PRIVATMEGLEREN
HORTEN

LANGGATA 9

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Langgata 9, 3187 Horten
Gnr. 125, Bnr. 206, andelsnr. 9 i DES Borettslag, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250144

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Martin Brudal Samuelsen

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

E-post: martin.brudal.samuelsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Langgata 9 , 3187 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 125, bnr. 206

Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 30.07.2025 **Rapportdato:** 02.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21609-1509 **Referansenummer:** JB6662

Autorisert foretak: Holmane AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Barth **Vår ref:**

HOLMANE AS

DIN TAKSTMANN

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.

Holmane AS



Rapportansvarlig

Stian Barth

Uavhengig Takstingeniør

stian@holmane-as.no

934 87 975

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.

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

Andelsleilighet som er en del av ett borettslag.
Leilighet beliggende i 1. etasje, som er oppført i 1990.
Leiligheten er en del av ett leilighetsbygg bestående av flere leiligheter med 1 felles trappeoppgang i bygget.
Leiligheten fremstår med normal standard tatt alder og vedlikehold i betraktning.
Det bør påregnes noe modernisering av leiligheten for å treffe dagens standard og bruk.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Tradisjonell innglasset balkong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Målinger er foretatt i stue/kjøkken.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Leiligheten varmes opp ved hjelp av elektriske panelovner.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er på vegg mot fellesareal og naboleilighet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.
Røykdetektorer plassert i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

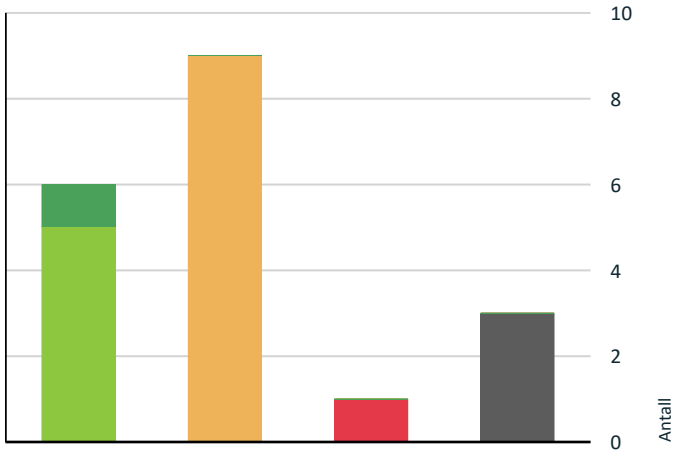
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

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

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, arealer og
beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdages ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Innvendige tette skrå -/flate tak uten tilgang til konstruksjoner er kun
vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonssperrer er således ikke vurdert
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje, skadedyr som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne
oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2. Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet boligsalgs rapport som kun tar for seg innvendig overflater og konstruksjoner.
Utvendige overflater og konstruksjoner er ikke vurdert da dette er sameiets/borettslagets ansvar.

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Entredør	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Holmane AS
Bispeveien 1446
3178 VÅLE

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Entredør

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på døren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig da dørens funksjon er ivaretatt slik den fremstår under befaring.

TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tradisjonell innglasset balkong.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Boligen har registrert både elde og slitasje i overflater TG settes derfor med bakgrunn av alder, slitasje, sprekker og merker som er på overflatene i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må overflatene i boligen renoveres/pusses opp.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Målinger er foretatt i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 24mm avvik på høyde gjennom rommet.
Avviket må ses på i sammenheng med boligens alder og er å anse som normale avvik på en eldre bolig.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle tiltak mot radon i bygget.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registret mindre bruksmerker på dørblad/karmer.
Mindre enn halvparten av forventet brukstid er gjenstående.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dørene fungerer slik dører fremkommer under befaring, ingen umiddelbare tiltak er nødvendig annet en normalt vedlikehold.





TG 1 Oppvarming

Leiligheten varmes opp ved hjelp av elektriske panelovner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er på vegg mot fellesareal og naboleilighet.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ingen umiddelbare behov for tiltak, kjøkkenet fungere slik det fremstår i dag.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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 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

Naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.

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.
   1990 Originalt anlegg fra da bygget ble satt opp, med enkelte oppgraderinger gjennom årene.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ingen åpenbare feil som er avdekket, men på bakgrunn av alder anbefales det en gjennomgang av anlegget utført av autorisert bedrift.



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.

Røykdetektorer plassert i leiligheten.

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

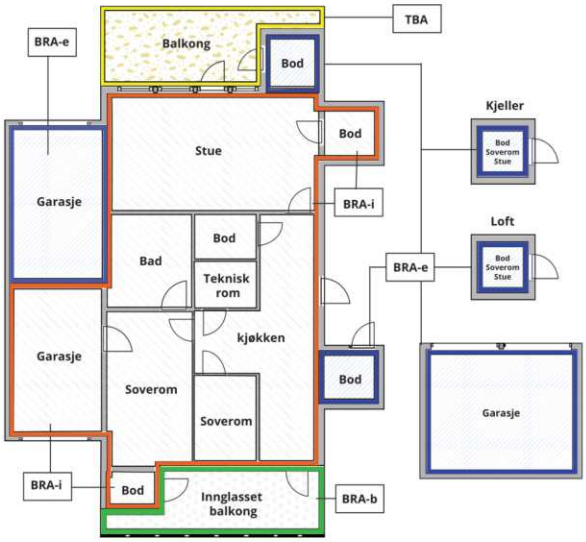
Hva er måleverdig areal?

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)**
Underetasje		4		4	
1. Etasje	51		9	60	
SUM	**51**	**4**	**9**		
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod	
1. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, Kott		Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Sannsynlig at branncelleinndeling ikke er ihht. dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	50	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2025	Stian Barth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	125	206		0	3061.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Langgata 9

Hjemmelshaver
Des Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/DES BORETTSLAG	942635052			Jøstensen Odd

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrum av Horten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	30.07.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	30.07.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	30.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

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/JB6662

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.
141250144

Selger 1 navn
Jan Erik Hansen

Gateadresse
Langgata 9

Poststed	Postnr
HORTEN	3187

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Odd Jøstensen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250144

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 141250144

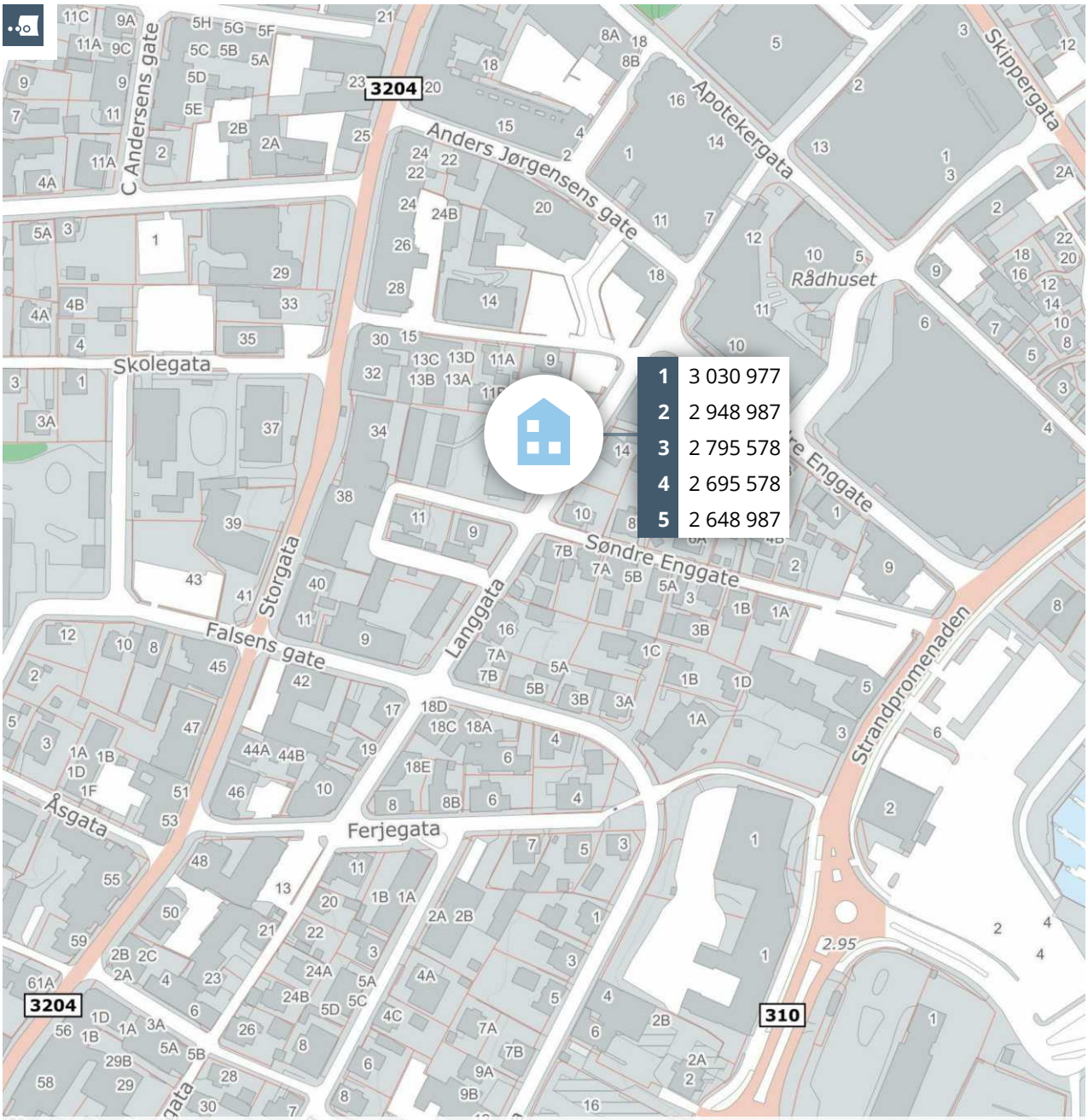
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Erik Hansen	8ae9a4f60f7caeb91902c4bded0393c72b57dbe8	25.07.2025 09:54:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141250144

- 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

LANGGATA 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 01.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Langgata 9, 3187 HORTEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 125 BNR 206 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Sentrum

Verdivurdert til

2 350 000

344 752	2 694 752	52 838
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	4 m²	9 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1990

Fellesutgifter	5 452
Formue	22 927
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Langgata 9									
	50 m²	1990	2. etg	1 sov	28.08.2023	2 680 000	**2 680 000**	350 977	3 030 977	**60 620**
2	Langgata 9									
	51 m²	1990	1. etg	1 sov	07.08.2024	2 650 000	**2 600 000**	348 987	2 948 987	**57 823**
3	Langgata 9									
	55 m²	1990	2. etg	1 sov	09.07.2025	2 300 000	**2 450 000**	345 578	2 795 578	**50 829**
4	Langgata 9									
	51 m²	1990	3. etg	1 sov	02.05.2025	2 350 000	**2 350 000**	345 578	2 695 578	**52 854**
5	Langgata 9									
	51 m²	1990	3. etg	1 sov	26.04.2024	2 300 000	**2 300 000**	348 987	2 648 987	**51 941**

Dette er en lettstelt og praktisk leilighet for eldre som ønsker å bo midt i Horten sentrum. Her er det bare ett par hundre meter til dagligvare (døgnåpent), busstasjon, bibliotek, lege/apotek, kjøpesentre og offentlige kontorer. Leiligheten har livsløpsstandard og er beregnet for voksne over 55 år. I borettslaget er det fine fellesarealer med "kaffekrok" i hver etasje, flott takterrasse med fjordutsikt og sol, selskapslokale og et gjesterom som kan leies for en "rimelig penge".

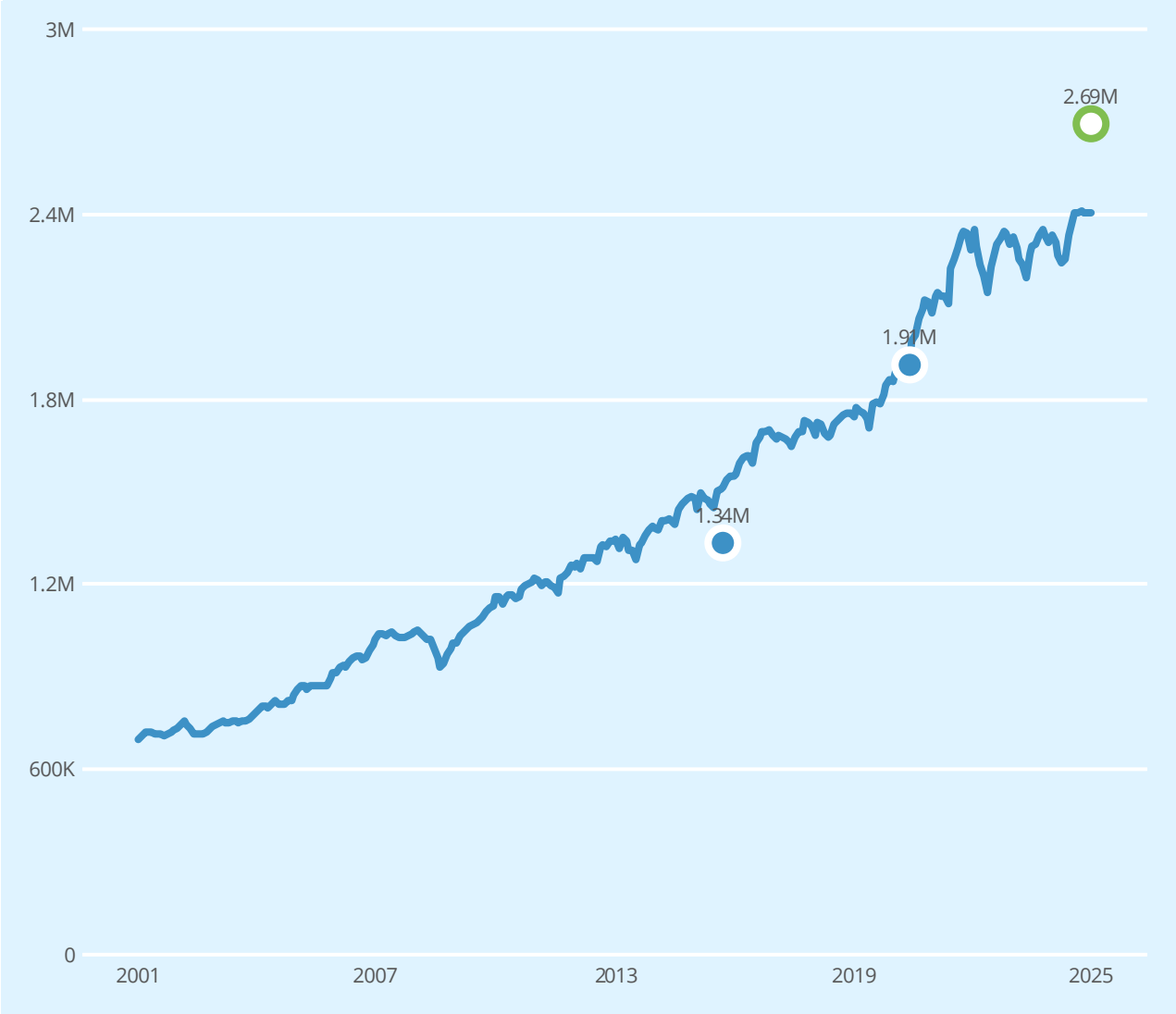
Inngang fra gateplan i Langgata opp til leiligheten i 1. etasje. Både heis og brede trapper opp til leiligheten som inneholder: Entre, ett stort soverom - godt med skapplass, enkelt bad med gulvbelegg og opplegg vaskemaskin, stue med utgang til nyere og innglasset balkong mot øst, åpen kjøkkenløsning - hvitevarer medfølger (dog uten garanti).
Romslig bod i kjelleren.

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 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.11.2020	18.12.2020	05.02.2021	1 550 000	1 550 000	364 030	1 914 030	3
27.02.2016	21.03.2016	01.06.2016	1 280 000	1 200 000	137 051	1 337 051	
01.01.2002	01.01.2002		-	366 500	188 179	554 679	4

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

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

Leiligheter til salgs i Sentrum grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

3.1M
3.0M
2 944 000 Prisantydning i snitt
2.8M
2.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
71
dager

Leiligheter solgt i Sentrum grunnkrets siste 6 mnd

22
leiligheter solgt

3.3M
3 257 000 Prisantydning i snitt
3 216 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
60
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

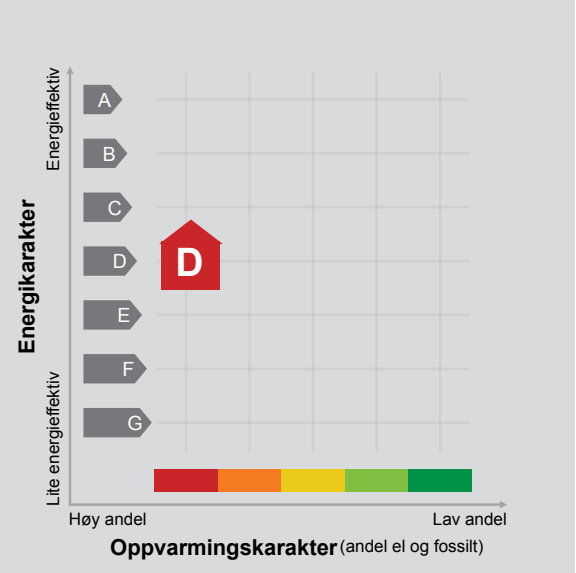
52 838 Langgata 9 Totalpris 2 694 752

48 542 Sentrum grunnkrets i snitt siste 6 mnd

45 622 HORTEN kommune i snitt siste 6 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Langgata 9
Postnummer	3187
Sted	HORTEN
Kommunenavn	Horten
Gårdsnummer	125
Bruksnummer	206
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8260842
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	Energiattest-2025-150277
Dato	01.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

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)

- Luft kort og effektivt
- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Skatteetaten

Dato
29.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Organisasjonsnr 942 635 052 Andelsnr 9

Eiendommens adresse:

Langgata 9, 3187 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 525 571
Som sekundærbolig:	kr 2 102 284

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Boligopplysninger:

DES Borettslag		V³r ref.:	811/104	Fødselsdato eier:	27.05.1939
Langgata 9		Type:	Borettslag frittst³ende		
3187 HORTEN		Eiere:	Odd Jønstensen		
Organisasjonsnr:	942 635 052	Andelsnr:	9		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 5 452

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	296
	Felleskostnader drift	3 521
	Renter fellesl³n	1 635

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

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

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS og vilk³rene er ³pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilk³r: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende ³rsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn vedførste gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler. Merk at dersom borettslaget har l³n med IN ordning, kan ikke avtales sies opp før l³net er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	344 752	Gjeld siste ³rsoppg.:	346 499
Klient ajourf. l³n:	16 494 579,58	Klient gj. s. ³rsoppg.:	16 578 143

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 16368229745, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 20.07.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 134

Saldo per 20.07.2025: 16 494 580

Andel av saldo: 344 752

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2058)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:	JA
Styreleder:	Tom Chr. Warhuus
Adresse:	Almestien 7
Postnr/-sted:	3189 HORTEN
Telefon:	Mob.: 95035368
E-post:	des@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.07.2025

Utest³ende saldo: 5 452

Felleskostnader:	5 452	Restanse:	5 452
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	346 499	Andre inntekter:	685
Annen formue:	22 927	Utgifter:	20 554		

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

Boligopplysninger:

DES Borettslag	V³r ref.:	811/104	Fødselsdato eier: 27.05.1939
Langgata 9	Type:	Borettslag frittst³ende	
3187 HORTEN	Eiere:	Odd Jønstensen	
Organisasjonsnr: 942 635 052			

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	209 900
Andelsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	9

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1990		
G³rds/bruksnr:	125/206		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3062

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561977

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1990	Første innflytting:	01.02.1990	SSBnr:	H0105
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Mulig garasjeplass etter søknad/fordeling ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms m/varmtvann		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i DES-klubben				

Fasiliteter:

Type borettslag: Frittst³ende borettslag
Forkjøpsrett: Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i DES-klubben har forkjøpsrett. Innmelding i DES-klubben koster kr 100,- pr 29.09.2022.

Klausuler:
Bare fysiske personer (enkeltpersoner), bosatt i Horten som er over 55 ³r, og som er medlem av De Eldres Boligspareklubb, kan vØre andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.Man m³ vØre minst 50 ³r for ³ tegne medlemskap i DES-klubben.

Parkering:
Borettslaget har 21 garasjeplasser - 20 av disse leies ut til beboerne (pr 29.11.2022). Søknad sendes til styret. 1 garasjeplass disponeres av borettslaget.
Dersom selger leier en garasjeplass i borettslaget, m³ denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det p³løper et gebyr ved endring av ny leietaker.

Nøkkelbestilling:
For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med styreleder i borettslaget.

Annen info:
- Borettslaget har fellesrom for møter og sammenkomster samt et gjesterom. Kaffekrok i hver etasje, porttelefon, heis og trygghetstelefon.
- Borettslaget har begrenset plass til parkering/lading av elektriske rullestoler. Hør med styret for oppdatert status for parkeringsmuligheter.

Spesielle forhold vedrørende felleskostnadene:
Strøm felles varmtvannsbereder er inkludert i felleskostnadene.

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

Boligopplysninger:

DES Borettslag	V³ r ref.:	811/104	Fødselsdato eier:	27.05.1939
Langgata 9	Type:	Borettslag frittst³ ende		
3187 HORTEN	Eiere:	Odd Jørstensen		
Organisasjonsnr: 942 635 052				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

DES Borettslag

Torsdag 03.04.2025 kl. 13:00
Fellesstua, Langgata 9

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.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls 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 DES Borettslag

Tid og sted: Torsdag 03.04.2025 kl. 13:00 - Fellesstua, Langgata 9

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, første setning

6 Valg

- 6.1 Valg av 1 medlem til styret
- 6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret
- 6.3 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. 90.000,- godkjennes og fordeles av styret.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2, første setning

Følgende endring foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:
Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Horten kommune.

Ny tekst:
Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

Forslag til vedtak: Forslag til endring i vedtektenes punkt 1-2, første setning, vedtas.

6. Valg

Sittende styre består av og følgende er på valg (markert med 'x'):
o - Styreleder - Tom Chr. Warhuus
o - Styremedlem - Unni Fanøy
o - Styremedlem - Erik Jenssen
x - Styremedlem - Marit Eriksen
x - Varamedlem - Kjell Skevik
x - Varamedlem - Dagmund P. Arild Karlsen

6.1 Valg av 1 medlem til styret

Valgkomiteens innstilling er (se forslag til vedtak):
Gerd R. Johansen (sign)
Jon Eriksen (sign)

Forslag til vedtak: - Styremedlem - Marit Eriksen - gjenvalg 2 år.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling er (se forslag til vedtak):
Gerd R. Johansen (sign)
Jon Eriksen (sign)

Forslag til vedtak: - Varamedlem - Kjell Skevik - gjenvalg 1 år.
- Varamedlem - Dagmund P. Arild Karlsen - gjenvalg 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Gerd R. Johansen (gjenvalg 1 år)
Jon Eriksen (gjenvalg 1 år)

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**873 123**	**678 808**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	378 363	330 285
Tilbakeføring av avskrivning	278	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-50 001	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-119 059	-135 970
B. Årets endring disponible midler	**209 581**	**194 315**
C. Disponible midler	**1 082 704**	**873 123**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 211 393	1 002 345
Kortsiktig gjeld	-128 688	-129 222
C. Disponible midler	**1 082 704**	**873 123**

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

Resultatregnskap 2024 DES Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 298 407	3 117 638	3 323 300	3 274 200
Sum leieinntekt		**3 298 407**	**3 117 638**	**3 323 300**	**3 274 200**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	15 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	79 955	17 075	5 000	6 000
Sum annen inntekt		**94 955**	**17 075**	**5 000**	**6 000**
Sum inntekt		**3 393 362**	**3 134 713**	**3 328 300**	**3 280 200**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	12 690	12 690	13 000	13 000
Styrehonorar	4	90 000	90 000	90 000	90 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	278	0	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		149 124	166 388	200 000	190 000
Kostnad eiendom/lokale	6	289 547	299 566	272 000	279 000
Kommunale avgifter/renovasjon		304 909	338 050	341 000	373 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	6 893	5 938	7 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	17 544	27 700	14 000	14 000
Reparasjon og vedlikehold	9	522 279	391 145	622 200	430 000
Revisjonshonorar		6 435	6 146	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		142 698	135 387	143 000	149 000
Andre honorar	10	7 550	3 021	8 000	8 000
Kontorkostnad		2 716	2 692	4 000	4 000
TV/bredbånd		298 281	272 148	298 000	320 000
Kontingent og gaver		6 165	5 288	2 000	4 000
Forsikring		188 196	177 847	189 000	204 000
Andre kostnader	11	14 652	8 545	10 100	10 200
Sum kostnad		**2 059 957**	**1 942 549**	**2 220 300**	**2 103 200**
Driftsresultat		**1 333 405**	**1 192 164**	**1 108 000**	**1 177 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		33 977	23 481	0	0
Rentekostnad		989 019	885 359	1 015 000	934 000
Netto finansposter		**955 042**	**861 878**	**1 015 000**	**934 000**
Årsresultat		**378 363**	**330 285**	**93 000**	**243 000**
Overført til/fra annen egenkapital		378 363	330 285	0	0
SUM OVERFØRINGER		**378 363**	**330 285**	**0**	**0**

Balanse 2024 DES Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	26 750 000	26 750 000
Påkostninger	5	8 820 500	8 820 500
Andre driftsmidler	5	49 723	0
Sum anleggsmidler		**35 620 223**	**35 570 500**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	21 668
Andre kortsiktige fordringer		0	52
Forskuddsbetalte kostnader		96 297	87 918
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		6 539	5 809
Innestående bank		1 108 556	886 898
Sum omløpsmidler		**1 211 393**	**1 002 345**
SUM EIENDELER		**36 831 616**	**36 572 845**

Balanse 2024 DES Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 600	9 600
Sum innskutt egenkapital		**9 600**	**9 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 969 884	8 591 521
Sum opptjent egenkapital		**8 969 884**	**8 591 521**
Sum egenkapital	**12**	**8 979 484**	**8 601 121**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	16 578 143	16 697 202
Borettsinnskudd		11 145 300	11 145 300
Sum langsiktig gjeld		**27 723 443**	**27 842 502**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		123 570	129 222
Påløpne renter		5 118	0
Sum kortsiktig gjeld		**128 688**	**129 222**
Sum gjeld		**27 852 132**	**27 971 724**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**36 831 616**	**36 572 845**
Pantstillelser	14	27 723 443	27 842 502

Sted:_____ Dato:_____

Tom Chr. Warhuus
Styreleder

Erik Jenssen
Styremedlem

Unni Fanøy
Styremedlem

Marit Eriksen
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	2 097 012	2 016 456
3609 Garasjeleie	56 300	60 550
3618 Leietillegg strøm	6 290	5 875
3650 Innkrevde felleskostn. renter	989 463	865 777
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	149 342	168 980
Sum	**3 298 407**	**3 117 638**

Note 2 - Tilskudd

Tilskudd fra De Eldres Boligspareklubb Horten og Omegn

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	79 955	17 075
Sum	**79 955**	**17 075**

Konto 3990 gjelder utleie av lokaler, inntekter tørketrommel og vaskemaskin.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	90 000	90 000
Sum	**102 690**	**102 690**

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer inkl. tomt	Balkonger	Balkonger	Brikkelesere på inngangsdører
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 750 000	5 110 000	3 710 500	0
Årets tilgang :	0	0	0	50 001
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 750 000	5 110 000	3 710 500	50 001
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	278
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	26 750 000	5 110 000	3 710 500	49 723
Årets avskrivninger :	0	0	0	278
Anskaffelsesår :	1990	2019	2020	2024
Antatt levetid i år :				15

Borettslaget består av 47 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 125, b.nr 206 i Horten kommune. Eiertomt på 3 062 kvm og utgjør kr 6.402.690,- av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561977.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	113 680	129 464
6360 Annet renhold, sanitærartikler	40	7 999
6361 Fast renhold	102 000	96 411
6364 Matteleie	3 810	7 833
6391 Snømåking/strøing/feiing	58 489	47 030
6392 Containerleie/tømming	3 350	4 188
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	8 178	6 642
Sum	**289 547**	**299 566**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenskostnader	6 893	5 938
Sum	**6 893**	**5 938**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	8 499
6540 Møbler/utstyr etc. til felleslokaler/fellesområder	3 484	6 857
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 000	2 970
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 188	3 807
6552 Driftsmateriell	1 872	5 567
Sum	**17 544**	**27 700**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	2 593	14 706
6603 Vedlikehold elektro	120 079	67 230
6610 Andre vaktmestertjenester	28 918	343
6611 Vedlikehold heiser	45 553	49 974
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	24 908	32 683
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	2 604	2 580
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	1 969	18 919
6641 Malerarbeider	274 160	182 394
6642 Snekkerarbeid	5 374	19 080
6663 Vedlikehold ventilasjon	2 928	3 236
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	13 193	0
Sum	**522 279**	**391 145**

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 550	3 021
Sum	**7 550**	**3 021**

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	8 680	1 550
7719 Møter, div. styret	0	1 087
7720 Generalforsamling/Årsmøte	732	4 316
7770 Betalingskostnader	970	992
7773 Omkostninger innkreving	3 771	599
7790 Andre kostnader	500	0
Sum	**14 652**	**8 545**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9 600	0	9 600
Sum innskutt egenkapital	**9 600**	**0**	**9 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	8 591 521	378 363	8 969 884
Sum opptjent egenkapital	**8 591 521**	**378 363**	**8 969 884**
Sum egenkapital	**8 601 121**	**378 363**	**8 979 484**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Nordea Bank abp, filial i Norge**
Formål:	Refinansiering	Rehabilitering/balkonge
Lånenummer:	**16368229745**	**60308103032**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2019
Rentesats:	5.65 %	6.45 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2058	15.04.2024
Opprinnelig lånebeløp:	16 697 202	18 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	16 697 202
Avdrag i perioden:	119 059	16 697 202
Opptak i perioden:	16 697 202	0
Lånesaldo 31.12:	**16 578 143**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	15 642 336	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368229745	16	364 792	5 836 672
	31	346 499	10 741 469

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	16 578 143
Innskuddskapital	11 145 300
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**27 723 443**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**35 570 500**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 11.150 000,-. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for DES Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For DES Borettslag

Styreleder	Tom Chr. Warhuus (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Unni Fanøy (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Marit Eriksen (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Erik Jenssen (sign.)	19.02.2025

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 DES Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DES 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: PJ577-8P5EI-D60EE-TET5U-ENENF-K6SNM

© 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: PJ577-8P5EI-D60EE-TET5U-ENENF-K6SNM

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: 80.232.xxx.xxx
2025-02-24 08:19:03 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: PJ577-8P5EI-D60EE-TET5U-ENENF-K6SNM

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 - DES Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tom Chr. Warhuus
Styremedlem, Marit Eriksen
Styremedlem, Erik Jenssen
Styremedlem, Unni Fanøy
Varamedlem, Dagmund P. Arild Karlsen
Varamedlem, Kjell Skevik

Styret i DES Borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

DES 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. DES Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 942635052

DES Borettslag består av 47 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

DES Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561977. 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.

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

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

- Egenkontroll av fellesarealer, Årlig risikovurdering, Egenkontroll av bygninger, Kontroll av brannvarslere/alarmer med batteribytte og el-anlegg. Kontroll av heis.
- Kontroll av brannslukningsapparater.

Styrets arbeid

Vi har hatt 6 ordinære styremøter og 2 beboermøter.

7 leiligheter har skiftet eiere i perioden

Styret har levert styrereferater fra hvert styremøte til alle beboere, både pr epost og pr

skriv i postkassene. Dette for at alle skal være orientert om det som skjer hos oss til enhver tid.

Malermester C. Kristoffersen har malt ferdig alle fellesområdene i 2024.

Utskiftninger av alle lamper med ny type LED lamper som slår seg av og på ved bevegelser er også sluttført i 2024. Nilsen elektro har også gjort klar for lademulighet i 3 stk. sammenhengende garasjer hos oss. Vi har fått kr 7500,- i støtte fra Usbl miljøfond til dette. Det er fortsatt ingen som har behov for lading av el-bil i vårt borettslag.

Vi har byttet låsemekanisme med brikkeløsning til inngangsøren i inngangspartiet og døren bak bygget. Der har vi også byttet ut dørpumpen da den gamle var ubrukelig og ødelagt etter mange års bruk.

Etter anbefaling fra USBL har vi konvertert vårt boliglån fra Nordea til DnB. Dette har gitt oss en stor økonomisk besparelse pr år.

Styret har reforhandlet og oppgradert kontrakten med Usbl Boservice vedr bl.a. arbeidsavtalen vi har med vaktmester. Oppdrag som beboerne ønsker at vaktmesteren skal utføre, må skrives i vaktmesterboka. Muntlige oppdrag blir ikke utført. Disse tilleggstjenestene går ut over de vaktmestertjenestene som vi betaler for. Da får vaktmesteren mindre tid til rådighet, og det blir en ekstraregning for oss. Vi betaler for 2x2 timer pr uke.

Samtlige garasjeplasser hos oss er utleid.

Det har blitt arrangert en julelunsj hos oss i fellesstua for alle beboere i desember mnd. Dette er noe beboerne setter pris på.

Styret vil rette diverse søknader om økonomisk støtte til utbedringer i vårt brl til Usbl Miljøfond. Frist for dette er 1. mai og 1. november 2025.

Vi henstiller til beboere å ikke åpne utgangsdører for ukjente.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2025

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 03.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i DES Borettslag torsdag 03.04.2025 kl. 13:00 - Fellesstua, Langgata 9.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Tom Chr. Wachuus

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Inge Skaanud Karlsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ebbe Kvernrød

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 28

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 31

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått. Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

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. 90.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2, første setning

Følgende endring foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:
Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Horten kommune.

Ny tekst:
Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

Forslag til vedtak:
Forslag til endring i vedtektenes punkt 1-2, første setning, vedtas.

Vedtak:

Vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av 1 medlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: Marit Eriksen for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Kjell Skevik for 1 år

Valgt ble: Dagmund P. Arild Karlsen for 1 år

Den nye styresammensetningen ble:

Styreleder - Tom Chr. Warhuus

Styremedlem - Unni Fanøy

Styremedlem - Erik Jenssen

Styremedlem - Marit Eriksen - valgt for 2 år

Varamedlem - Kjell Skevik - valgt for 1 år

Varamedlem - Dagmund P. Arild Karlsen - valgt for 1 år

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Gerd R. Johnsen og Jon Eriksen

Møteleder

Protokollvitne

INSTRUKS FOR BRUK AV FELLESROM, MØTEROM, OG GJESTEROM

DES BORETTSLAG

DES borettslag disponerer i underetasjen i Langgaten 9 fellesrom/ møterom/gjesterom til felles avbenyttelse eller til eget bruk i henhold til avtale med vaktmesteren.

Ved leie av fellesrommet betales det en avgift på kr.50,- og leieren må selv sørge for rydding og renhold etter bruken. Renholdet omfatter også *toalettet*, Avfallsbøttene skal tømmes. Det er servise/glass til bruk for dem som leier fellesrommet.Hvis det knuses noe av dette må det betales for. Prisene er satt opp på en liste på kjøkkenet.

Ved leie av gjesterommet betales det en avgift på kr. 30,- pr.natt Rydding og renhold etter bruk må besørges av leieren. Renholdet om fatter også det toalett som er utstyrt for de som overnatter. Avfallsbøtten skal tømmes. Leieavgiften betales til vaktmesteren. *Leie ut over en uke legges frem for styret.*
Rydding og renhold etter leie av fellesrom/gjesterom skal være ferdig innen kl. 12.00 dagen etter leieforholdet.

Vedfellesarrangementer for beboerne vil det ved servering bli avkrevet en beskjeden avgift.

Midlene som kommer inn går tilbake til beboerne i form av subsidiering av større fellesarrangementer og turer.

Skurebøtte, klut og langkost for bruk ved rengjøringen står i *vaskerommet*..

Hilsen

Styret.

HUSORDENSREGLER DES-BORETTSLAG.

Reglene skal sikre orden og trivsel i borettslaget. Hver enkelt eier/beboer er ansvarlig for at reglene blir fulgt. Eier/beboer er ansvarlig for at leietakere ved fremleie blir gjort kjent med vedtektene i borettslaget

1. Renhold.
Renhold av trapper, ganger og fellesrom besørges av borettslaget og er innkludert i fellesutgiftene.

2. Søppel.
Kildesortering av søppel i merkede conteinere.
Avfall/søppel utover vanlig husholdningsavfall må den enkelte beboer selv sørge for blir fjernet.

3. Rullestol - rullator - sykler.
Rullestol/rulator oppbevares i dertil merkede rom i underetasjen.
Sykler settes i sykkelgarsjen.

4. Lufting/risting av tepper.
Lufting/risting av tepper, ryer o.l. skal ikke gjøres fra vinduer og balkonger. Lufting av tilsvarende må holdes innenfor balkongen og nedenfor balkongkanten.

5.Hoveddør og dør bak i 1. easje.
Disse dørene skal være låst hele døgnet.

6. Ventilasjon.
Bygget har ventilasjon med innsug av friskluft gjennom spalteventil over vinduene, kjøkkenavsug over komfyr og avsug gjennom ventil på badet.
Ytterligere lufting må gjøres gjennom balkongdør og vindu.
Utlufting til trapperom og korridorer er ikke tillatt.

7. Markise

Ønsker man markise over dør og eller vindu må en søke styret først

8. Fravær over lengere tid.

Ved fravær over lengere tid må eier/beboer sørge for at det blir etterfylt vann i sluker og toalett.
Post blir tatt hånd om og noe varme blir slått på i vinterhalvåret.

10. Støyende arbeider.
Det skal ikke foregå støyende arbeide etter kl. 21,00 på hverdager, og på lørdag etter kl. 18.00.
Søndag skal det være stille.
Høy lyd fra TV, radio eller musikkanlegg må ikke være til sjenanse for andre beboere på sen kvelds eller natterstid.

11. Vedlikehold.
Vedlikehold innenfor leiligheten er eiers ansvar. Se forøvrig heftet om "Vedlikehold og ansvarsforhold."

12. Vaktmester.
Borettslaget har avtale med Usbls Vaktmester Service. De jobber 2 timer over 2 dager i uken. De er også behjelpelig med små oppdrag for beboerne. Skriv i Vaktmester boken dersom du ønsker deres hjelp til noe.

13. Strøm
Strøm til fryser/kjøleskap i bod må betales av eier, samt lading av el.rullestol og el.bil.

14. Hund.
Det er tillatt med hund ved innflytting, men det er ikke tillatt å anskaffe hund eller andre husdyr uten styrets tillatelse.

15. Parkering.

Det er ikke tillatt å parkere foran inngangspartiet. Plassen skal kun brukes til Av/På lessing og Av/På stigning.

16. Blomsterkasser.
Det er ikke tillatt å henge opp blomsterkasser på utsiden av altanen.

17.Grill
Det er ikke tillatt å benytte gass grill eller gass varmeovn på altanen.
Elektrisk grill og varmeovn er det tillatt å bruke .

18 Balkonger.

For å opprettholde garantien fra Balco er det ikke tillatt å male, legge fliser på balkonggulvet, legge varmekabler eller bore hull i gulv, vegger eller tak.
Max. belastning på guvet er 400 kg pr. m2.

19. Endringer på altanen.
Ønsker du å få gjort endringer på altanen må du søke styret først.

20.Følgende saker skal befinne seg i leiligheten når man flytter inn/ut.
TV boks (ruter) med tilhørende ledninger, brannsluknings apparat, brannteppe, røykvarsler, rengjort vifte over komfyr og nytt filter. Alt dette tilhører borettslaget.

21. Klagesaker.
Alle klager skal være skriftlig og underskrevet av klager.
Styret må innhente nødvendige opplysninger i saken slik at beslutningen blir tatt på et riktig grunnlag.
Den eller de som er innklaget skal alltid få uttale seg i saken.
Finner styret det nødvendig for å kunne løse saken skal/kan partene kalles inn til samtale/møte.

Alle klagesaker og beslutninger som er fattet i saken skal protokollføres.
Det etableres en egen protokoll for klagesaker.
Det vil da være enklere å se tilbake på tidligere klagesaker, behandlingen og vedtak som er fattet.

22. Stoppekran.
Stoppekranen til leiligheten er plassert på veggen ved/mot dusjen.

Vedtekter
For
De Eldres Boligspareklubb Horten og Omegn

§ 1. Formålet med De Eldres Boligspareklubb Horten og Omegn er å sette medlemmene i stand til å skaffe seg aldersbolig.

§ 2. Både ektepar og enslige kan bli medlemmer av De eldres Boligspareklubb Horten og Omegn. Vilkårene for medlemsskap er at enslige eller minst en av ektefellene er fylt 50 år og at det betales en årlig medlemskontingent – som fastsettes av generalforsamlingen – til drift av klubben.

§ 3. Tegning og opprettholdelse av medlemsskapet er begrenset til personer bosatt i Horten og omegn. Styret kan gi dispensasjon. Manglende kontingentbetaling i 1 år fører til sletting av medlemsskapet.

§ 4. Medlemsskap gir rett til bolig i de bygg klubben skaffer. Det er en forutsetning at tildeling av bolig skjer til alders- og uførepensjonister. Bolig tildeles av klubbens styre etter medlemsansinnitet. Ved fraflytting eller død – eventuelt ved lengstlevende ektefelles død – må leiligheten overdras gjennom klubben ved styret til markedspris, dog ikke over opprinnelig innskudd justert med byggekostnadsinndeksen for boliger, andel av betalt avdrag på opprinnelig fellesgjeld samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger.

§ 5. Styret i De Eldres Boligspareklubb Horten og Omegn består av 5 personer med 3 vararepresentanter. Styremedlemmene velges av generalforsamlingen for 2 år ad gangen, første gang etter ett år, hvor to styremedlemmer går ut etter loddtrekning. Formann velges ved særskilt valg av generalforsamlingen. Vararepresentanter velges for ett år.

§ 6. Generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned og kunngjøres gjennom avisene med 14 dagers varsel. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen må innsendes skriftlig til styret med 7 dagers varsel.
På generalforsamlingen skal følgende saker behandles:
1. Styrets beretning
2. Regnskap
3. Fastsettelse av medlemskontingent
4. Innkomne forslag
5. Valg av formann, styremedlemmer, varamedlemmer og revisor
6. Valg av 3 medlemmer til valgkomite + 1 varamedlem

§ 7. For vedtektsendring kreves 2/3 flertall av fremmøte på generalforsamlingen. Ektepar representerer 1 stemme. Hver av de frammøtte kan møte med en fullmakt.

Vedtektene er vedtatt i stiftelsesmøte 14 mai 1984, endret i generalforsamling 8 juni 1998 og 8 juni 2004.

Klientnr.: 87/811

Vedtekter for frittstående klausulert borettslag

for **DES BORETTSLAG**
stiftet 20.01.1987

Organisasjonsnummer 942 635 052

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.01.1987.

Sist endret på ordinær generalforsamling 3. april 2025.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
DES BORETTSLAG 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.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune. Forretningsførsel utføres av Boligbyggelaget Usbl.

2. Andeler og andelseiere

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

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner), bosatt i Horten som er over 55 år, og som er medlem av De Eldres Boligspareklubb, kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Medlemskap i De Eldres Boligspareklubb betales hvert år med den kontingent som generalforsamlingen til enhver tid bestemmer. Også boende andelshavere må betale kontingent.

(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, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om burettslag, dog innenfor de begrensninger som fremkommer av vedtektenes § 3.

(2) Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd til andelen, kan overta andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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 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. Jmf vilkårene for å være andelseier.

(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, jf 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, avgjøres fordelingen etter ansiennitet i DES-klubben.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

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 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) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ethvert utvendig tiltak på balkongene eller bygning ellers, skal på forhånd skriftlig godkjennes av styret. Dette gjelder eksempelvis ved montering av vindskjermer, glassplater mot innsyn, markiser, blomsterkasser og lignende tiltak.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller

inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf 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, jf 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 3 andre medlemmer og med 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.
(4) Ved valg til styret kan en boenhet bare være representert med ett styremedlem.

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, jf 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 utgangen av juni.

(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.

(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
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.

VEDTEKTER FOR DE ELDRES BOLIGSPAREKLUBB HORTEN OG OMEGN

Vedtatt i stiftelsesmøte 14. mai 1984.

1. Formålet med De Eldres Boligspareklubb Horten og Omegn, er å sette medlemmene i stand til å skaffe seg aldersbolig.

2. Både ektepar og enslige kan bli medlemmer av De Eldres Boligspareklubb Horten og Omegn. Vilkårene for medlemskap er at enslige eller minst en av ektefellene er fylt 50 år, og at det betales en årlig medlemskontingent til drift av klubben.

3. Tegning og opprettholdelse av medlemskapet er begrenset til personer bosatt i Horten kommune med omegn. Styret kan gi dispensasjon. Manglende kontingentbetaling i 1 år fører til sletting av medlemskapet.

4. Medlemskap gir rett til bolig i de bygg klubben skaffer. Det er en forutsetning at tildeling av bolig skjer til alders- eller uførepensjonister. Bolig tildeles av klubbens styre etter medlemsansiennitet. Ved fraflytting eller død – eventuelt ved lengstlevende ektefelles død – må leiligheten overdras gjennom klubben ved styret til markedspris.

5. Styret i De Eldres Boligspareklubb Horten og Omegn består av 3 medlemmer med et varamedlem. Styremedlemmene velges av generalforsamlingen for 2 år av gangen, men slik at ikke alle er på valg samtidig. Styreleder velges ved særskilt valg. Varamedlem velges for et år av gangen. Dersom regnskapet føres av autorisert regnskapsfører, bortfaller kravet om å velge revisor.

6. Generalforsamlingen avholdes hvert år innen utgangen av mai måned og kunngjøres i lokalavis med 14 dagers varsel. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen, må sendes til styret senest 7 dager før generalforsamlingen.

   På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:
   1. Styrets beretning
   2. Regnskap
   3. Fastsettelse av medlemskontingent
   4. Innkomne forslag
   5. Valg av styreleder, to medlemmer, et varamedlem og eventuelt revisor.
   6. Valg av to medlemmer til valgkomiteen.

7. Endring av vedtektene må vedtas med 2/3 flertall av de fremmøtte på generalforsamlingen. Ektepar representerer en stemme. Det er anledning til å være representert ved fullmakt.

Vedtektene er endret den 8. juni 1998, den 8. juni 2004, den 20 januar 2011 og den 14. mai 2019.

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

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

Alle bestillinger må inneholde følgende opplysninger

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr,areal)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.570,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.354** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

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

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 7.938,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 7.938,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

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

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

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

SIST ENDRET 13.12.2024

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 18.07.2025 10:41

Eiendom 3901-125/206

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	18.10.1929	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	3061,7 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	125	Beregnet areal	3061,1	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	206	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Langgata 9	3187 Horten	Sentrum	Horten	Horten

Forretninger (8)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
29.11.1947	Nymatrikulering	3901-125/206	Mottaker	897,6
14.02.1955	Sammenslåing	3901-125/206	Mottaker	1029,8
		0701-125/207	Avgiver	-1029,8
03.07.1967	Sammenslåing	0701-125/43	Avgiver	-696
		3901-125/206	Mottaker	696
27.01.1986	Kartforretning	3901-125/206	Mottaker	2794
18.05.1992	Grensejustering	3901-125/366	Avgiver	-269
		3901-125/206	Mottaker	269
18.05.1992	Kartforretning	3901-125/206	Mottaker	3061,7
01.01.2020	Omnummerering	3901-125/206	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-125/206	Mottaker	0

Bygninger (5)

Bygg 1 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161668427			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Bygg 2 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	8260842			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	14.03.1989	Areal, bolig (bruk/brutto)	3889/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	05.02.1990	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	47	Areal, totalt (bruk/brutto)	3889/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0105		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0106		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0107		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0108		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0109		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0110		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0111		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0112		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0206		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0207		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0208		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0209		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0210		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0211		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0212		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0305		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0306		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0307		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0308		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0309		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0310		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0311		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0312		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	77	2	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0405		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	51	2	1	1	Kjøkken
U0102		Underetasje	77	3	1	1	Kjøkken
U0103		Underetasje	51	2	1	1	Kjøkken
U0104		Underetasje	51	2	1	1	Kjøkken
U0105		Underetasje	51	2	1	1	Kjøkken
U0106		Underetasje	51	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	12	877/0	0/0	877/0
H02	Hovedetasje	12	877/0	0/0	877/0
H03	Hovedetasje	12	877/0	0/0	877/0
H04	Hovedetasje	5	381/0	0/0	381/0
U01	Underetasje	6	877/0	0/0	877/0

Bygg 3 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161668435			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Bygg 4 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	8260850			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	14.03.1989	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	05.02.1990	Areal, annet (bruk/brutto)	358/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	358/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	358/0	358/0

Bygg 5 av 5:

Bygningsnr	161694371			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 18.07.2025 10:41

Eiendom 3901-125/206

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Langgata 9	3187 Horten

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Des Borettslag C/O UsblTassebekkveien 354 3160 Stokke	942635052	Hjemmelshaver	1/1		
Des Borettslag C/O UsblTassebekkveien 354 3160 Stokke	942635052	Hjemmelshaver	1/1		

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**125**	**206**	**0**	**0**	Langgata 9, 3187 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	3060.99m^2
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	3061.01m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3901 00408	Nordre Enggate 13 (4.11.2020)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
H0140	Omreg. plan for kv.17. (10.1.1983)

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

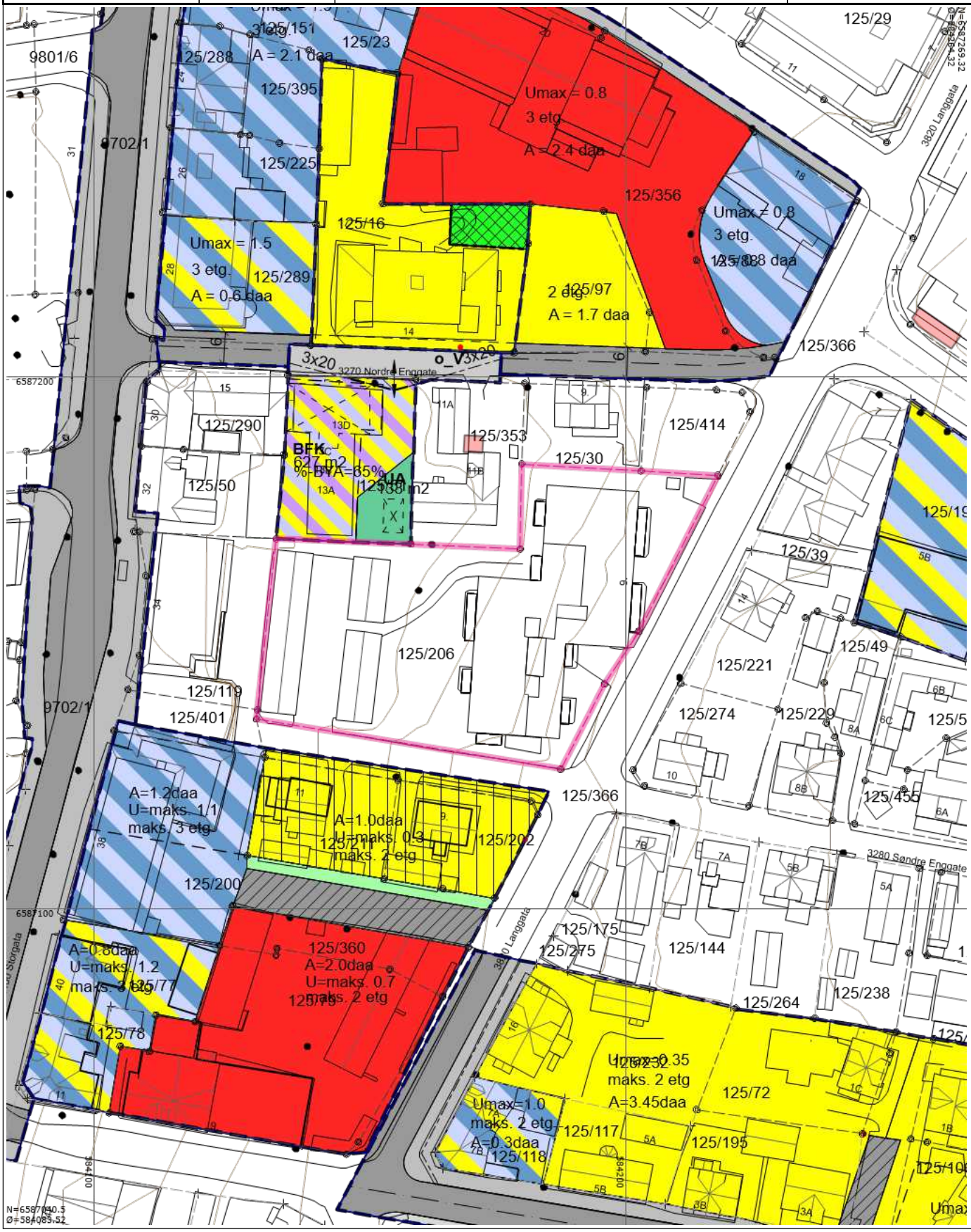
Det tas forbehold om feil og mangler.

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 206	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Langgata 9 3187 HORTEN			
Annen info:	Nordre Enggate 13			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av anlegg
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Frisikt
- Uteoppholdsareal
- Bolig/forretning/kontor
- Kjøreveg
- Høydekurve



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- BFK — BOLIGB/ FORRETNING/ KONTOR
- UA — UTEOPPHOLDSAREAL

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- V — VEI

HENSYNSSONER

- H140 — SIKRINGSSONE - FRISIKT

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- FRISIKTLINJE
- AVKJØRSEL
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:500

HORTEN KOMMUNE

3801 00408

DETALJREGULERING
NORDRE ENGGATE 13

Komplett planforslag 01.11.2018	Forslagstiller -		Pro-Consult Sør AS		
Plandata/-kart; leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Pro-Consult Sør AS	01.11.18		1. gangs behandling i HBRN, sak nr. 23/20	21.04.20	
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder	01.11.18	CDY	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 19.06. - 21.08.2020		
Ny datasett mottatt	25.02.19		Jfr. KS-sak nr. 053/20	06.05.20	
Kontroll, ny presentasjon	26.02.19	CDY			
Ny datasett mottatt	11.03.20				
Kontroll, ny presentasjon	11.03.20	CDY	Vedtatt i HBRN, sak nr. 070/20	20.10.20	
			Kommunestyrets vedtak, sak nr. 175/20	04.11.20	

REGULERINGSBESTEMMELSER
REGULERINGSPLAN FOR NORDRE ENGGATE 13 GBNR. 125 BNR. 51

Datert: 25.09.2020

Plantype	Detaljert reguleringsplan
Planid	3801 00408
Arkivsak	17/4317

1. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	21.04.2020	HBRN-023/20
Kommunestyret	06.05.2020	KOM-053/20

2. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Kommunestyret	04.11.2020	KOM-175/20

ENDRINGER ETTER 2. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**

FORMÅLET MED PLANEN
Hensikten med planen er å utvikle eiendommen med en kombinasjon av boliger, kontor og eller forretning med tilhørende parkering. Ny bebyggelse skal tilpasse seg til verneverdige bygg på naboeiendommene og kulturmiljøet i Storgata.

§ 1 AREALFORMÅL, pbl § 12-5
Området er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg, pbl § 12-5 nr. 1
Bolig/forretning/kontor/parkering/renovasjon (BFK) – SOSI 1802 rettes til 1800

Uteoppholdsareal (UA) – SOSI 1600

Samferdelsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 12-5 nr. 2
o_Vei (V) – SOSI 2010

Hensynssoner, pbl § 12-6, jf. § 11-8
Frisikt (H140_1)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER, pbl § 12-7

§ 2.1 Automatisk fredede kulturminner, pbl § 12-7 nr. 6
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminnemyndigheten varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 2.2 Utomhusplan, pbl § 12-7 nr. 4
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 som skal vise:

- Bebyggelsenes plassering og høyde.
- Skråninger med stigningsforhold og forstøtningsmurer med høydeangivelse.
- Eksisterende og fremtidige koter.
- Utforming av grønnstruktur, kantstein, eksisterende trær/tregrupper som skal bevares, og ny planlagt vegetasjon.
- Snøopplag.
- Nettstasjon med tilhørende kabeltrase.
- Fast møblering, sitteplasser, gjerder, belysning og materialvalg på utomhus.
- Ett fast dekke på 1,6 x 1,6 meter som skal muliggjøre deltakelse og likestilt bruk.
- Sykkelparkering.
- Overvannshåndtering.

§ 2.3 Overvann, pbl § 12-7 nr. 12
Det skal anlegges avrenningsdempende tiltak for å forsinke avrenningen slik at spissavrenningen ikke blir større enn hva den var før utbyggingen. Mindre nedbør, inntil 20 mm pr. døgn, skal søkes fanget opp og innfiltrert innenfor bebyggelsesområdet. Taknedløp skal føres til terreng og ikke

tilknyttes drenssystemet. Harde flater øst for ny bebyggelse, herunder innkjørsel/kjørebane og området for sykkelparkering, skal ha permeable funksjoner for å ta opp mest mulig overvann.

Nedbør som tilsvarer en 25- års flom skal innfiltreres og/eller fordrøyes innenfor planområdet med 20 % klimapåslag, med unntak av påslipp på overvannsnettet med maksimum 1,0 l/s. Flomveier og grøfter skal dimensjoneres for 200-års flom med 20 % klimapåslag.

§ 2.4 Parkering, pbl § 12-7 nr. 7

a) Biloppstillingsplasser

Boligformål, pr. boenhet under 60 m^2 - BRA	Minimum 0,20 – maksimum 0,50
Boligformål, pr. boenhet over 60 m^2 - BRA	Minimum 0,25 – maksimum 1,00
Boligformål, pr. boenhet over 120 m^2 - BRA	Minimum 0,50 – maksimum 2,00
Næringsformål, pr. 100 m^2 - BRA	Minimum 0,50 – maksimum 1,00

Det skal etableres minimum 1 HC-plass, og minimum 1 elbillader.

b) Sykkeloppstillingsplasser

Boligformål	2 plasser pr. 150 m^2 - BRA
Næringsformål	2 plasser pr. 200 m^2 - BRA

§ 2.5 Estetikk, pbl § pbl § 12-7 nr. 6

Ny bebyggelse skal ha høy estetisk kvalitet og være tilpasset omkringliggende verneverdig bebyggelse i skala, stilelementer og materialbruk. Den skal tilpasse seg landskapsrommet den er en del av, samtidig skal ny bebyggelse ha et tydelig preg av vår tid.

Bygget skal ha saltak med takstein og takutstikk.

Fasadene skal ha stående trekledning, malt i differensierte farger. Grunnmuren skal være i sten, betong eller murpuss og skape en horisontal linje som tydeliggjør høydeforskjellene i terrenget.

Vinduene skal ha sprosser og utvendig listverk. Det kan gjøres unntak med store, rene vindusflater i kontor- og forretningslokalet. Det skal legges spesielt fokus på utforming og rytme på vinduene.

§ 2.6 Bygge- og anleggsstøy, pbl § 12-7 nr. 3

Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke gi støy som overstiger følgende støygrenser:

Støykrav	(LpAeq12h 07-19)	65 dB
Støykrav på kveld	(LpAeq4h 19-23)	60 dB
Støykrav på søndag/helligdag	(LpAeq16h 07-23)	60 dB

Hvis anleggsperioden gir støyulemper som varer mer enn 6 uker skal grenseverdiene for dag, kveld samt søn- og helligdag skjerpes inn med 3 dB.

§ 2.7 Byggegrense, pbl § 12-7 nr. 2

Der hvor byggegrense ikke er vist på plankartet går byggegrensen i formålsgrensen.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG, pbl § 12-5 nr. 1

§ 3.1 Bolig/forretning/kontor/parkering/renovasjon (BFK)

Tillatt grad av utnytting er 65 %-BYA. Det tillates maksimalt 9 boenheter uten kontor-/forretningsdel eller 8 boenheter og én kontor-/forretningsdel. Kontor-/forretningslokale skal henvende seg mot gaten.

Maksimal mønehøyde er +25,0, maksimal gesimshøyde er +23,0 og maksimal høyde på oppløft er +24,8. Oppløft tillates på inntil 25 % av samlet gesimslengde. Oppløft tillates ikke mot gateløpet i nord. Nye bygninger skal ha saltak, bygningskropp mot gaten og møneretning parallelt med gateløpet. Minimum 35 % av byggets totale fotavtrykk skal mot sør oppføres med inntil 2 etasjer med maksimal mønehøyde +23,4.

Det tillates ikke innglassing eller takoverbygg på balkongene.

Parkering skal løses i parkeringsanlegg. Det kan etableres en p-plass til gjesteparkering utenfor parkeringsanlegget langs eiendomsgrensen mot øst.

Privat uteoppholdsareal for leiligheter løses på balkonger samt på takterrasse over parkeringsanlegget, og skal være minimum 5 m^2 pr. boenhet. Det skal være direkte tilgang til privat uteoppholdsareal fra alle boenhetene.

Adkomsten til renovasjonsrommet skal være trinnfri, inngangsdøren skal ha lysåpning på minimum 1,2 meter og ha dørpumpe som kan settes i låsestilling.

§ 3.2 Uteoppholdsareal (UA), pbl § 12-7 nr. 4
Uteoppholdsarealet omfatter nærlekeplass og felles uteoppholdsareal for boenhetene. Lekeplassen skal være minst 50 m^2 og ha minimum en sandkasse, ett huskestativ og en sittegruppe.

Dersom ferdigstillelse av bygningsmessige arbeider skjer i vinterhalvåret, kan opparbeidelse av UA tillates ferdigstilt innen uke 27.

Frukttrærne på UA skal bevares og sikres i anleggsperioden.

Uteoppholdsarealet, og tilgangen til dette arealet, skal være universelt utformet.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, pbl § 12-5 nr. 2

§ 4.1 Kjørevei (o_V), pbl § 12-7 nr. 14
Kjørevei V er offentlig vei.

§ 5 HENSYNSSONER, pbl § 12-6, jf. § 11-8

§ 5.1 Frisiktsone (H140_1)
Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebanes plan.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER, pbl § 12-7 nr. 10

§ 6.1 Før det gis rammetillatelse skal:
- det foreligge geoteknisk undersøkelse med forslag til stabiliserende tiltak og fundamenteringsløsninger for planlagt bebyggelse.

- det foreligge beregninger og en plan for håndteringen av overvann og flom slik at § 2.3 *Overvann* oppfylles.

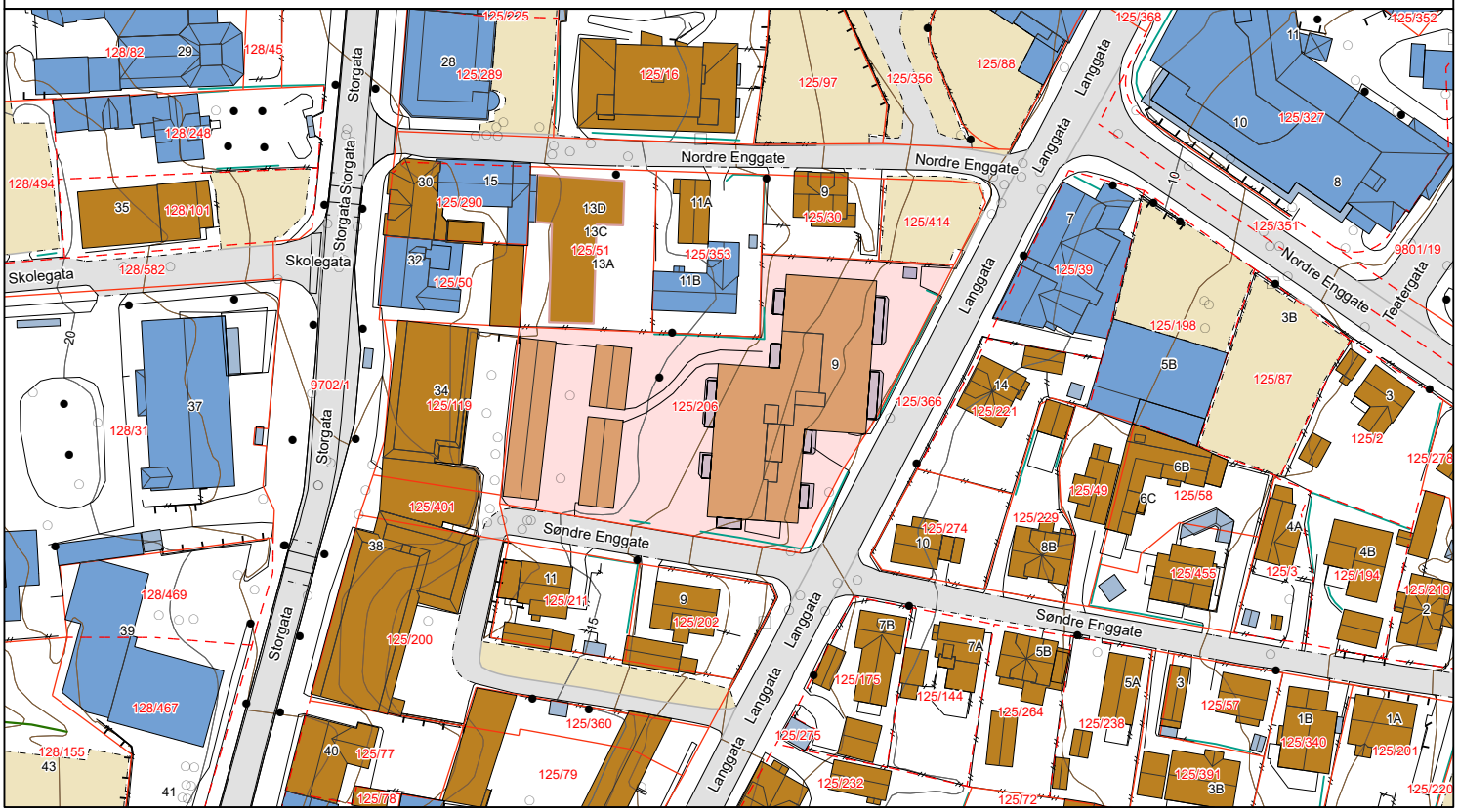
§ 6.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest skal:

- felt UA være ferdig opparbeidet i henhold til § 3.2 *Uteoppholdsareal* (UA).

Oversiktskart

Adresse: **Langgata 9, 3187 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/125/206/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3061 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.07.2025



Matrikkelkart

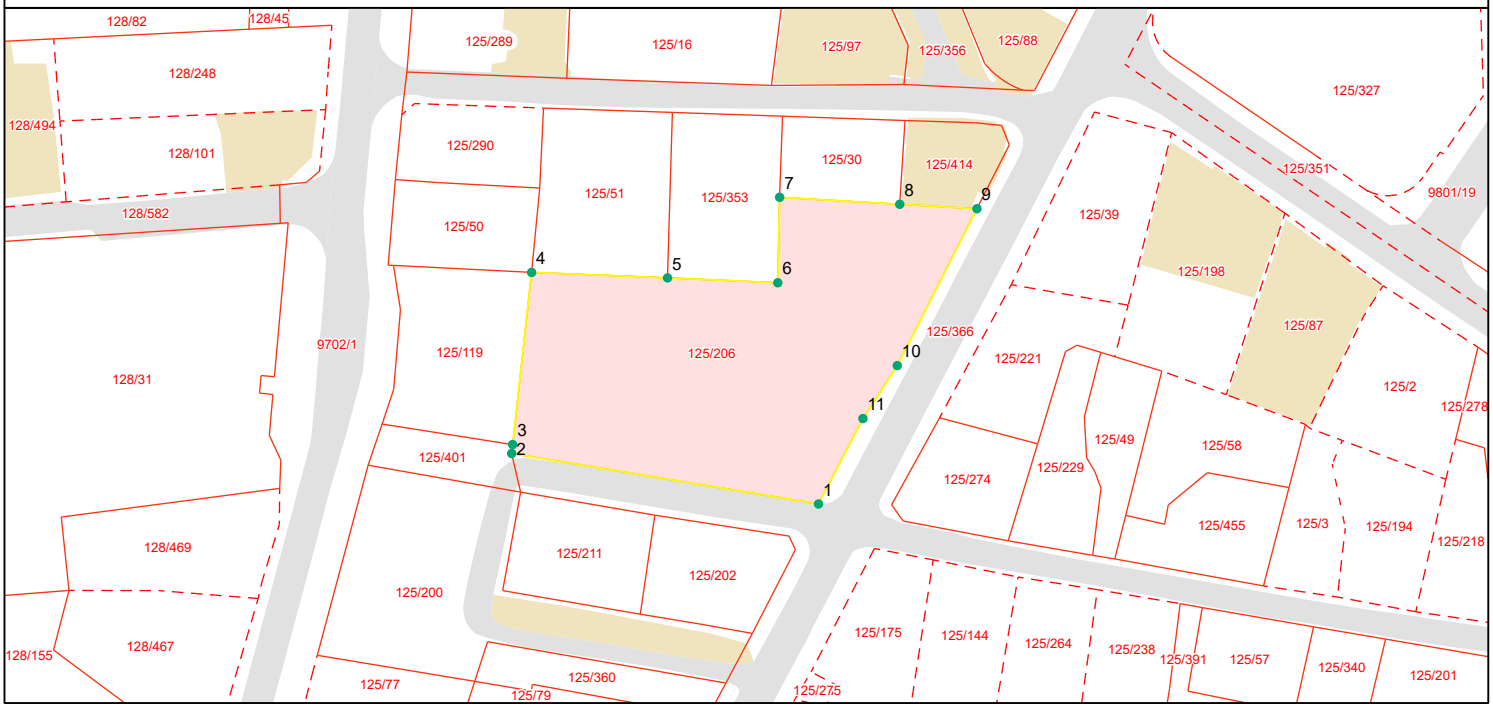
Adresse: **Langgata 9, 3187 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/125/206/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3061 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.07.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3061 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

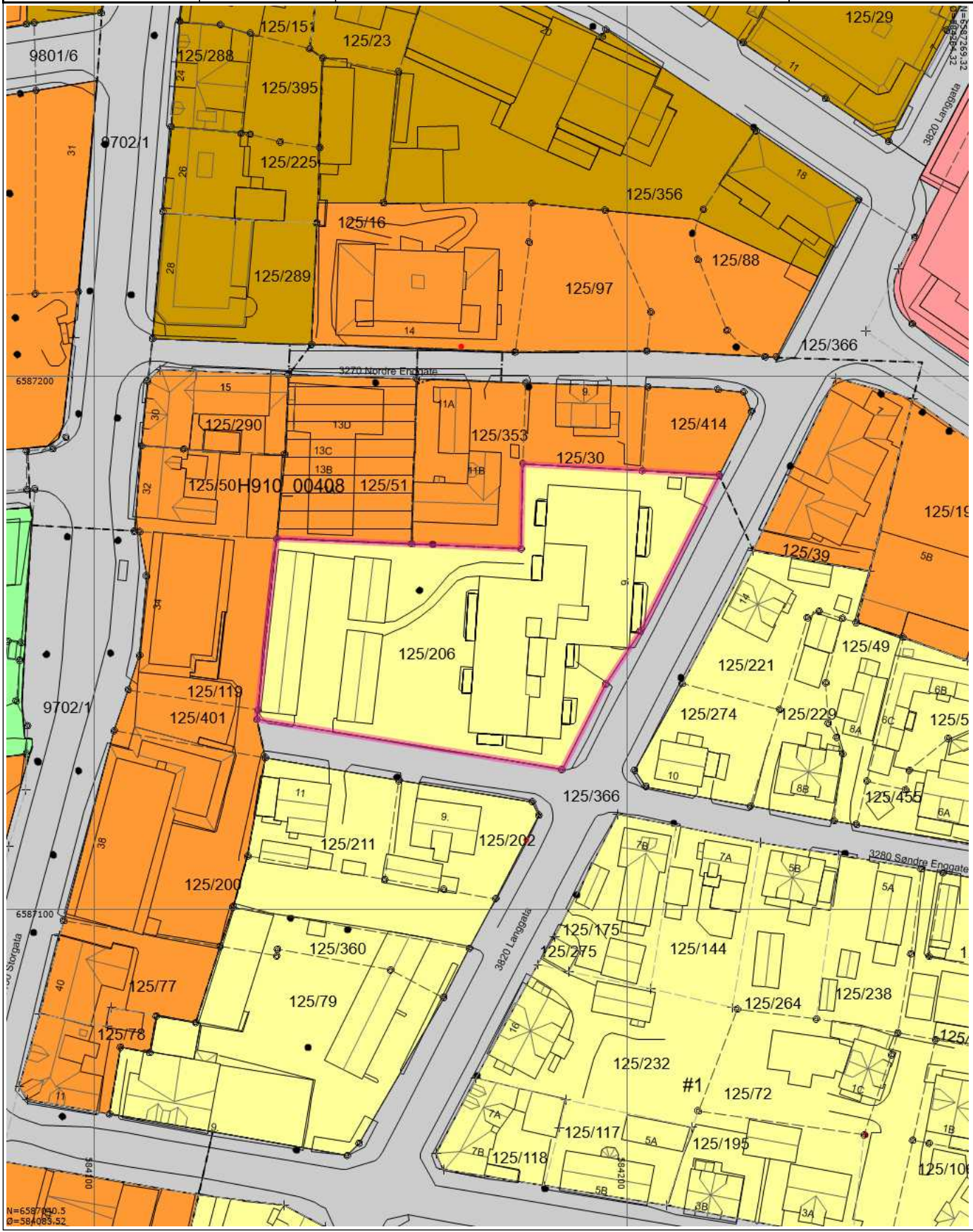
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6587126.23	584187.78	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	58.1	0
2	6587135.67	584130.49	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	1.69	0
3	6587137.35	584130.68	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	32.4	0
4	6587169.53	584134.22	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	25.42	0
5	6587168.51	584159.6	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	20.61	0
6	6587167.6	584180.18	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	16.01	0
7	6587183.59	584180.52	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	22.47	0
8	6587182.28	584202.94	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	14.44	0
9	6587181.45	584217.35	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	32.92	0
10	6587152.11	584202.48	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	11.8	0
11	6587142.21	584196.07	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	18.02	0

Horten kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 206	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Langgata 9 3187 HORTEN			
Annen info:	Horten sentrum 2022-2034			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


KpOmråde gjeldende

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Bygningsavgrensning tiltak


Fasadeliv


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


Grense for arealformål


Grense for detaljeringsoner

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde


Boligbebyggelse - Nåværende


Sentrumsformål - Nåværende


Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende


Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende


Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende


Veg - Nåværende


Friområde - Nåværende

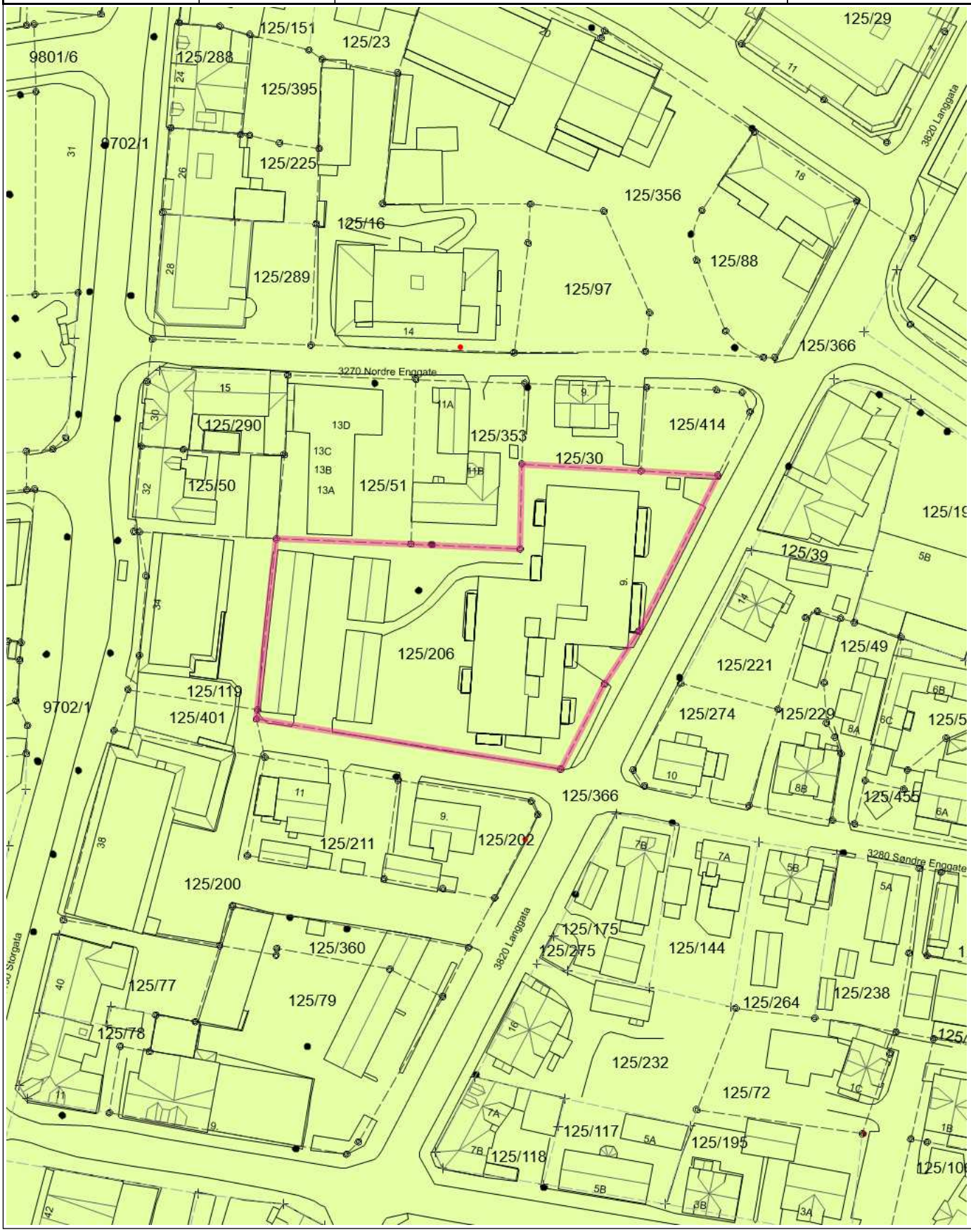

Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 206	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Langgata 9 3187 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Bygningsavgrensning tiltak


Fasadeliv


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


KpOmråde igangsatt


Høydekurve

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 18.07.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	125	Bruksnr.	206	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Langgata 9						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				30.09.2010

	Forbruk	Avlest
Vannmåler	2618 m^3	06.11.2025

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 30.06.2025
Restanse:	kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	25 002,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	6 461,-

Tilleggsopplysninger: Kommunale gebyr og eiendomsskatt gjelder for 47 boenheter.

Informasjon om eiendomsskatt: Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

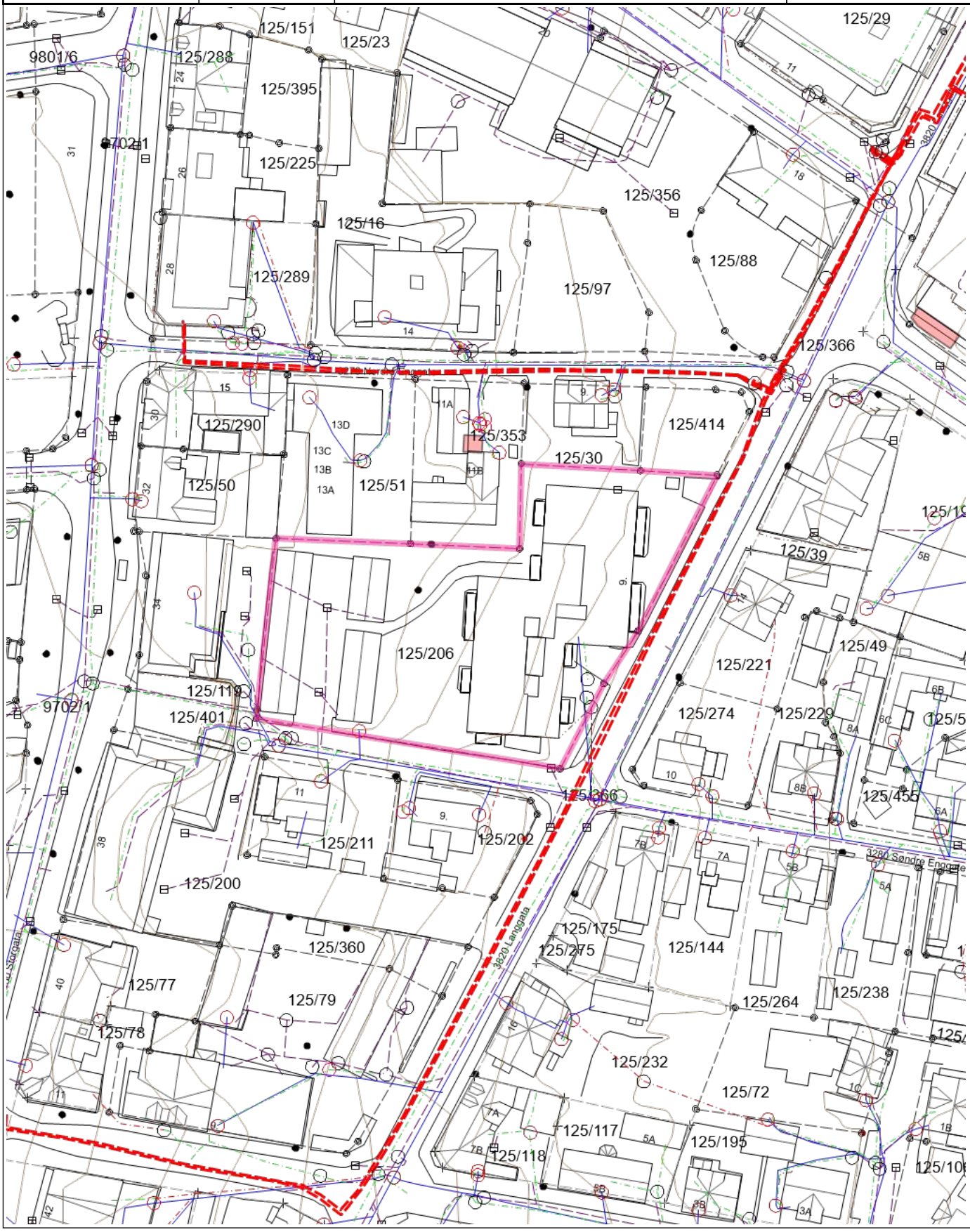
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 206	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Langgata 9 3187 HORTEN			
Annen info:				

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Slamavskiller
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Fjernvarmeledning
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Høydekurve

21.07.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-125/206/0 Andel 9 H0105
Adresse
Langgata 9
3187 Horten

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

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

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

87

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

DES-Borettslag
v/HBBL
Storgt. 26
3190 HORTEN

Journalnr.
273/88
Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Langgata 9 GBNR. 125/206
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligblokk
Byggherre	DES-Borettslag
Byggemelder	Korneliussen, Elvestad & Ose A/S
Ansvarshavende	Jarle Hansberg, Sprintveien 43C, 3200 Sandefjord

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

BORRE KOMMUNE
TEKNISK ETAT

..... den 13. februar 1991

Terje Monsen
avd.ing

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

DES-Borettslag
v/HBBL
Storgt. 26
3190 HORTEN

Journalnr.
273/88
Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Langgata 9 GBNR. 125/206
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligblokk
Byggherre	DES-Borettslag
Byggemelder	Korneliussen, Elvestad & Ose A/S
Ansvarshavende	Jarle Hansberg, Sprintveien 43C, 3200 Sandefjord

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

BORRE KOMMUNE
TEKNISK ETAT

..... den 13. februar 1991

Terje Monsen
avd. ing

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arkiv.

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Langgt. 9			125/206	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligblokk	9/9.88	14/12.88	273/88

Byggherre	Adresse	Tlf.
DES-Borettslag v/Oddvar Kristiansen, Festningsvn. 8B, 3190 Horten		

Anmelder	Adresse	Tlf.
Korneliussen, Elvestad & Ose A/S, N.Enggt. 13, Horten		

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Jarle Hansberg,	Sprintvn. 43C, 3200 Sandefjord	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

U.etg. Postkassestativ. Avgrenses mot bakenforliggende rom med konstruksjon B 30.

Rømningstrinn, rømningsvei i fellesrom.
Vei merkes, med henvisning fra gang.
(Kfr. vedtak, pkt. 9)

Gjennomføringer (ventilasjon) i branncellebegrensende vegger, B 30, tettes rundt kanaler.

1.etg. Rømningsvei merkes. Nøkkelskap.

2. og 3. etg. Det må tettes mellom balkongplate og vegg.

Husnummerskilt av godkjent type.

Arbeidet må være utført innen: 1.04.90

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
BORRE KOMMUNE Teknisk etat	19.02.90	Terje Monsen Underskrift avd.ing.

Sendes til

[X] Byggherre [X] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggetillatelsesmyndighet [X] HBBL

Nr 2128 Forlagssentralen A/S, Oslo. 12.79

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Balco AB
Sandstuveien 60A
1184 OSLO

Dato: 03.07.2020

Saksbehandler:	**Vår ref.:**	**Deres ref.:**
James Stevenson, tlf: 33085119	20/32136/ 18/5757	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		423/20

Langgata 9, 125/206 - Des borettslag - rive eksisterende balkonger - oppføring av nye - ferdigattest - vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. Forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2 gis ferdigattest for riving og oppføring av balkonger.

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden:
Det søkes om ferdigattest for: Riving av eksisterende balkonger og oppføring av nye balkonger

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

Det foreligger gjennomføringsplan versjon 04 datert 02.07.2020 .

Sakens historikk:
Tiltaket er godkjent i sak: D-294/19.
Tiltaket utføres i bygg med bygningsnummer: 8260842

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.

Konklusjon
Søknaden om ferdigattest godkjennes.

Krav til bruk:
Tiltaket må ikke tas i bruk på annen måte enn hva som er godkjent.
Endringer eller annen bruk vil utløse krav til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2.

Rett til å klage:
Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9.

Med hilsen

Lasse Henriksen
Enhetsleder

James Stevenson
ingeniør - byggesak

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
	1072742	204155454_Gjennomfoeringsplan

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Balco AB
Sandstuveien 60A
1184 OSLO

Dato: 25.05.2020

Saksbehandler:	**Vår ref.:**	**Deres ref.:**
James Stevenson, tlf: 33085119	20/23060/ 18/5757	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		327/20

Langgata 9, 125/206 - Des borettslag - rive eksisterende balkonger - oppføring av nye - midlertidig brukstillatelse - vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. Forskrift om byggesak § 8-1 gis midlertidig brukstillatelse for oppføring av nye balkonger.

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden

Det søkes om midlertidig brukstillatelse for oppføring av nye balkonger. Det fremkommer av søknaden at følgende arbeider gjenstår:
Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes om midlertidig brukstillatelse for, er følgende:
Avsluttende beslagsarbeider.
Resterende deler av tiltaket, hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse, er følgende:
Utførelse av to takterrasser, rad 13 og 15

Det fremkommer at tiltaket pr i dag har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.
Dato for ferdigattest er oppgitt til: 03.07.2020

Sakens historikk:
Tillatelse til tiltak er gitt i sak D-294/19, datert 18.06.2019

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Kommunen forutsettes at tiltaket er utført i tråd med gitte godkjenninger. Nødvendig dokumentasjon for å utstede midlertidig brukstillatelse for deler av omsøkt tiltak foreligger.

Konklusjon
Søknaden om midlertidig brukstillatelse godkjennes på følgende vilkår:
Det settes frist til 03.07.2020 for innsendelse av søknad om ferdigattest.

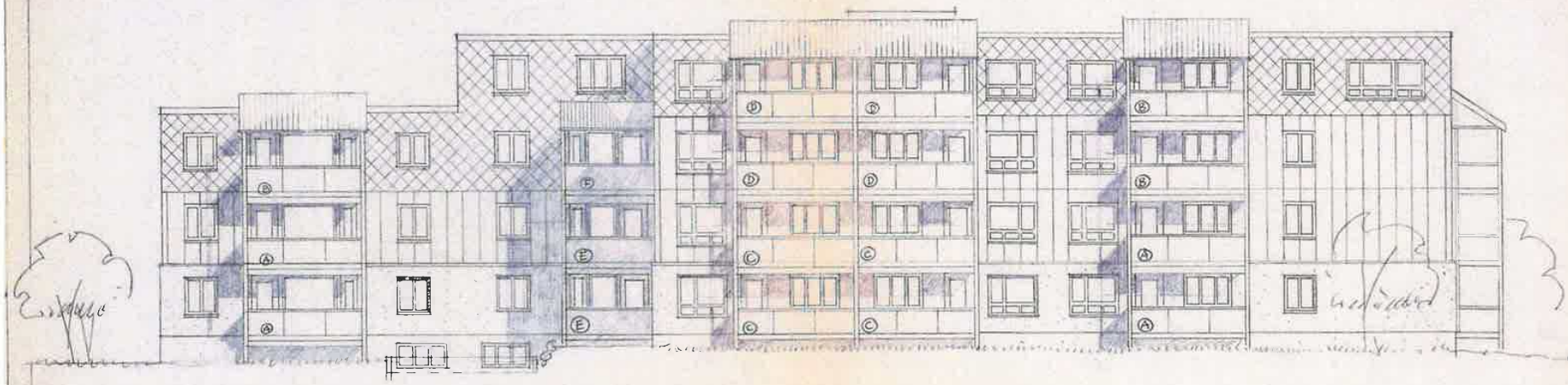
Krav til bruk:
Tiltaket må ikke endres eller tas i bruk på annen måte enn hva som er godkjent.
Endringer eller annen bruk vil utløse krav til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2.

Rett til å klage:
Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretningen om vedtaket er kommet frem, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9.

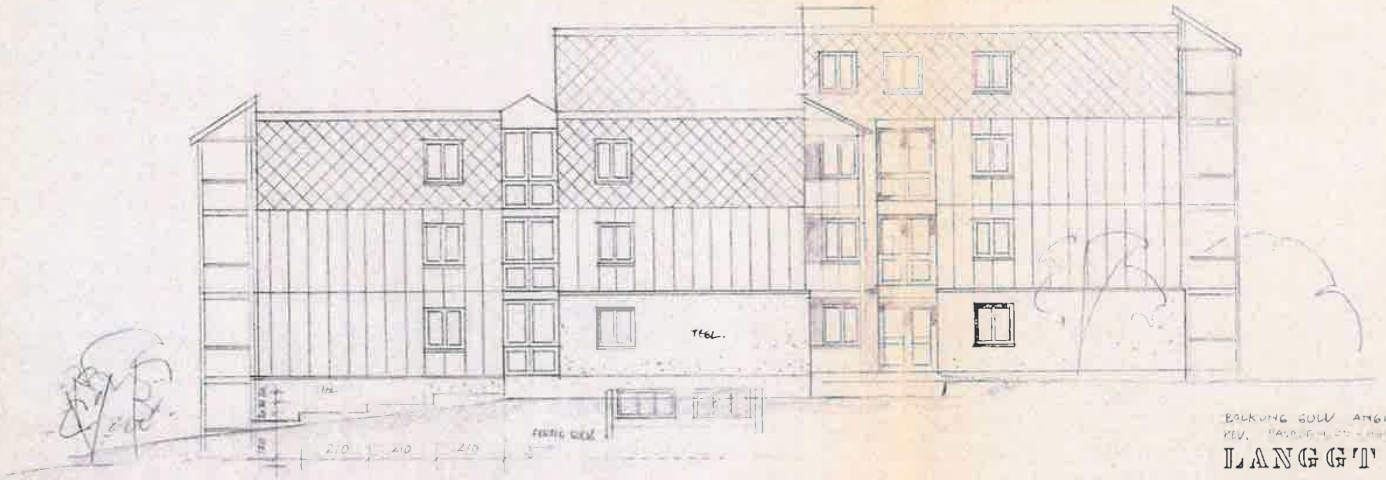
Med hilsen

Lasse Henriksen
Enhetsleder

James Stevenson
ingeniør - byggesak



FASADE VEST



FASADE NORD

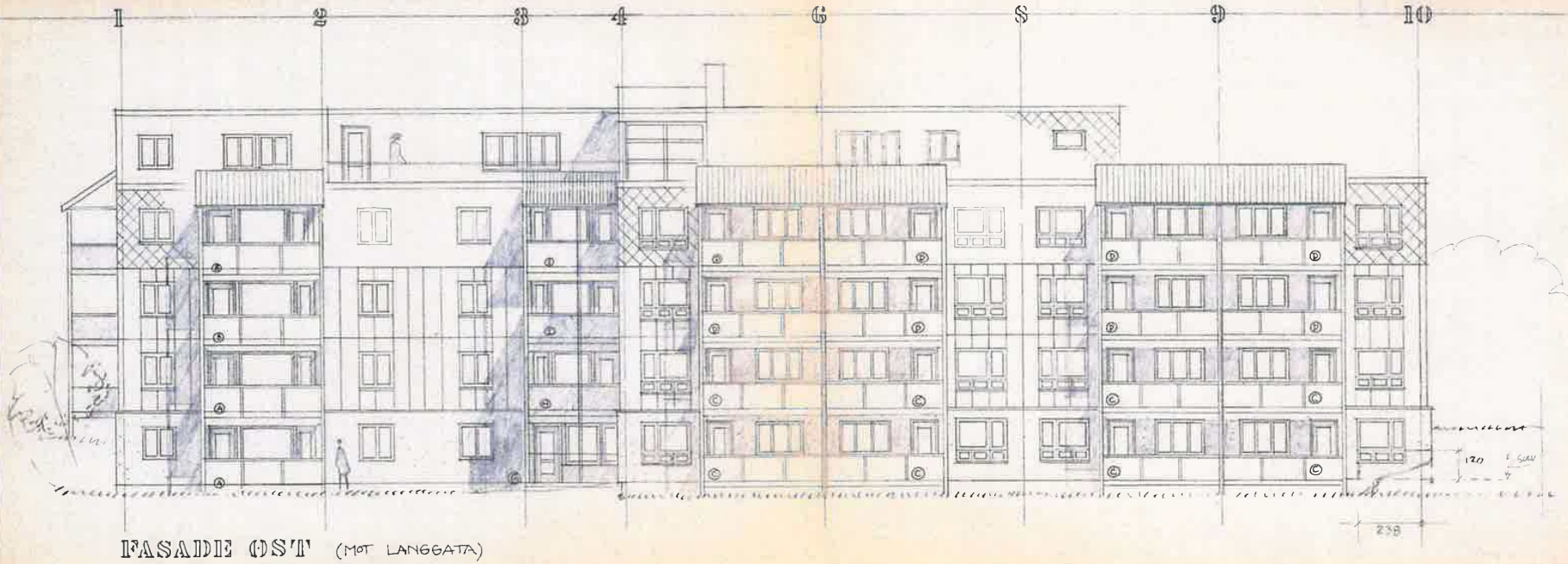
BALKONG GULV ANGITT 5.5.89
REV. 13.89

LANGGT 9 HORTEN DES BORETSLAG

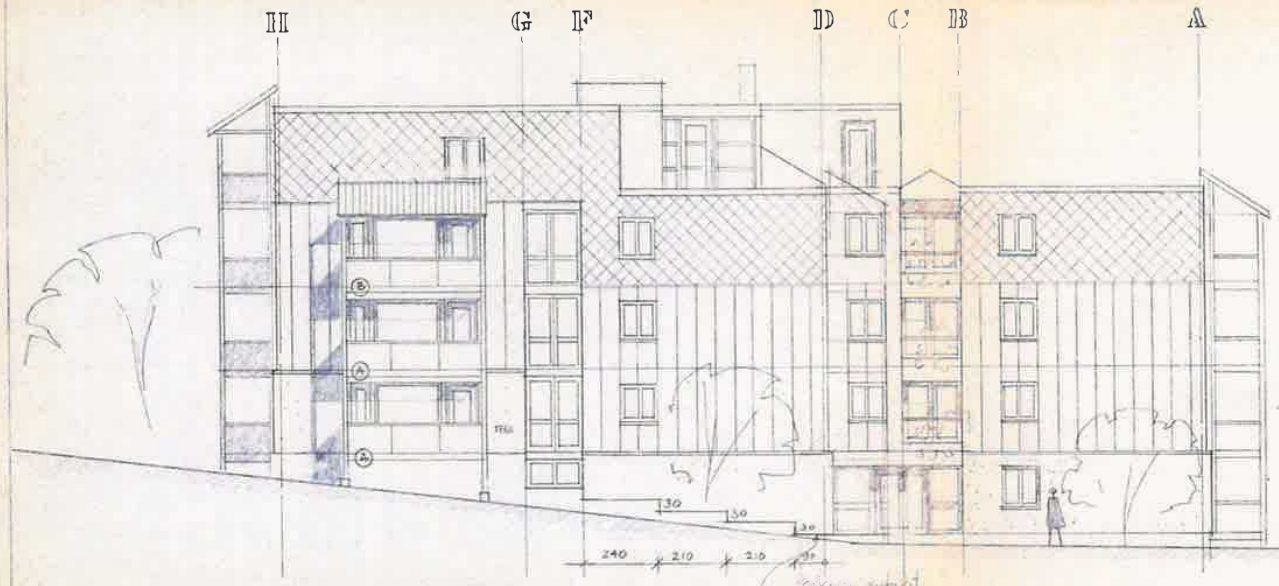
FASADE VEST.. NORD MÅL 1:100 30.9 88

KJØRNELUSSEN, ELVESTAD OG OSE A/S - ARKITEKTER MNAL
NEDRE ENGGT. 13 - HORTEN

34-SG-111



FASADE ØST (MOT LANGGATA)



FASADE SYD
(MOT SØNDRE ENGGT.)

BALKONG GULV ANGITT 5.5-89

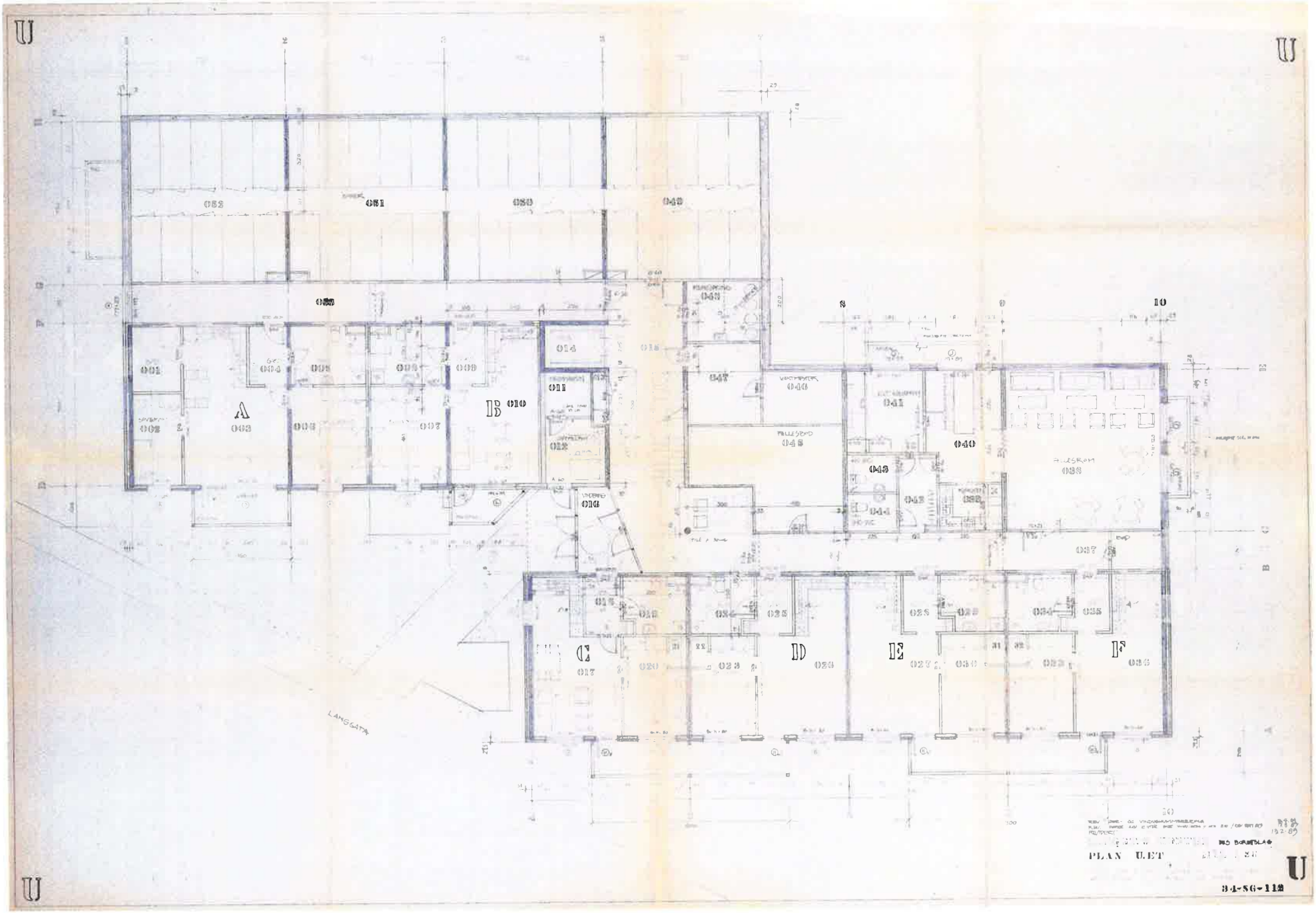
LANGGT 9 v HORTEN

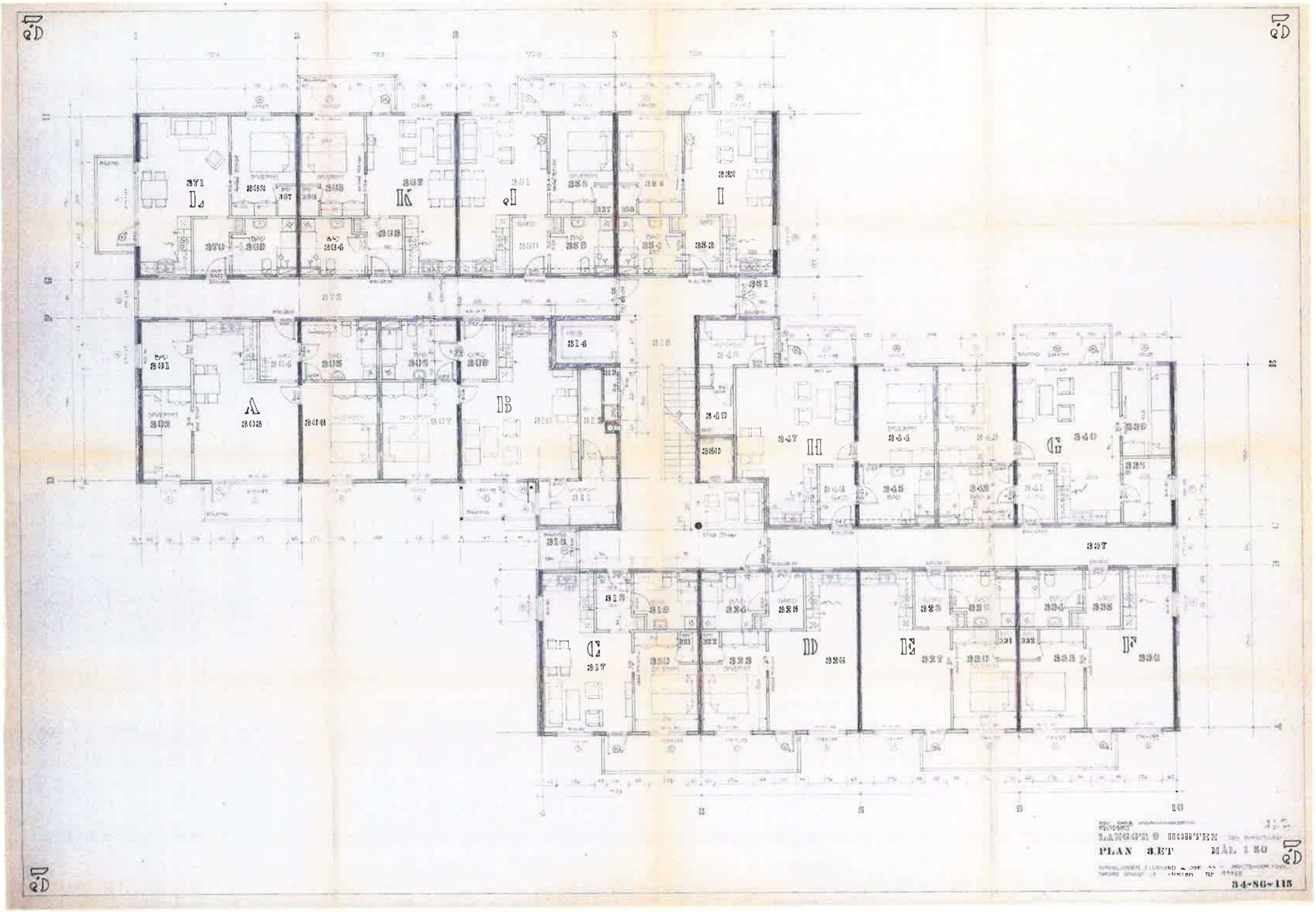
DES BOSETNSLAG

FASADER SYD ØST MÅL 1:100

KORNELIUSSEN, ELVESTAD og OGE A/S – ARKITEKTER MNAL
N. ENGGT. 13 HORTEN TLF 45338

3B 4 SGb-110

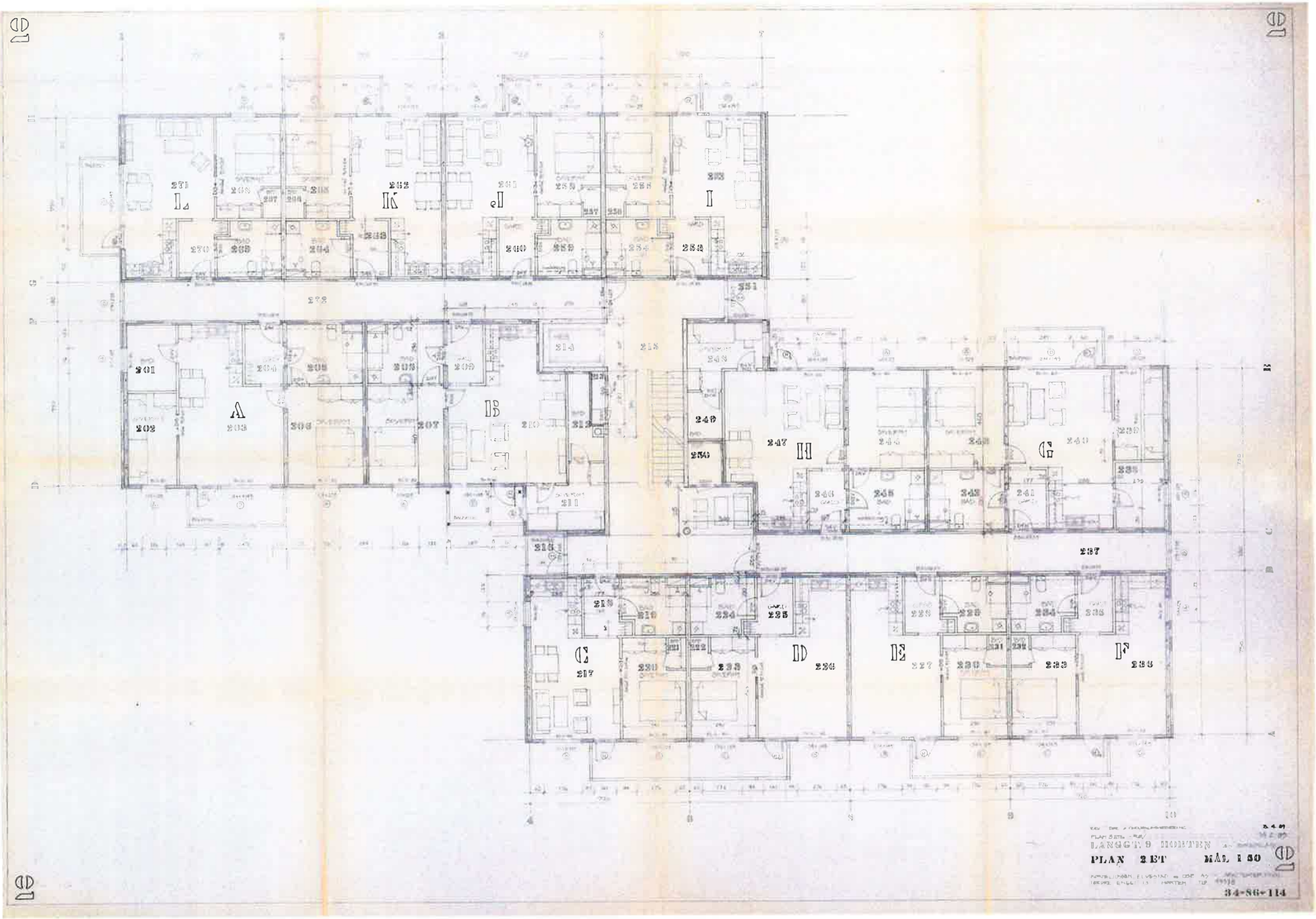

LANGGATA
PLAN U.ET
34-86-112



LANGGT 9 HOGSTEN

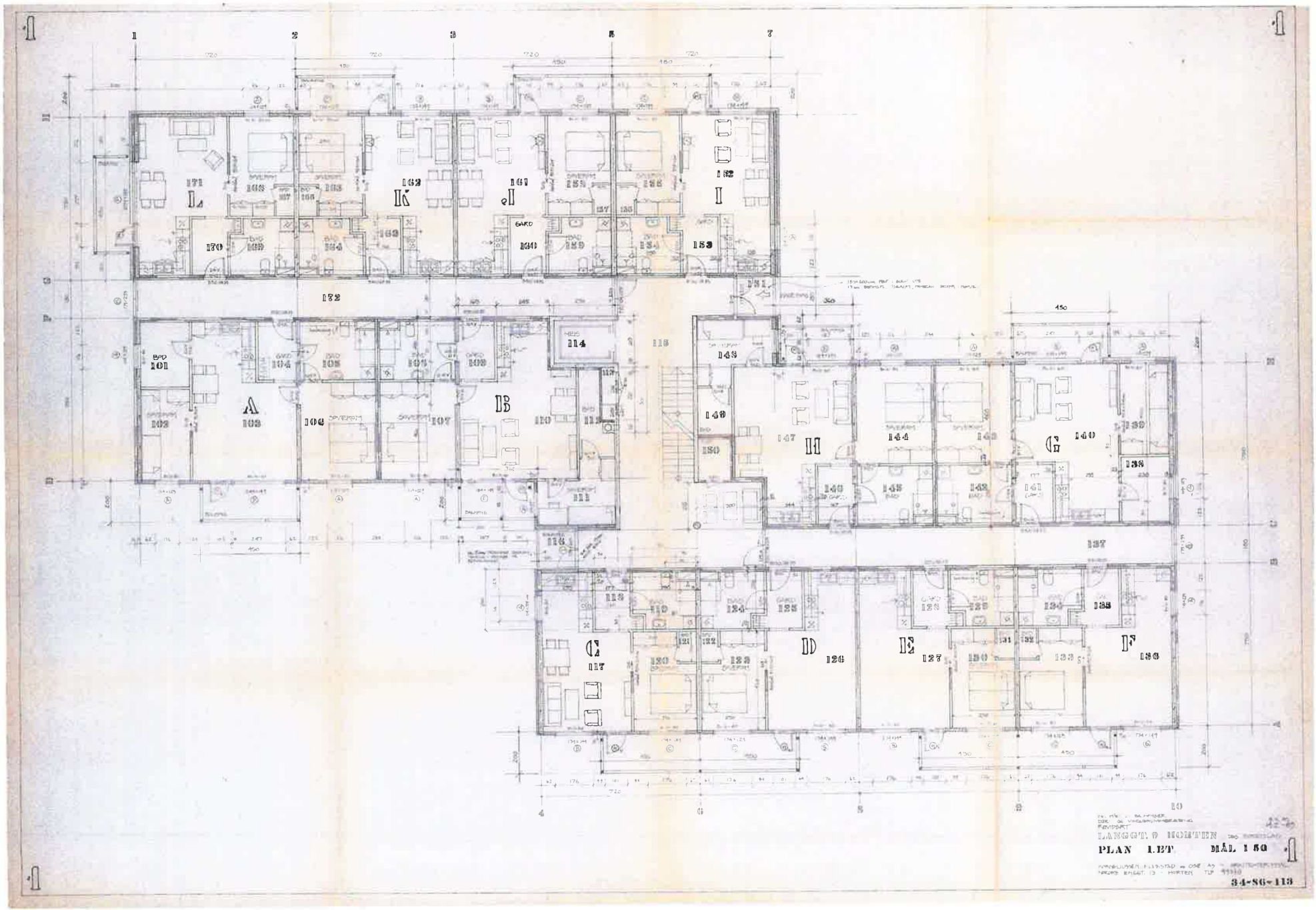
PLAN 3.ET MÅL 1:50

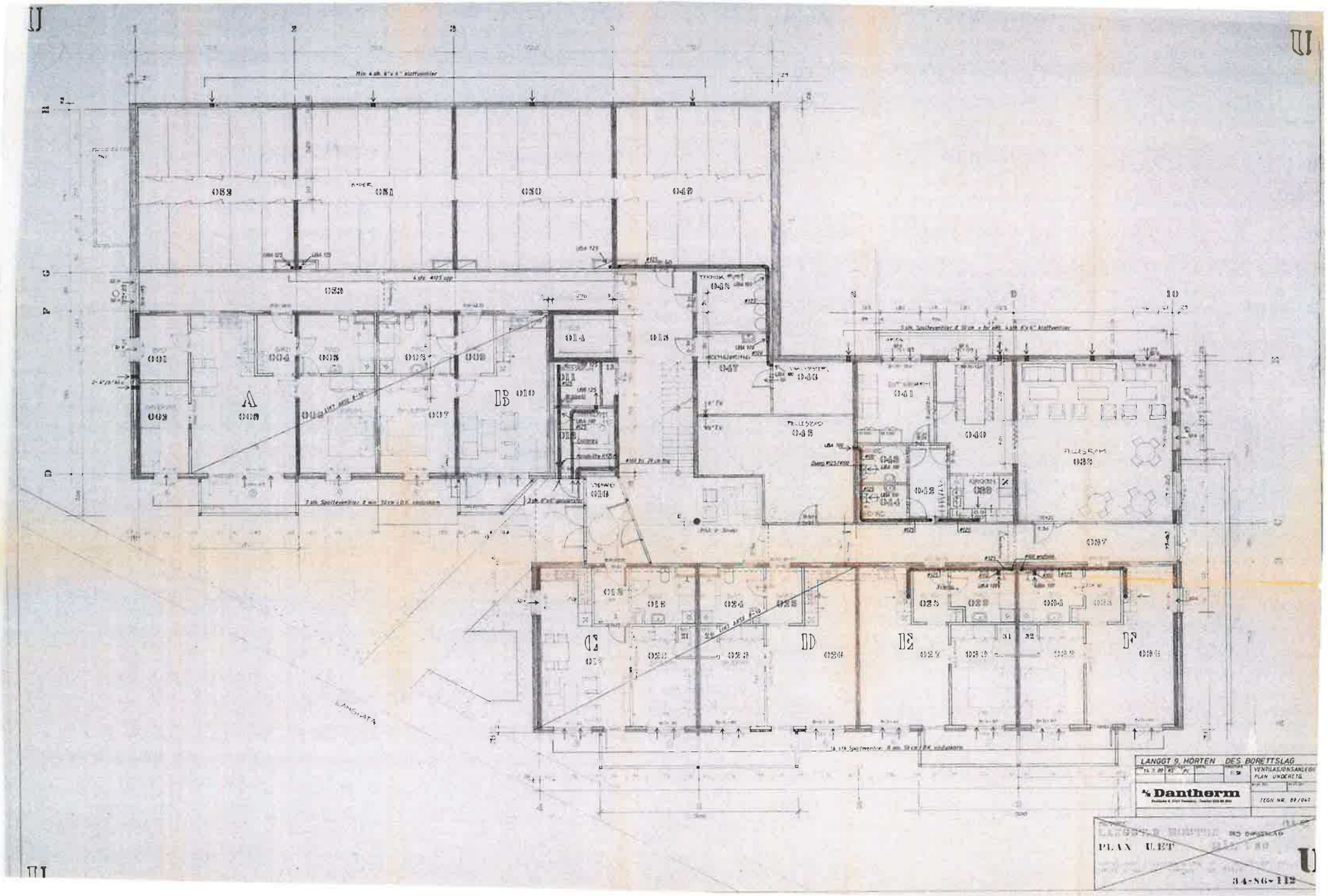
34-86-115

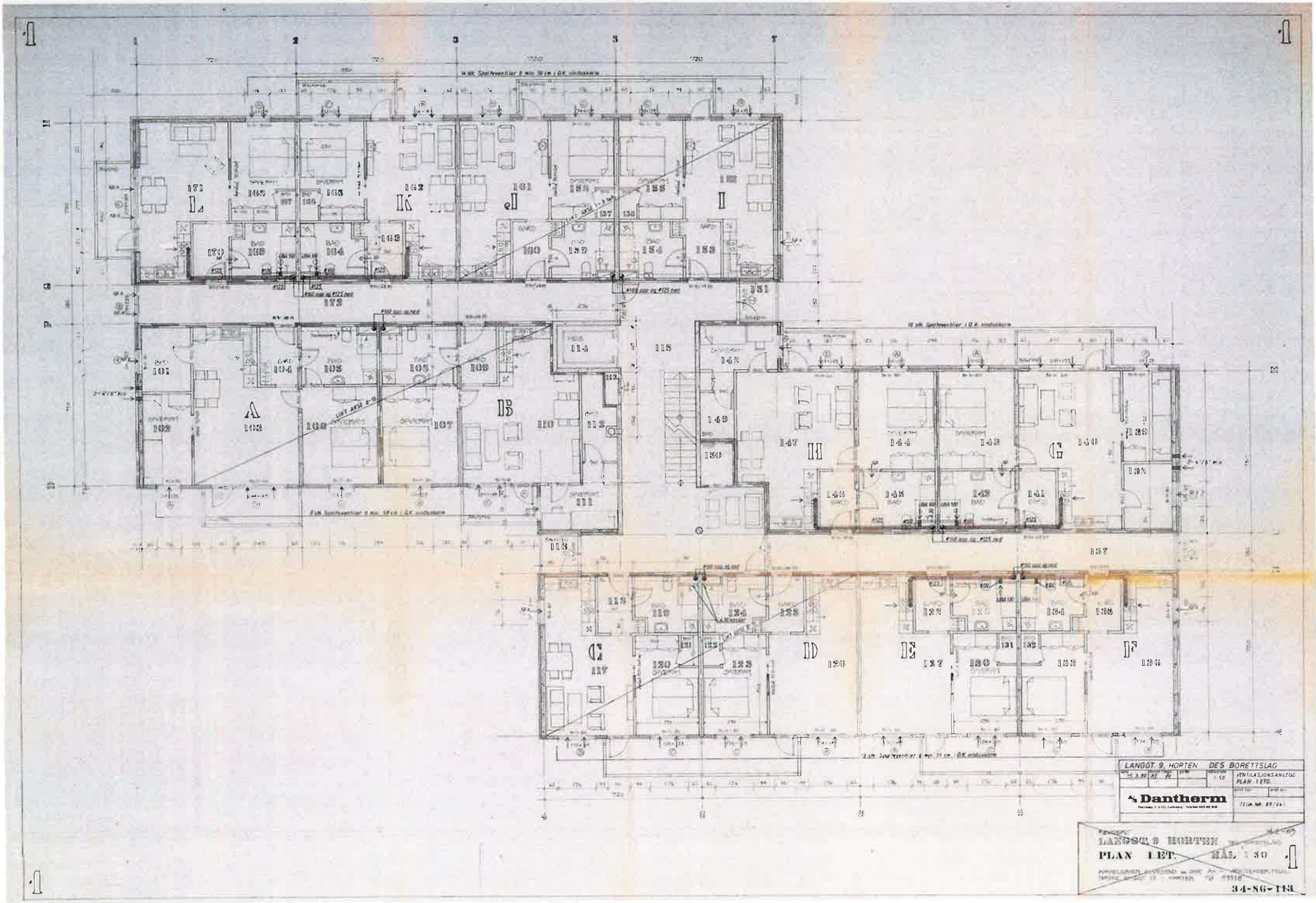


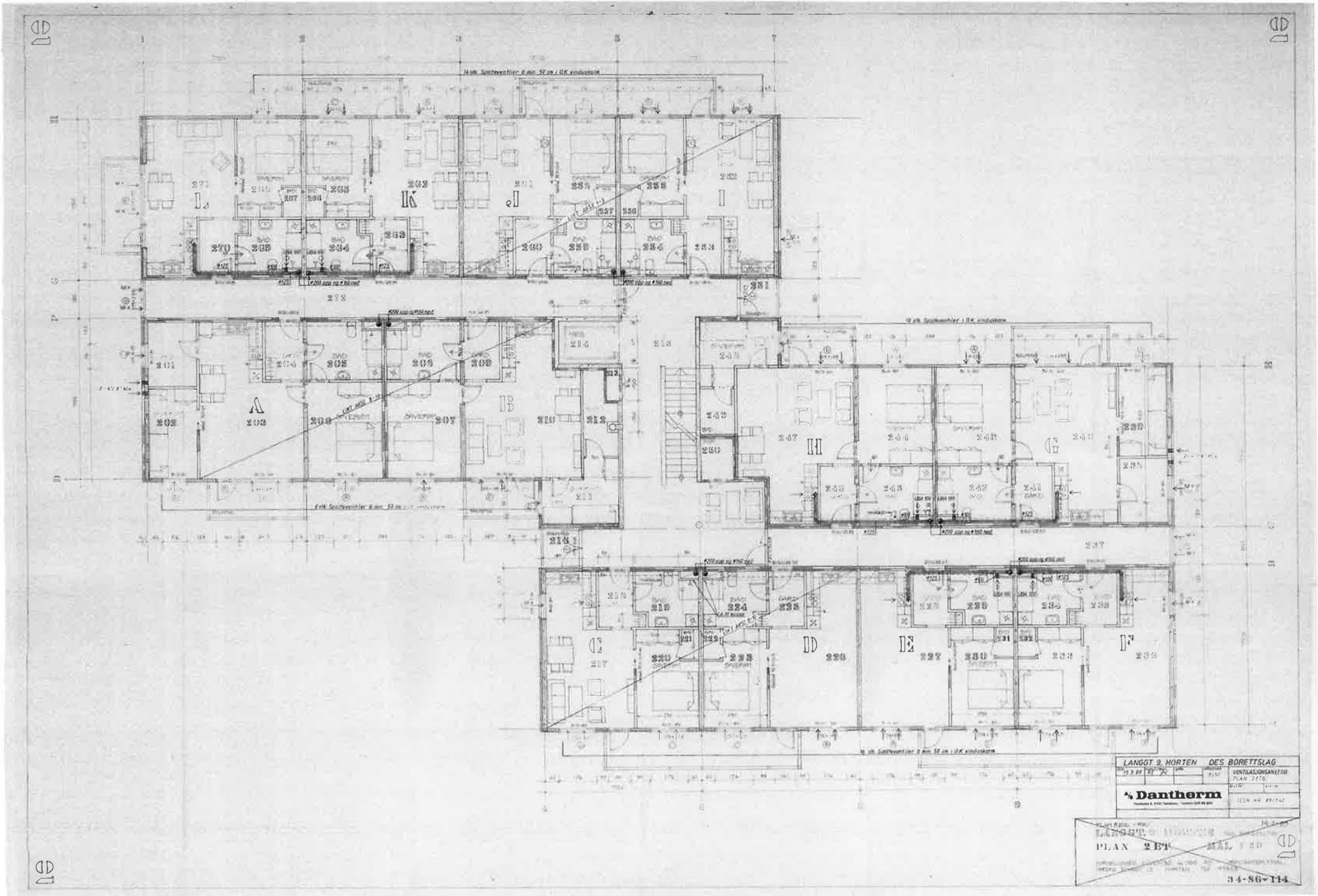
PLAN 2ET MÅL 1:50

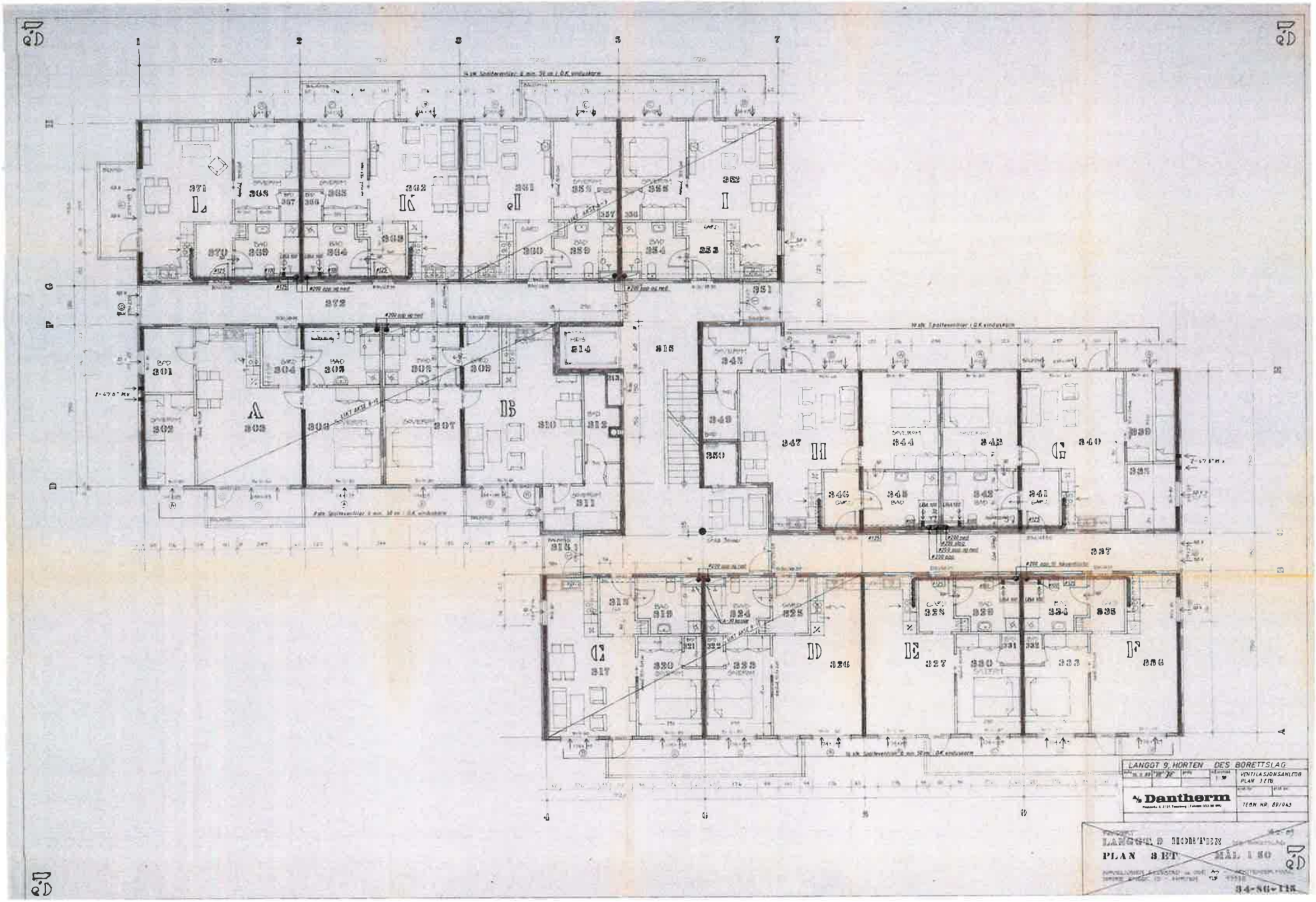
34-86-114

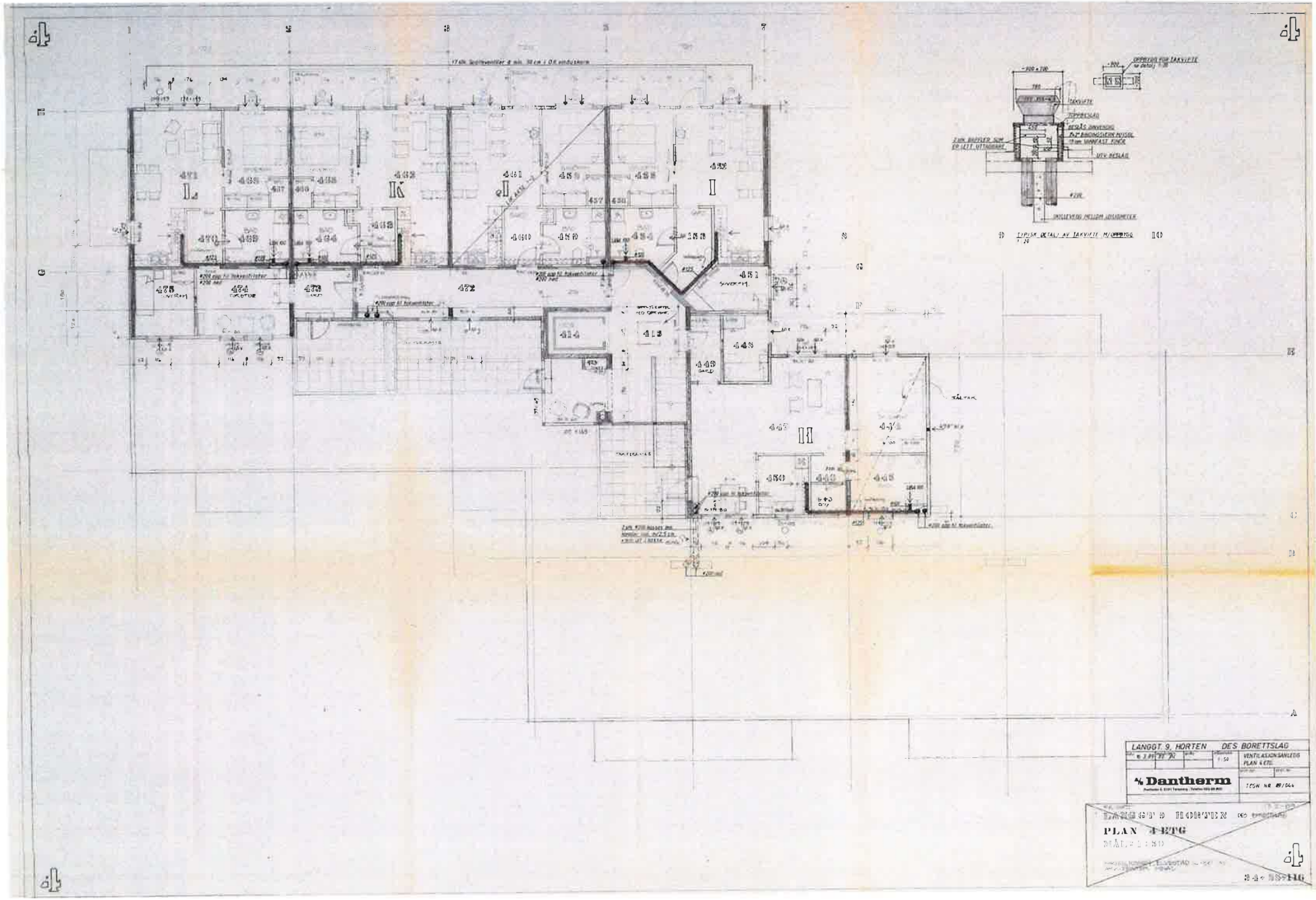

LANGGT. 9 HORTEN
PLAN 1.ET. MÅL 1:50
34-86-113

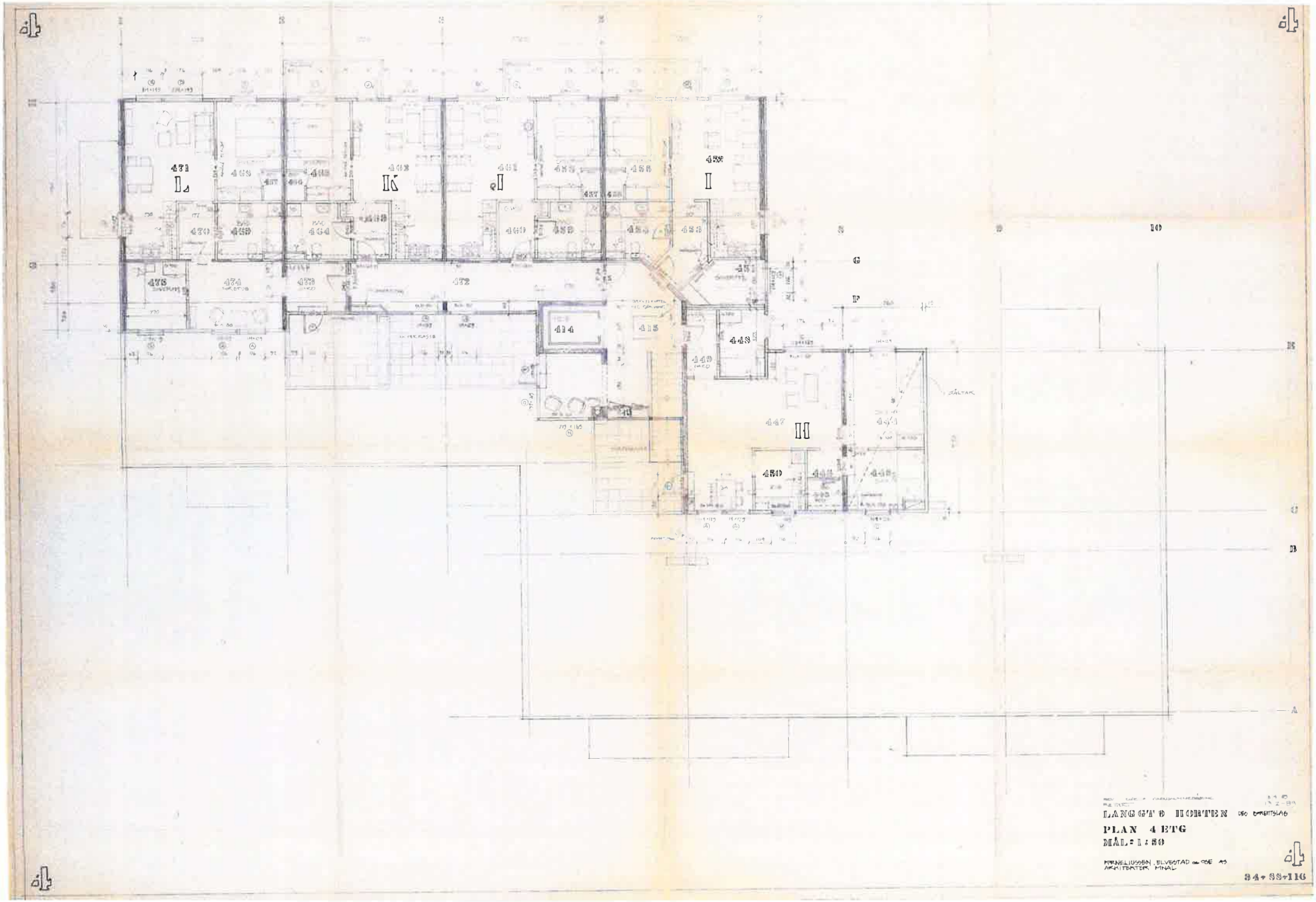

LANGGT 9, HORTEN DES. BORETTSLAG
VENTILASJONSANLEGG
PLAN UNDERETG.
Dantherm
TEGN NR 89/040
PLAN U.ET
34-86-112


LANGGT. 9, HORTEN
DES. BORETTSLAG
VENTILASJONSANLEGG
PLAN 1.ETG.
1:50
Dantherm
TEGN NR. 89/041
LANGGT. 9 HORTEN
PLAN 1 ET.
MÅL 1:50
34-86-113


LANGGT. 9. HORTEN DES. BORETTSLAG
VENTILASJONSANLEGG
PLAN 2 ET.
Dantherm
PLAN 2 ET.
34-86-114


LANGGT 9, HORTEN DES BORETTSLAG
VENTILASJONSANLEGG
PLAN 3 ETG
Dantherm
TEGN. NR. 89/043
PLAN 3 ETT
MÅL 1:50
34-86-115


LANGGT. 9, HORTEN
DE'S BORETTSLAG
VENTILASJONSANLEGG
PLAN 4 ETG.
1:50
TEGN NR. 89/044
Dantherm
PLAN 4 ETG
MÅL: 1:50



LANGGÅRD HJORTEN DEL OMRÅDESLAG

PLAN 4 ETG

MÅL: 1:50

MÅNELIUSSEN, ELVESTAD OCH RISE AS
ARKITEKTER MNAL

34-88-116

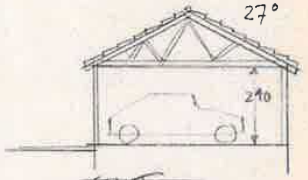


Fasade mot vei.

GARASJE A 12 STK 32,5 m
GARASJE B - 6STK 16.3 m
GARASJE C 5STK 13,6 m



Plan.



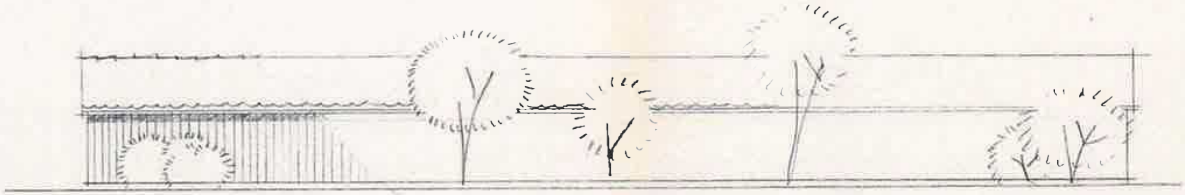
SNITT



Fasade mot vatn



PORTFASADE



BAKSIDE

LANGGT. 9 - HORTEN

DES - BORETTSLAG.

GARASJER MÅL 1:100

9.7.88

KORNELIUSSEN, ELVESTAD OG OSE AS - ARKITEKTER MNAL
NORDRE ENGET 13 - HORTEN

34 SG 104

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Balco AB
Sandstuveien 60A

1184 OSLO

Dato: 18.06.2019

Saksbehandler:	**Vår ref.:**	**Deres ref.:**
James Stevenson, tlf: 33085119	19/29614/ 18/5757	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		294/19

Langgata 9, 125/206 - Des borettslag - rive eksisterende balkonger - oppføring av nye - vedtak

Vedtak:
Søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 jfr. § 20-1 for riving av eksisterende balkonger og oppføring av nye balkonger godkjennes på de vilkår og forutsetninger som fremkommer av saksfremlegget.

SAKSOPPLYSNINGER
Faktaopplysninger fra søknaden

Det søkes om rammetillatelse for riving av eksisterende balkonger og oppføring av nye større balkonger med innglassing.

Ansvarlig søker: *Balco AB, orgnr. 984997353*

Det foreligger redegjørelse fra ansvarlig søker- sitat:
«På vegne av tiltakshaver Des borettslag søker vi om å erstatte eksisterende balkonger med nye.
Balkongene blir 0,4 m dypere enn dagens, dette for å få et noe større privat uteoppholdsareal.
De nye balkongene får også enkle glassluker som, valgfritt, enkelt kan trekkes for helt, skyves til siden eller brettes inn samlet til den ene siden.
Som vedlagte illustrasjon viser vil de nye balkongene lette opp de tunge balkongfasadene. Det vurder vi som et estetisk løft for bygget selv så vel som omgivelsene og til fjernvirkning sett fra sentrum. Det brukes utelukkende varige materialer, stål, aluminium, betong og glass. Som en reminisens av de tidligere balkongene og i harmoni med øvrige aluminiumskonstruksjoner i bygget lakkeres håndløperne i tilsvarende rødfarge. Hovedfarge på aluminium blir lik de hvite vinduene på bygget. Ved å velge en mørkere farge på lukene forsterkes uttrykket at det fremdeles er balkonger og ikke en utvidelse av leilighetene.»

Det foreligger gjennomføringsplan versjon 1 datert 12.0.3.2019 hvor foretakene som har erklært ansvar fremkommer.

Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse	Versjonsnr.	Dato	Sign.Ansv.søker
Horten	125	206	0	0	Langgata 9, 3187 HORTEN	1	12.03.2019	Elektronisk signert

Beskrivelse fagområde

Prosjektering

Fagområde	Beskrivelse av ansvarsområde, hentet fra søknad/erklæring om ansvarsrett	Tiltaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings tillatelse /ett-trinn søknad	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdigattest	Arbeidet innenfor ansvarsretten er avsluttet
Estetisk utforming	Estetisk utforming av nye balkonger	1	984997353 BALCO AB	12.03 2019	x			
Konstruksjonsteknisk prosjektering	Konstruksjonsteknisk prosjektering av nye balkonger	1	984997353 BALCO AB		x	x	x	

Utførelse

Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings tillatelse /ett-trinn søknad	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdigattest	Arbeidet innenfor ansvarsretten er avsluttet
Demontering av eksisterende og montering av nye balkonger	Demontere eksisterende balkonger med rekkverk. Montere nye balkonger med innglassing og tak.	2	984997353 BALCO AB				x	

Foretak som har erklært ansvar innehar sentral godkjenning for omsøkte fagområder.

Det er søkt dispensasjon fra kommunedelplan for Horten sentrum § 2.4.1, dispensasjonen er behandlet i sak D-257/19 – sitat:
«I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra kommunedelplan for Horten sentrum 2.4.1 for overskridelse av grad av utnytting som omsøkt»

Dispensasjon fra vegloven § 29 er behandlet i sak 19/1801.

Det er søkt dispensasjon fra plan- og bygningsloven (PBL) § 29-4, behandles i byggesaken.

Følgende tegningsgrunnlag er lagt til grunn for behandling av søknaden:
Situasjonsplan datert 01.11.2018
Plan, snitt og fasadetegninger 18.02.2019

Søknaden mottatt 28.03.2019. Fullstendig for behandling 28.03.2019

Kommunens faktaopplysninger i saken
Planstatus: Eiendommen er uregulert, den ligger innenfor kommunedelplan for Horten sentrum, vedtatt 07.09.2015 i område avsatt til boligformål.
Eiendommens areal: Eiendommen har sikre grenser og et areal på 3061.7m^2.
Bygninger: Eiendommen er bebygd med boligbygg med byggningsnummer 8260842.
Boligbygget er godkjent 1988, ferdigattest 1990.
Garasje med byggningsnummer 8260850
Garasje med byggningsnummer 161668435
Garasje med byggningsnummer 161668427

Uttalelser fra andre myndigheter:
Søknaden er oversendt kommunalteknisk planavdeling (KTP) for uttalelse- sitat:
«Omsøkt tiltak kommer særdeles nært kommunal vegeiendom. Normalt ville man ikke ha tillatt en byggegrense som omsøkt. Eksisterende ballkonger har hatt tilnærmet samme byggegrense, og det er i sentrum av Horten hvor flere bygg ligger inntil vegeiendom. Av den årsak, vil kommunal vegmyndighet ikke avvise tiltaket.

Tiltak så tett mot fortau vil kunne medføre fare for fall av is og snø. Skade på person som følge av dette, er bygningeiers ansvar. Innretningen bør derfor lages på en slik måte at fall av is og snø ikke er mulig.
Omsøkt tiltak omhandler innglasserte balkonger og kommer tett inn drift og vedlikehold av kommunalt vegareal. Det er fare for at f.eks is og snø fra brøyteskjær og fres kan sprute mot innretningen.
Omsøkt byggegrense mot kommunal veg tillates under følgende forutsetning:

• Det kan ikke gjøres gjeldende erstatningskrav overfor Horten kommune for skader og ulemper som er påført bygningen/innretningen på grunn av nærheten til kommunal vei og drift av denne.»

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter
Naturmangfoldloven
Kulturminneloven

Kommunens vurdering av søknaden
Eksisterende balkonger(2 balkongrekker mot vest) er oppført med en avstand til eiendomsgrense mot Gbnr: 125/353 med 2,9m, nytt tiltak endrer dette til 2,5m.
Mot eiendom gbnr: 125/366 (veiareal søndre Enggate) endres avstandsforholdet fra 2,5m til 2,1m ved oppføring av nye balkonger.
Mot Gbnr:125/366 (veiareal Langgata) er et utvendig hjørne på eksisterende balkongrekke plassert i eiendomsgrense. Utvendig hjørne på ny balkong skråstilles langs med eiendomsgrense.
Jfr. plan- og bygningsloven § 29-4 skal minste avstand til grense være 4m, kommunen kan godkjenne en plassering nærmere grense når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke.
Dette er forhold som må vurderes i den enkelt sak.
Plassering i forhold til eiendomsgrense mot veiarealer (Gbnr:125/366) anses som ivaretatt jfr. sak 19/1801.
Plassering i forhold til eiendomsgrense mot Gbnr: 125/353 (Nordre Enggate) utløser krav om avstandsamtykke, dette må fremskaffes og innsendes kommunen sammen med søknad om igangsettings tillatelse.

Innsendt rammesøknad mangler skjema «kvittering for nabovarsel», dette må innsendes sammen med søknad om igangsettingstillatelse.

Det foreligger estetisk redegjørelse fra ansvarlig prosjekterende hvor det redegjøres for tiltakets visuelle kvaliteter. Omsøkt tiltak ligger i randsonen i Langgata hvor bebyggelsen endres fra boligblokker og næringsbygg til ene- og tomannsboliger, det er derfor ikke en ensartet arkitektur i området pr. i dag. Av det innsendte tegningsmaterialet og den estetiske redegjørelsen så fremkommer det omsøkte som godt prosjektert og til å inneha gode visuelle kvaliteter.

Økonomiske konsekvenser
Ingen for kommunen

Miljøkonsekvenser
Ikke utredet

Konklusjon
Søknaden om rammetillatelse for riving av eksisterende balkonger og oppføring av nye balkonger

godkjennes på følgende vilkår og forutsetninger:

Det forutsettes at tiltaket oppfyller krav gitt i kommuneplanens arealdel, reguleringsplanen og i plan- og bygningsloven m/forskrifter.

Avstandsamtykke fra eiendom med Gbnr: 125/353 må innsendes sammen med søknad om IG.
Kvittering nabovarsel må innsendes sammen med søknad om IG.

Når kan tiltaket igangsettes:
Rammetillatelse gir ingen rettighet til å igangsette tiltaket. Først når det er søkt om og gitt igangsettingstillatelse kan arbeider igangsettes.

Hvor lenge er vedtaket gyldig:
Søknaden om igangsettingstillatelse må være omsøkt og godkjent og tiltaket igangsatt senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt. Dersom fristen, 3 år fra vedtaksdato for rammetillatelsen, oversittes faller tillatelsen bort, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-9.

Ansvar:
Ansvarlig søkers ansvar fremkommer av plan- og bygningsloven § 23-4.
Ansvarlig prosjekterende sitt ansvar fremkommer av plan- og bygningsloven § 23-5.
Rett til å klage:
Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9.

Regning på behandlingsgebyr, kr 4 750 ,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

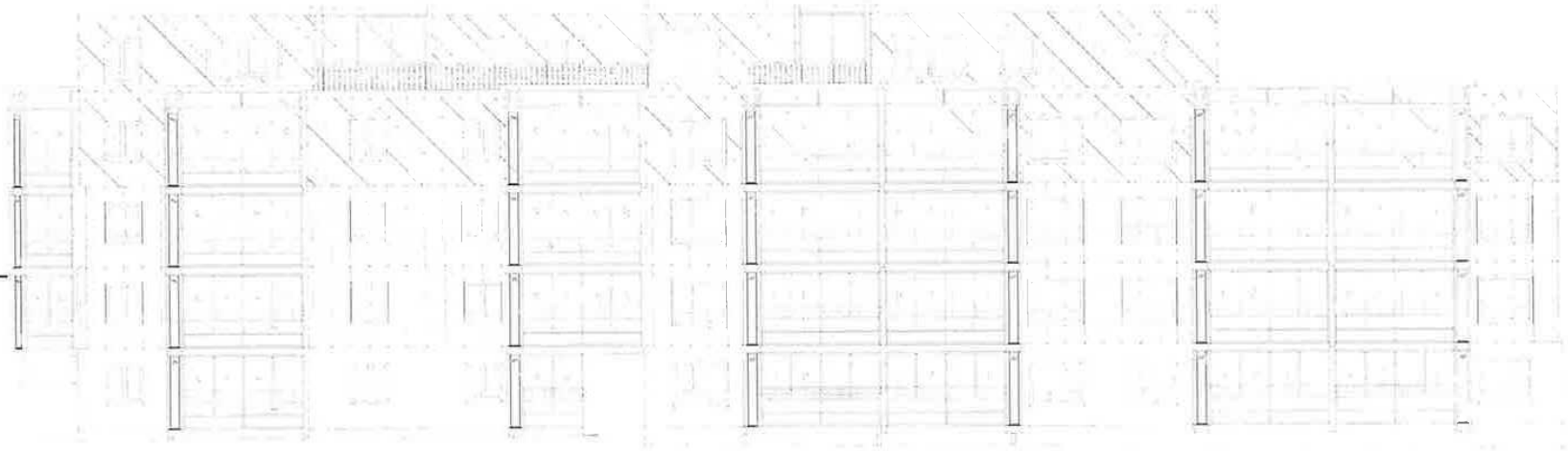
Lasse Henriksen
Enhetsleder

James Stevenson
ingeniør - byggesak

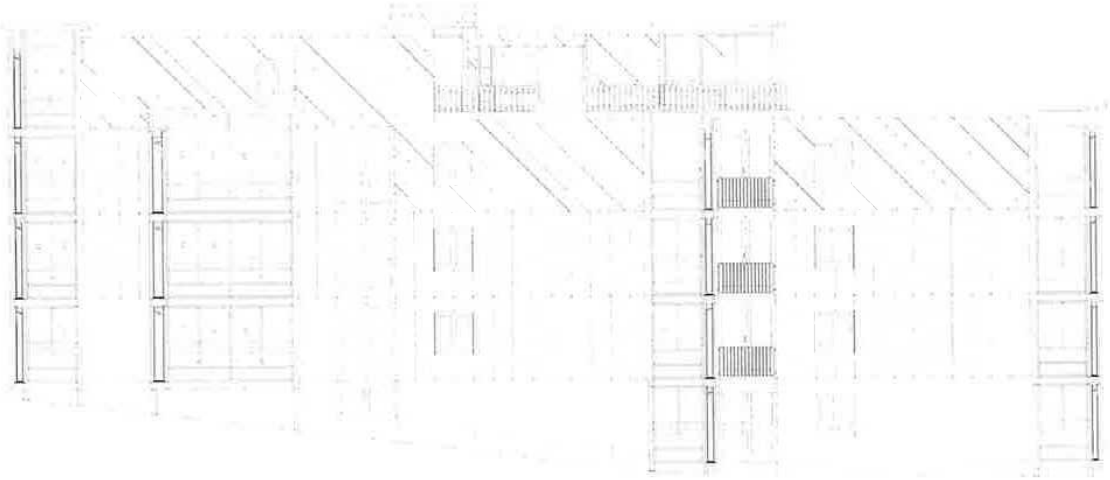
Des boretslag
Horten kommune
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
	933832	169236128_Tegning_ny_snitt
	933824	169236128_Tegning_ny_plan3
	933823	169236128_Tegning_ny_plan2
	933822	169236128_Tegning_ny_plan
	933821	169236128_Tegning_ny_fasade2
	933820	169236128_Tegning_ny_fasade
	933819	169236128_Situasjonsplan
	933818	169236128_Foto2
	933817	169236128_Foto

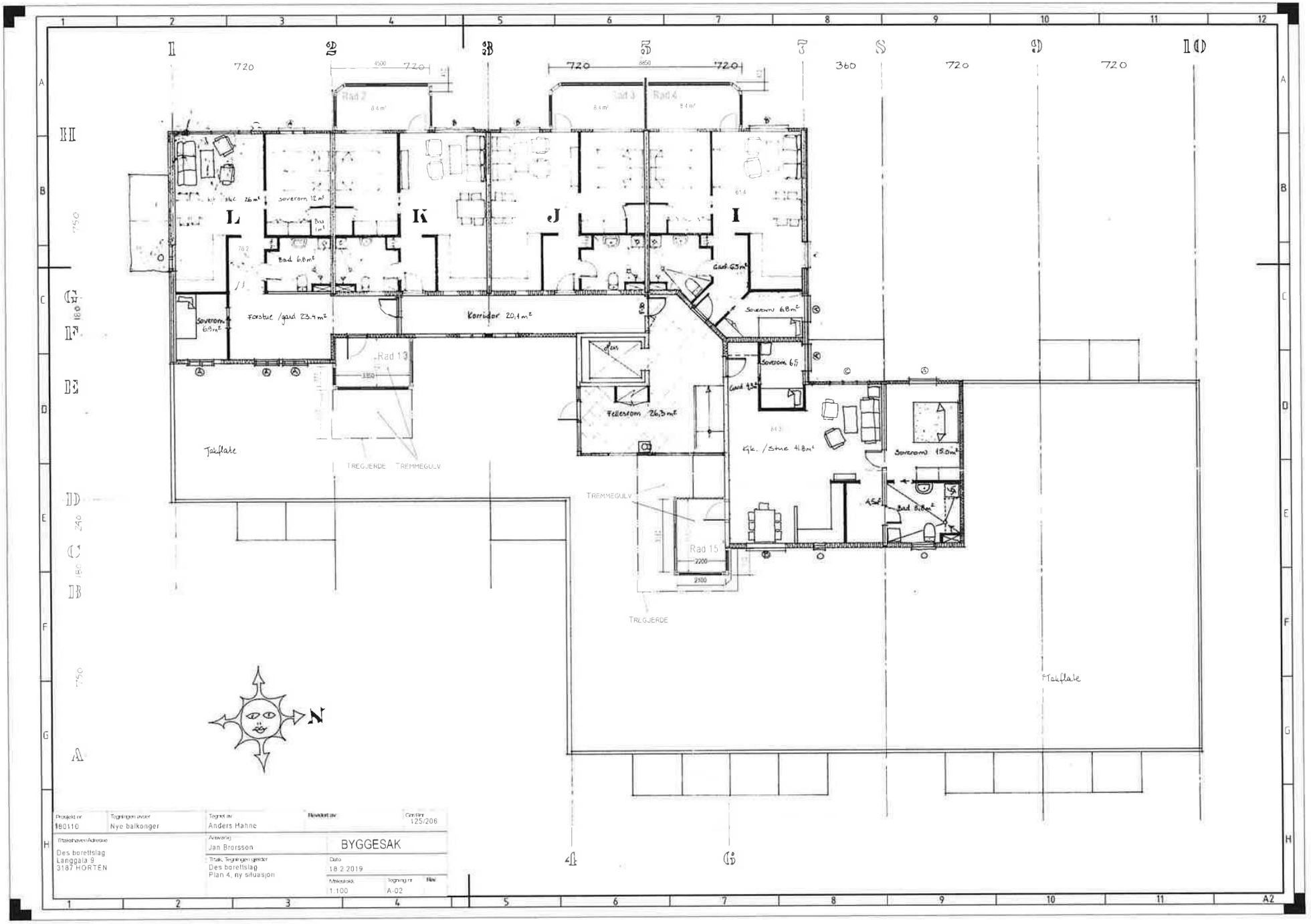


Fasade øst

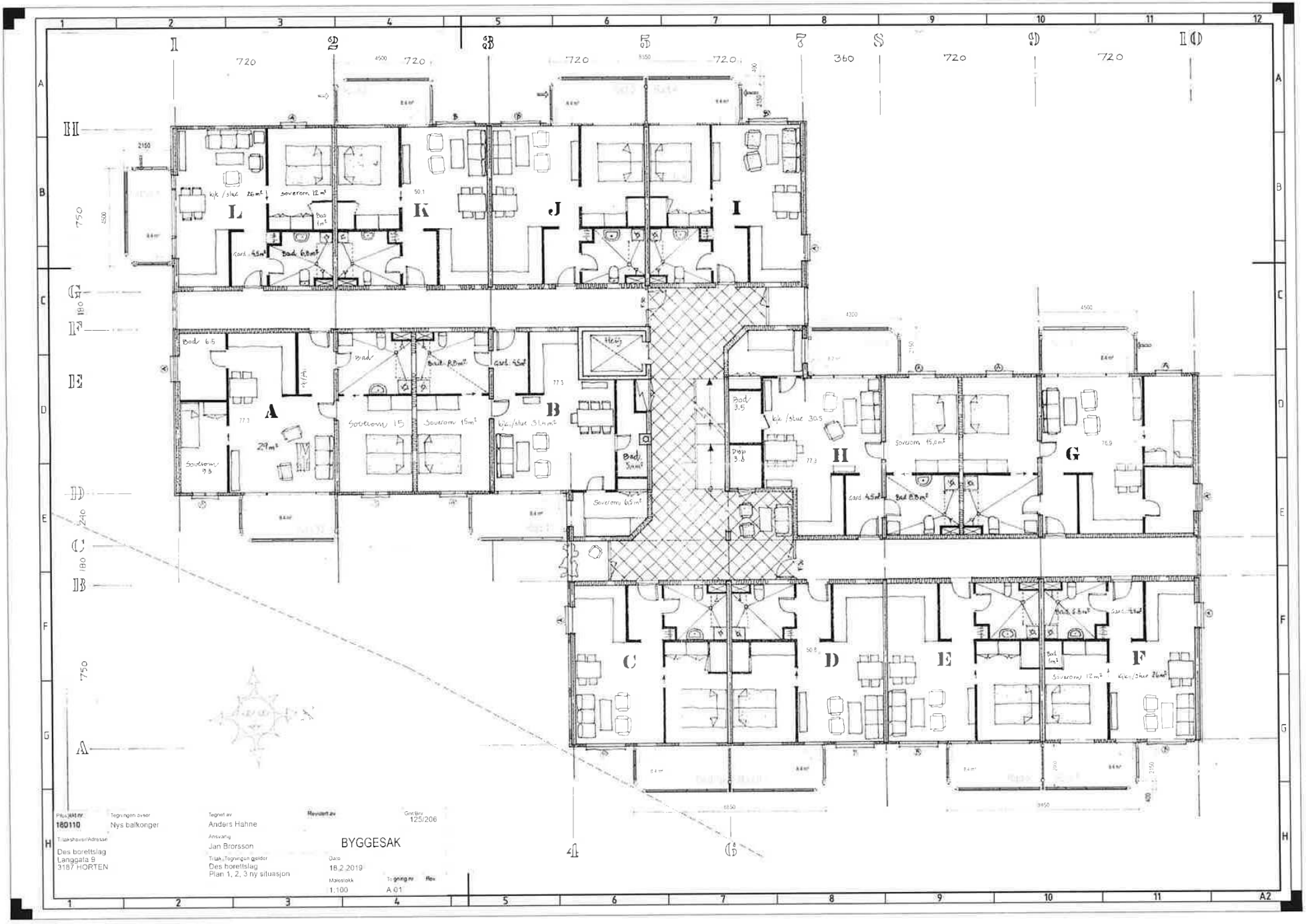


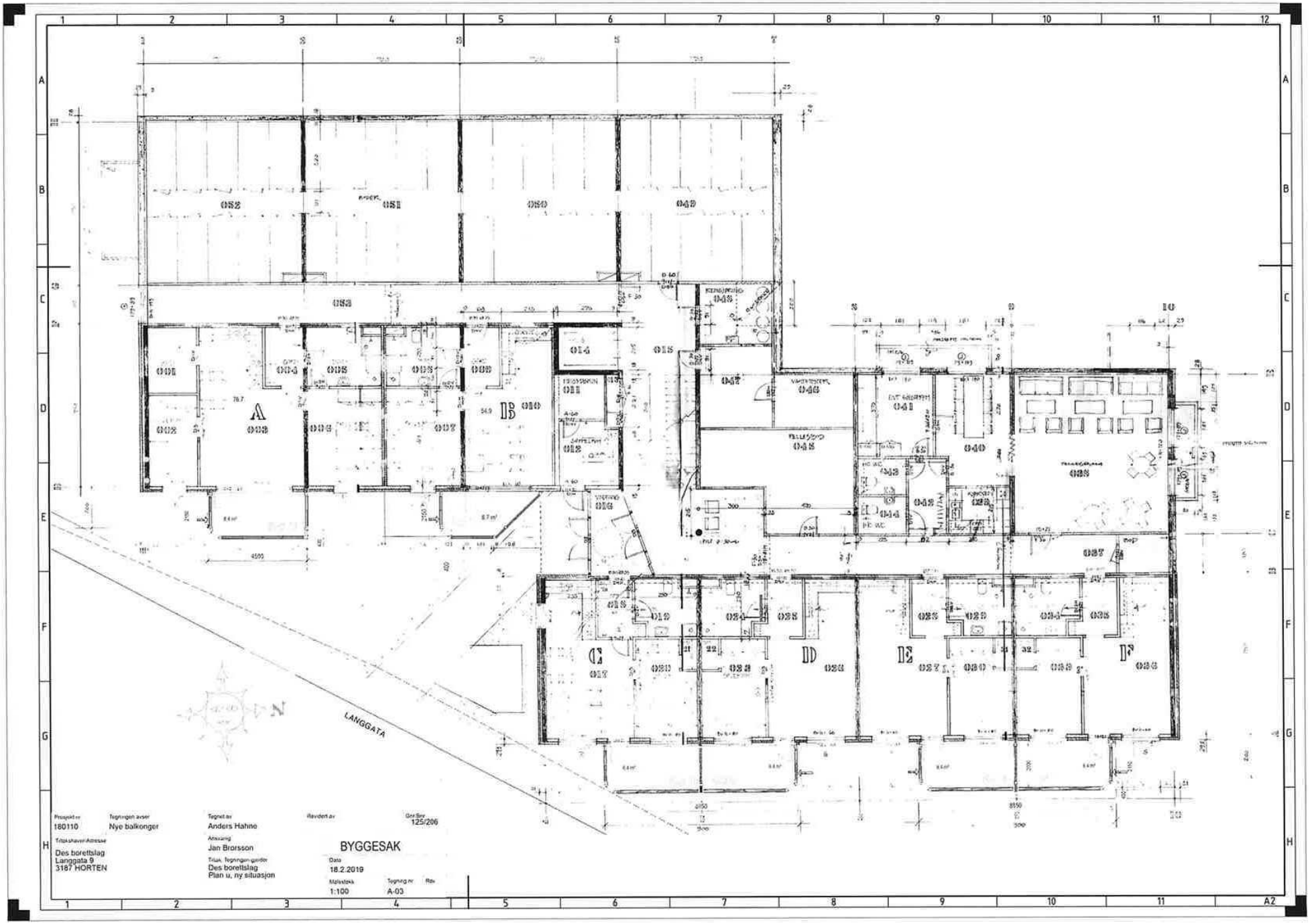
Fasade syd

Prosjekt nr 180110	Tegningen avser Nye balkonger	Tegnet av Anders Hahne	Revidert av	Gnr/Bnr 125/206
Tiltakshaver/Adresse Das borettslag Langgata 9 3187 HORTEN		Ansvarlig Jan Bromsson		BYGGESAK
		Tiltak Tegningen gjelder Das borettslag Fasade øst og syd ny situasjon		Dato 18.2.2019
			Målestokk 1:100	Tegning nr. Rev A-04



Prosjekt nr	Tegningen angår	Tegnet av	Revidert av	Gnr/Bnr
180110	Nye balkonger	Anders Hahne		125/206
Tiltakshaver/Adresse		Ansvarlig	BYGGESAK	
Des borettslag Langgata 9 3187 HORTEN		Jan Brorsson		
	Tiltak, Tegningen gjelder	Dato		
	Des borettslag Plan 4, ny situasjon	18.2.2019		
		Målestokk	Tegning nr	Rev
		1:100	A-02	


BYGGESAK
Prosj.nr
180110
Tegningen avser
Nys balkonger
Tegnet av
Anders Hahne
Ansvarlig
Jan Brorsson
Tiltakshaver/Adresse
Des borettslag
Langgata 9
3187 HORTEN
Tiltak/Tegningen gjelder
Des borettslag
Plan 1, 2, 3 ny situasjon
Dato
18.2.2019
Målestokk
1:100
Tegning nr
A 01
Gnr/Bnr
125/206



Prosjekt nr: 180110
Tegningen avser: Nye balkonger
Tegnet av: Anders Hahne
Revidert av:
Gnr/Bnr: 125/206

Tiltakshaver-Adresse:
Des boretslag
Langgata 9
3187 HORTEN

Ansvarlig:
Jan Brorsson

Tiltak, Tegningen gjelder:
Des boretslag
Plan u, ny situasjon

BYGGESAK

Dato: 18.2.2019
Målestokk: 1:100
Tegning nr: A-03
Rev:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Langgata 9 (Benedikte Skogsholm)
Vår referanse: 2935235/19306952
Bestilling: C3 2022-08-17 (8) 111

Dato
17.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5784	28	17.8.1989	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	125	206	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

Borre energiverk

DAGBOKFØ
17.08.89 05784
SORENSKRIVERE
HORTEN

O V E R E N S K O M S T

Undertegnede for DES borettslag som eier .....

..... gnr. 125 .....bnr. 206 .....

i Borre samtykker i at Borre energiverk (nedenfor benevnt BEV) får stedsevarende rett til å bygge en transformatorkiosk på min/vår eiendom.

1. Transformatorkiosken og kabelgrøfter er inntegnet på vedlagte situasjonskart, tegn nr 20 - 4353.

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

3. Skade på eiendommen forvoldt under graving eller ved senere reparasjonsarbeide, erstattets av BEV om nødvendig etter takst.

4. Før grave- eller byggearbeider påbegynnes nær kiosken eller kablene på eiendommen, må BEV varsles.

5. BEV forbeholder seg rett til å benytte de gang- og adkomstveier som er nødvendig for anleggets drift og reparasjoner.

6. Fra trafokiosken til andre bygninger må horisontalavstanden være misnt ..1.50..... meter.

7. Erstatning for ytelsen er satt til kr..0.....

8. Denne overenskomst er utstedt i 2 likelydende eksemplarer, hvorav hver av partene har ett.

Borre, den 14.08..1989. Borre, den 25/7..1989

For DES borettslag Borre energiverk

Grunneier ..... ass everksjef

Formann .....

Styremedlem: .....

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Langgata 9 (Benedikte Skogsholm)
Vår referanse: 2935239/19306972
Bestilling: C3 2022-08-17 (8) 112

Dato
17.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6306	28	23.9.1985	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	125	206	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Beholdes av tinglysingsmyndigheten

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB

GAB

G-3
KRAV OM SAMMENFØYING
MELDING TIL GAB

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

Til tinglysingsmyndigheten i

Horten,
C.Andersens gt.11a,
3190 Horten.

Rekvirentens navn og adresse:

Horten kommune,
Torget 6a,
3190 Horten.

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

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn/Adresse
125	206		Langgata nr.9
125	45		Søndre Enggate nr.8
125	207		" " " 10

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

Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Bruksnavn
125	206		Langgata nr.9

Horten (Sted) den 23.9.85 (Dato) (Underskrift)

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

FYLLES UT AV KOMMUNEN (Sendes tinglysingsmyndigheten)

3 Kommunenummer	0703			
4 Bestående bruk etter sammenføying	Gnr. 125	Bnr. 206	Feste nr.	Bruksnavn/festets navn
5 Areal etter sammenføying	Areal 2623,35 m²	Oppmåling 1 Målebrev 3 Midlertidig forretning 4 Registreringsbrev 2 Annet 0 Uoppgitt		
6 Kartplate Koordinater på det bestående bruk	Kartplate L.-033-1.16	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat

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

23 sept.1985 (Dato) Vilmar Hagen (Underskrift)

HORTEN KOMMUNE
Oppmålingsvesenet
Torget 6
3190 Horten
(Stempel)

FYLLES UT AV TINGLYSINGSMYNDIGHETEN (Sendes fylkeskartkontoret)

7 Eiendommene er sammenføyd: (Dato for grunnbokføring)

Dag Mnd. År: 23 09 85 (Dato)

Underskrift

DAGBOKFØRT
23.09.85 06306
SORENSKRIVEREN I HORTEN
(Stempel)

Merknader:

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

T-025 Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Langgata 9 (Benedikte Skogsholm)
Vår referanse: 2935241/19306982
Bestilling: C3 2022-08-17 (8) 113

Dato
17.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2447	28	18.5.1992	GRENSEJUSTERING MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	125	206	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

MÅLEBREV

uten grensejustering
X med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
0701 BORRE	7/92	5729	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	125	206	
	Bruksnavn/adresse: LANGGATA 9		
Areal	3061.7 m²		

Dagbokstempel

TINGLYST
18 MAI 1992
HORTEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 2447

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

Dato for forretningen	06.04.1992
Rekvirent	BORRE KOMMUNE V/TEKNISK SJEF
Bestyrer	MARIANNE GJONE
Forretning	KARTFORRETNING OVER GNR.125 BNR. 206. Grensejusteringen medfører at det fra gnr. 125 bnr. 366 (gategrunn) overføres ett areal på 269 m2 som tillegges gnr. 125 bnr. 206. Erstatter tidligere målebrev.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Horten	14/04-1992	Tore Siljan Tore Siljan	Marianne Gjone Marianne Gjone

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 2447 Tinglyst: 18.05.1992 Emb. 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK
Thomas Johnsrud
Rett kopi bekreftes

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

Gnr.	Bnr.	Festenr.
125	206	

Representasjonspunkt
X 157484. Y -13352. Z

Kartblad	x	Landsnett
CL033-1-16		

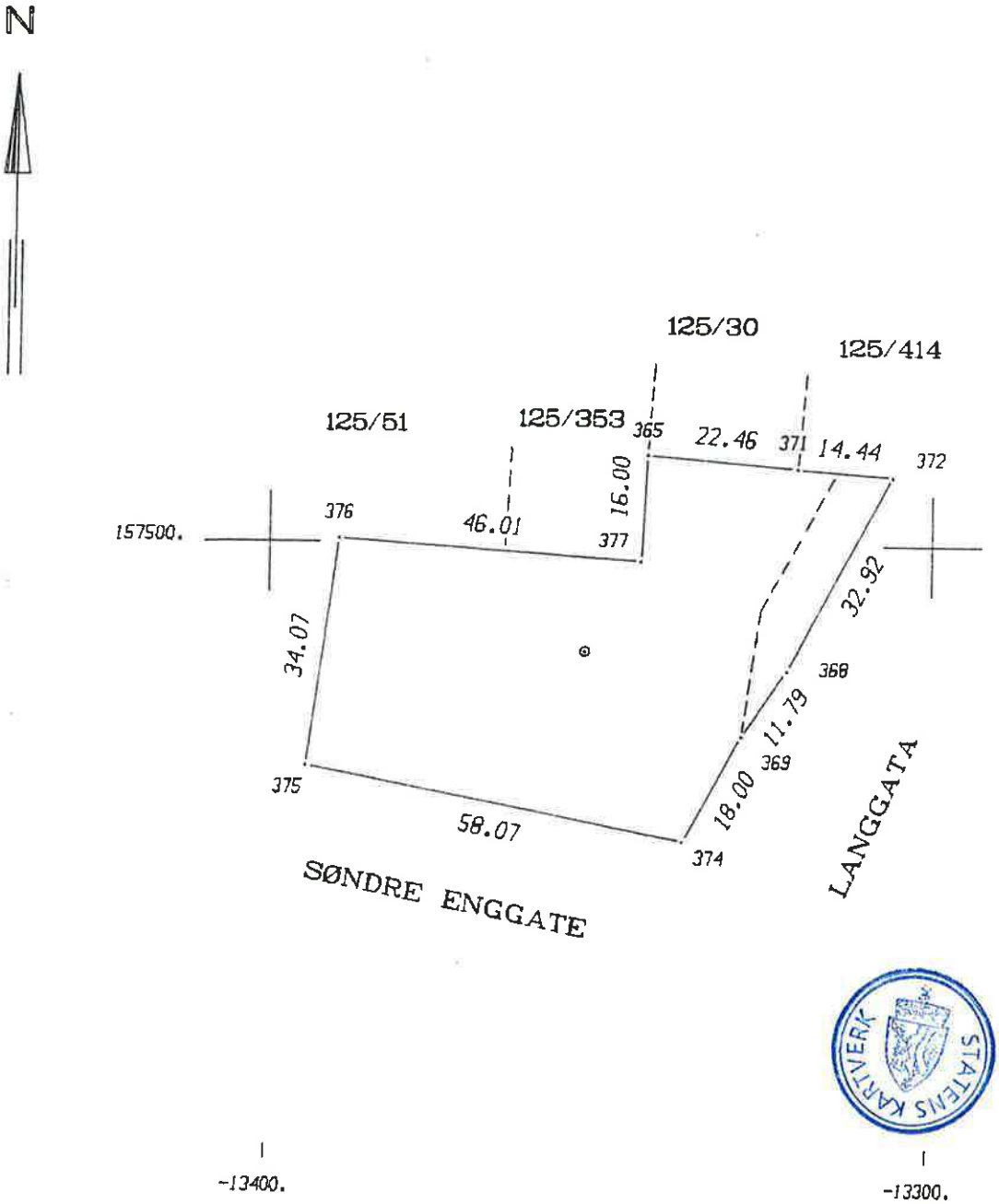
Målestokk	Areal
1 : 1000.	3061.7 m²

MÅLEBREVKART

Jnr. 7/92

Målebrev nr. 5729

Punkt	Tema	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
375		157466.81	-13394.25		
374		157455.88	-13337.22	34.07	
369		157471.64	-13328.52	58.07	
368	HJSHJ.	157481.37	-13321.85	18.00	
372	GR.MERKE	157510.33	-13306.21	11.79	
371	GR.MERKE	157511.54	-13320.60	32.92	
365		157513.43	-13342.98	14.44	
377		157497.45	-13343.74	22.46	
376		157500.57	-13389.64	16.00	
				46.01	



STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Langgata 9 (Benedikte Skogsholm)
Vår referanse: 2935234/19306947
Bestilling: C3 2022-08-17 (8) 116

Dato
17.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1975	28	6.4.1987	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	125	206	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

DAGBOKFØRT
06.04.87 01975
SORENSKRIVEREN I HORTEN

SKJØTE

Undertegnede Horten Kommune ved ordfører og rådmann skjøter og overdrar herved til DES Borettslag
(De Eldres Boligspareklubb Horten og Omegn født)
tomta Langgata 9 gnr. 125 bnr. 206 i Horten stor ifølge
oppmåling 2.794 m² for kr. 640.000,-
kroner seks hundre og førtitusen o/loo

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 1 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 bar 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 :

Horten, den 28. februar 1987. 19

Ordfører.

Rådmann.

Foranstående vilkår vedtas :
DES Borettslag

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Notater