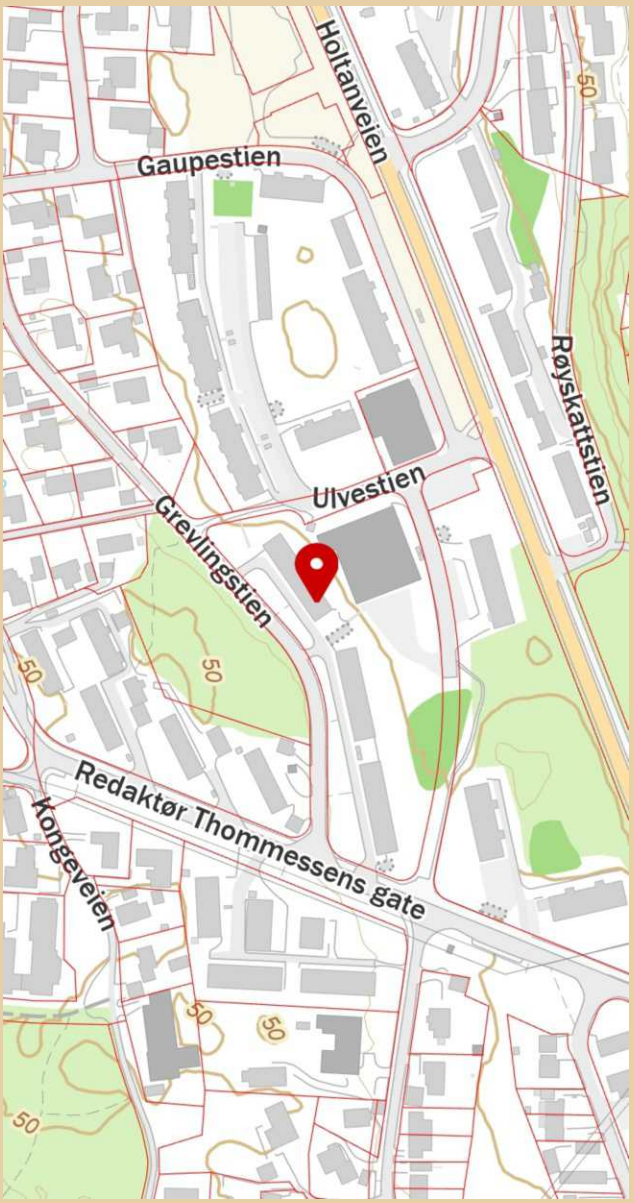
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Notater