PRIVATMEGLEREN
HORTEN

REDAKTØR THOMMESSENS GATE 4B

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Redaktør Thommessens gate 4B, 3188 Horten
Gnr. 132, Bnr. 352, andelsnr. 6 i REDAKTØR THOMMESENSGATE BORETTSLAG, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250234

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Jan Harald Wivestad

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Redaktør Thommessens gate 4 B, 3188 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 132, bnr. 352

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 20.11.2025 **Rapportdato:** 11.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22499-1056 **Referansenummer:** LM3272

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

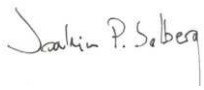
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

Vi har mer enn 20 års erfaring i byggebransjen med bl. a. nybygg, rehabilitering og bygningsskade.



Rapportansvarlig



Joakim Patrick Solberg
Uavhengig Takstingeniør
joakim.byggtakst@gmail.com
454 78 876

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 3 plan i borettslag med byggeår ca. 1972. Det er garasjeplass i rekke, terrasse og balkong. Boligen holder normal standard med bl.a. bad med flislagt gulv og varmekabler. Laminat og orginalt gulvbelegg på gulv i oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse. Kjøkkenløsning med profilerte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Boligen har noe oppgraderingsbehov og avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle relevante bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Rekkehus - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Uisolert råloft med luketilkomst fra gang. Ca. 10 m2 gulvareal for lagring.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1997 i 2.etasje, wc og kjøkken, malte trevinduer med 3-lags glass fra 2011 i stuen og PVC vinduer med 3-lags glass fra 2014 i kjeller.
Boligen har en nyere malt hovedytterdør med 3-lags glass samt en slett dør til kjellernedgang. Balkongdør fra 2017 med 2-lags glass i stuen og samt balkongdør fra 1998 med 2-lags glass til balkong i 2.etg. Døren fra 1998 gis TG2 grunnet alder/slitasje, øvrige TG1 som følge av normal tilstand.
Sydvestvendt terrasse med utgang fra stuen og nordøstvendt balkong med utgang fra trappegang i 2.etasje. Terrassedekke er begrenset inspisert grunnet snø på befaringsdagen.
Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget er ikke fremlagt. I følge NS 3600 pkt. 24 skal dette opplyses om og gis en TG2. Det er sameiets styre sitt ansvar at det foreligger en vedlikeholdsplan. Lov om burettslag (burettslagslova) sier i § 5-17 at styret har ansvar for "vedlikehald av eiendommen".
Styret har derfor et juridisk ansvar for å sørge for forsvarlig forvaltning, som inkluderer planlagt vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflater av varierende årstall fra byggeår og frem. Boligen har behov for noe oppgradering.
Etasjeskille er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Boligen har noe knirk og skjevheter, det er ikke unormalt for eldre boliger.
Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråc med fagfolk.
Ifølge NGU sitt aktsomhetskart ligger eiendommen i et området med moderat til lav forekomst med tanke på radonholdig grunn.
Eier informerer at det er gjort tiltak mot radon i bygget og at borettslaget har utført målinger i leiligheten med akseptable verdier i 2025. Dokumentasjon er fremlagt.
Boligen har mursteinspipe, helbeslått over taket. Tilkoblet peisovn i stuen. Det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold for takstmann, derav TG1.
Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har lakkerte/malte tretrapper.
Innvendig har boligen profilerte og slette dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på gulv og flis/panelplater på vegg, panel i taket. Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning og toalett. Badet har flatt gulv. Det er ikke påvist tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og topp membrankant i badet. Membran er synlig i sluket, det er ikke påvist tilfredsstillende montering under klemring. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via baderomsvifte, tilluft under døren.

Vaskerom
Vaskerom med pussede vegger, støpt gulv og panel i tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Det mangler forskriftsmessig tettesjikt og har kun naturlig ventilasjon via veggventil/vinduer. Det er registrert fuktutslag i nedkant av vegger og gulv samt enkelte riss i betong. Vaskerommet er fra byggeår og har overskredet forventet levetid. Alder og utførelse medfører usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon. På bakgrunn av helhetsvurderingen er rommet gitt tilstandsgrad TG3, da oppgradering må påregnes for forskriftsmessig bruk.
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er nødvendig grunnet rommets oppbygning.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøkkenventilator med kullfilter el. og elektrisk vifte i vegg. På generelt grunnlag anbefales det å føre avtrekk fra ventilator ut av boligen. Eier opplyser at løsningen med elektrisk vifte i tillegg til ventilator har fungert godt.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvbelegg og tapet og takessplater. Innredet med toalett og vegghengt servant. Det er ikke sluk i rommet, vi anbefaler derfor å montere vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Antatt fra byggeår med enkelte utskiftinger ifm. oppgradering av kjøkken og bad.
Stoppekran lokalisert i kjeller.
Det er avløpsrør av plast. Kun inspisert inne i boligen (synlige deler).
Boligen har naturlig ventilasjon ved veggventiler, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Varmtvannstanken er på 198 liter. Plassert i rom med sluk i kjeller.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Boligen varmes opp ved panelovner og varmekabel på bad samt vedfyring.
Leiligheten har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

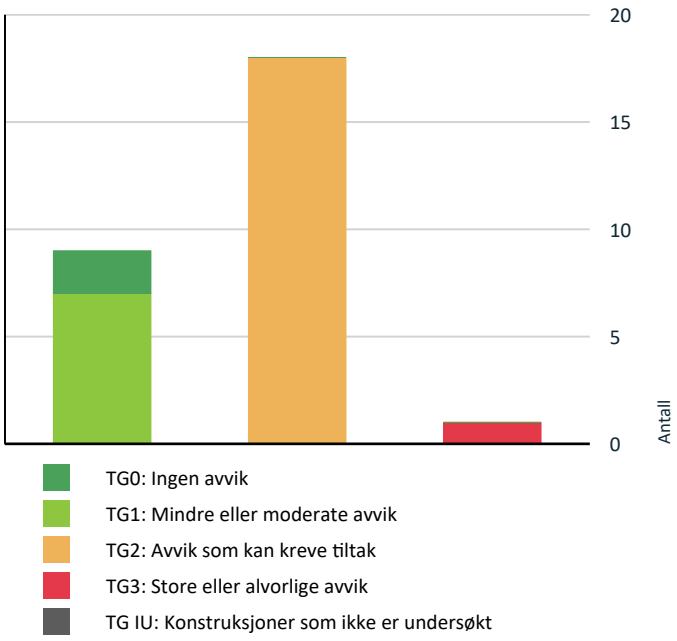
Rekkehus

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

Det foreligger ferdigattest datert 11.07.1972.

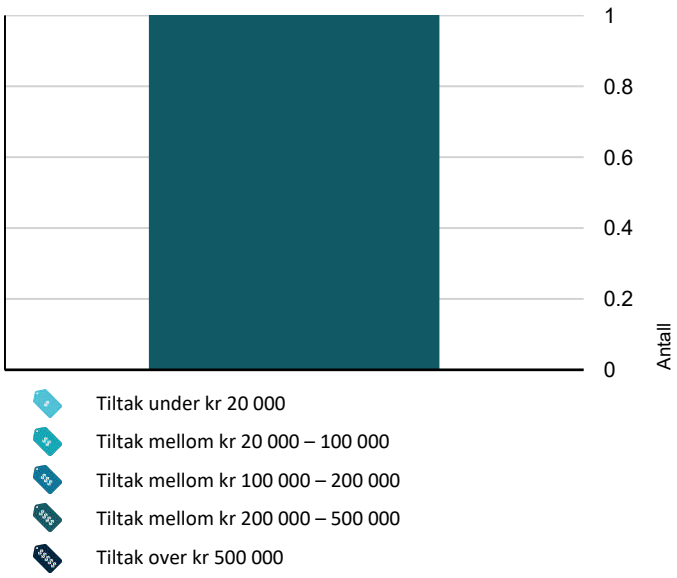
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1972

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Uisolert råloft med luketilkomst fra gang. Ca. 10 m2 gulvareal for lagring.

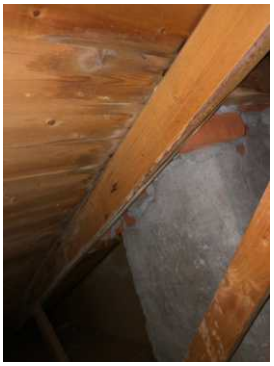
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Brannskillende vegger er ikke tilfredsstillende i loftet, vi anbefaler derfor at disse får en gjennomgang/utbedring av fagperson med nødvendig kompetanse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Enkelte fuktskjolder i taktro under befaring. Særlig rundt pipegjennomføring. Det ble ikke registrert unormal fukt ved målinger med fuktinstrument ved stikkprøver.
Slike målinger kan variere, vi anbefaler derfor at forholdene undersøkes nærmere.







TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1997 i 2.etasje, wc og kjøkken, malte trevinduer med 3-lags glass fra 2011 i stuen og PVC vinduer med 3-lags glass fra 2014 i kjeller.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad som følge av generell slitasje i karmer og pakninger vedrørende vinduene med produksjonsår 1997.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene kan fungere fint i mange år til, men vær obs på at punktere glass kan oppstå ved eldre vinduer.

TG 1 Dører

Boligen har en nyere malt hovedytterdør med 3-lags glass samt en slett dør til kjellernedgang. Balkongdør fra 2017 med 2-lags glass i stuen og samt balkongdør fra 1998 med 2-lags glass til balkong i 2.etg. Døren fra 1998 gis TG2 grunnet alder/slitasje, øvrige TG1 som følge av normal tilstand.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt terrasse med utgang fra stuen og nordøstvendt balkong med utgang fra trappegang i 2.etasje. Terrassedekke er begrenset inspisert grunnet snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Trappen ned til terrassen mangler rekkverk på begge sider. Forøvrig noe værslitasje og normal elde i overflater generelt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres rekkverk i trappen for økt sikkerhet.



TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget er ikke fremlagt. I følge NS 3600 pkt. 24 skal dette opplyses om og gis en TG2. Det er sameiets styre sitt ansvar at det foreligger en vedlikeholdsplan. Lov om burettslag (burettslagslova) sier i § 5-17 at styret har ansvar for "vedlikehald av eiendommen".
Styret har derfor et juridisk ansvar for å sørge for forsvarlig forvaltning, som inkluderer planlagt vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflater av varierende årstall fra byggeår og frem. Boligen har behov for noe oppgradering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad som følge av alder og slitasje på overflater generelt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier må selv vurdere behov for evt. oppgraderinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Boligen har noe knirk og skjevheter, det er ikke unormalt for eldre boliger. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk.

TG 1 Radon

Ifølge NGU sitt aktsomhetskart ligger eiendommen i et området med moderat til lav forekomst med tanke på radonholdig grunn. Eier informerer at det er gjort tiltak mot radon i bygget og at borettslaget har utført målinger i leiligheten med akseptable verdier i 2025. Dokumentasjon er fremlagt.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, helbeslått over taket. Tilkoblet peisovn i stuen. Det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold for takstmann, derav TG1.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

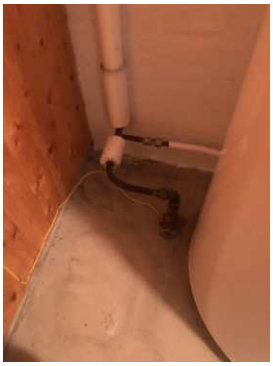
Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det antas at drenssystemet er fra byggeår, og har således passert forventet levetid på 30 år. Fukt i kjellervegg/gulv er normalt et symptom på svekket funksjon ved systemet.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkerte/malte tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen til kjeller mangler håndløper mot vegg.
Begge trapper har knirk. Det er ikke unormalt for trapper og kan variere med bl.annet årstider og temperatur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløp til kjeller for økt sikkerhet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte og slette dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren til vindfanget går tregt. Forøvrig normal slitasje i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør til vindfang må justeres.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på gulv og flis/panelplater på vegg, panel i taket.
Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning og toalett.
Badet har flatt gulv. Det er ikke påvist tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og topp membrankant i badet. Membran er synlig i sluket, det er ikke påvist tilfredsstillende montering under klemring. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via baderomsvifte, tilluft under døren.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panelplater. Taket er malt. Rommet er ikke bygd fuktsikkert i sin helhet, det vil derfor være noe sårbart mtp. vannsøl ol.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke en unormal løsning ved mindre bad, men vær obs på at det kan være behov for økt vedlikehold.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.
Badet har flatt gulv uten påvist høydeforskjell mellom topp membranoppkant ved dør og slukoverflate. Da det er registrert flatt gulv kan det på grunn av toleranseklasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til overflater og produksjon av fliser stedvis forekomme motfall.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket, det er ikke påvist tilfredsstillende slukløsning med membran under klemring. Badet er ikke bygd fuktsikkert i sin helhet ihht. dagens forskriftskrav, det vil således være noe sårbart mtp. vannsøl ol.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke påvist membran under klemring i sluket ved inspeksjon. Det er usikkert om dette er utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Feil utførelse av membranløsningen gir fare for lekkasjer til bakenforliggende konstruksjon. Nærmere undersøkelser bør gjøres.



2.ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk, tilluft via døren.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Vaskerom med pussede vegger, støpt gulv og panel i tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Det mangler forskriftsmessig tettesjikt og har kun naturlig ventilasjon via veggventil/vinduer. Det er registrert fuktutslag i nedkant av vegger og gulv samt enkelte riss i betong. Vaskerommet er fra byggeår og har overskredet forventet levetid. Alder og utførelse medfører usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon. På bakgrunn av helhetsvurderingen er rommet gitt tilstandsgrad TG3, da oppgradering må påregnes for forskriftsmessig bruk.

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

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er nødvendig grunnet rommets oppbygning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har flere tegn til fuktbelastning i nedkant av mur og betonggulvet. Det er ikke uvanlig ved kjellere av dette årstall da det alltid vil være noe kapillært fuktopptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler god ventilering av rommet og jevnlig ettersyn med hensyn til fukt i vaskerommet og kjelleren generelt.

KJØKKEN

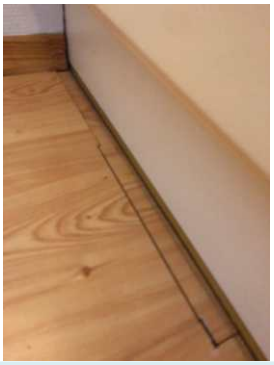
1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Normal slitasje i overflater. Enkelte glipper i laminatgulvet. Ny eier må vurdere behov for utbedring.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter el. og elektrisk vifte i vegg. På generelt grunnlag anbefales det å føre avtrekk fra ventilator ut av boligen. Eier opplyser at løsningen med elektrisk vifte i tillegg til ventilator har fungert godt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

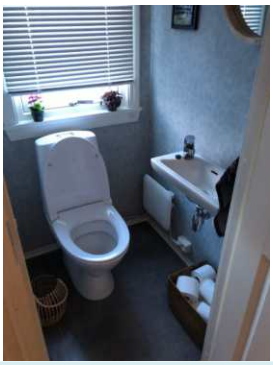
TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg og tapet og takessplater. Innredet med toalett og vegghengt servant. Det er ikke sluk i rommet, vi anbefaler derfor å montere vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Antatt fra byggeår med enkelte utskiftinger ifm. oppgradering av kjøkken og bad. Stoppekran lokalisert i kjeller.

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. Kun inspisert inne i boligen (synlige deler).

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved veggventiler, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter. Plassert i rom med sluk i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Boligen varmes opp ved panelovner og varmekabel på bad samt vedfyring.

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.
   1972 Det ble skiftet innmat i sikringsskapet i 2019. Forøvrig varierende alder på anlegget.

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Det foreligger samsvarserklæringer fra ca. 2018 og frem i Boligmappa, ingenting utover det.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av alder på deler av anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el.kontroll. Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for alle arbeider utført etter 1999. Det anbefales en el.kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

Takstmann er ikke fagutdannet på el.anlegg og har kun gitt dette en enkel visuell kontroll med hensyn til åpenbare sikkerhetsmessige avvik under befaring. Anlegget er ikke kontrollert eller godkjent av undertegnede.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Leiligheten har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

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

Tilstandsrapport





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

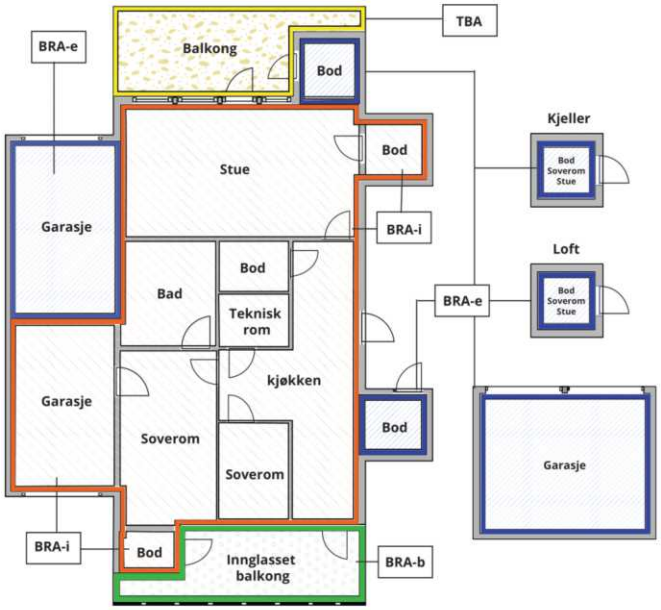
Hva er måleverdig areal?

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 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	50	18		68	18
2.etasje	50			50	2
Kjeller	48			48	
SUM	**148**	**18**			**20**
SUM BRA	**166**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, gang med trapp, toalettrom, kjøkken, stue, trapp til kjeller	Garasje	
2.etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Bod, bod/hobbyrom, gang, vaskerom		

Kommentar

Boder i kjelleren er medtatt som BRA-i etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Sydvestvendt terrasse ca. 18 m2 er angitt som TBA.
Nordøstvendt balkong ca. 2 m2 er angitt som TBA.
Nedgang til kjeller ca. 1 m2 er angitt som BRA-i etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Eier opplyser at garasjeplass i rekke følger leiligheten. Arealet på ca. 18 m2 er angitt som BRA-e etter ny standard og s-rom etter gammel standard.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.
Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 11.07.1972.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er oppført etter eldre byggeforskrifter. Det kan derfor være avvik i de brannskillende konstruksjoner etter dagens regelverk. Vegger i loftet er ikke montert tilfredsstillende som brannskillende konstruksjoner.

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: Takhøyder: Kjeller, gang: 2,11 m. 1.etg., stue: 2,43 m. 2.etg., 2,42 m.

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)
Rekkehus	117	49

Kommentar	
Rekkehus	Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning. Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2025	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	132	352		0	7470.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Redaktør Thommessens gate 4 B

Hjemmelshaver
Redaktør Thommesensgates Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/REDAKTØR THOMMESENSGATES BORETTSLAG	950433361			Schaffer Kari

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget har en rolig og familievennlig beliggenhet i et veletablert boligområde. I nærområdet finnes det gode muligheter for friluftsliv med fine tur- og aktivitetsområder, enten du foretrekker å løpe, gå på ski eller sykle. Det er flotte turstier både mot Borre golfbane og Borrevannet i vest, samt mot Falkensten og Løvøya i nord.
Det er kort gangavstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og bussholdeplass. Horten Handelspark ligger omtrent 2 km unna og tilbyr blant annet apotek, treningssenter og flere butikker. Rørestrand, med både badestrand og småbåthavn, ligger rundt 3,6 km fra boligen. Det er også kort vei til Horten sentrum, og reisetiden er omtrent 20 minutter til Tønsberg og 30 minutter til Torp flyplass.

Adkomstvei

Fra Horten sentrum kjører man Storgata sydover og holder Grønligata opp til høyre rett etter REMA 1000. Fortsett rett frem og ta Holtanveien til høyre i første rundkjøring, følg denne til man får Red. Thommesens gate på venstre side. Kjør rundt 250 meter opp gaten til du får rekkehusene på høyre side.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Etasjeskiller er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Anbefaler at interessenter gjøre egne undersøkelser i samråd med fagfolk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250234

Selger 1 navn
Kari Schaffer

Gateadresse
Redaktør Thommessens gate 4B

Poststed	Postnr
HORTEN	3188

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1976

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 49

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250234

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Drev eget firma i Horten

Arbeid utført av: Willy Olsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Total renovering av bad 2008

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det må vi anta

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: To ganger i kjeller for mange år siden (husker ikke årstall)

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapporten

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kun brukt disse når det gjelder EL-arbeid

Arbeid utført av: Nilsen Elektro/ABC Elekto/Grytnes elektriske

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sist for noen år siden

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250234

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utvendig arbeid administreres av borettslaget
Arbeid utført av	Vet ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Foretatt av Eurofins

21.1 Radonmåling

År	2024
Verdi	29 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Husleieøkning fra januar 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250234

Tilleggskommentar

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: 141250234

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Schäffer	253fa257d11e5f71665cde d0c8d131cc11cd38c7	10.12.2025 15:12:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141250234

- 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

REDAKTØR THOMMESSENS GATE 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 22.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Redaktør Thommessens gate 4 B, 3188 HORTEN

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 132 BNR 352 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Nordskogen

Verdivurdert til

3 300 000

491 169	3 791 169	25 616
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	148 m²	18 m²	- m²	20 m²	- m²	- m²
Tomt					7 471 m²	
Byggeår					1972	

Fellesutgifter	8 302
Formue	42 318
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kongeveien 58 A				12.05.2025	3 500 000	**3 700 000**	209 098	3 909 098	**33 128**
	118 m²	1965	7 104 m²	3 sov						
2	H B Haraldsens gate 16 D				13.09.2024	3 295 000	**3 350 000**	387 709	3 737 709	**29 902**
	125 m²	1962	13,9 daa	3 sov						
3	Kongeveien 26 D				02.06.2025	3 500 000	**3 500 000**	494 515	3 994 515	**27 360**
	146 m²	1972	7 471 m²	3 sov						
4	Røyskattstien 5 A				23.12.2024	3 290 000	**3 100 000**	503 600	3 603 600	**31 890**
	113 m²	1982	5 828 m²	3 sov						
5	Lilaasveien 17 A				21.05.2025	3 050 000	**3 300 000**	389 354	3 689 354	**34 161**
	108 m²	1969	11,5 daa	3 sov						
6	Redaktør Thommessens gate 4 A				05.08.2025	3 850 000	**3 750 000**	494 515	4 244 515	**29 476**
	144 m²	1972	7 471 m²	3 sov						

Trivelig og velholdt rekkehusleilighet i barnevennlige og populære omgivelser i øvre del av Holtandalen rett ved Norskogen. Flotte turområder, barneskole og barnehage rett rundt hjørnet. Ca. 5 minutters kjøring til Horten sentrum.

Pen "midtleilighet" i to etasjer + kjeller med potensiale. Garasje i rekke rett over gårdsplassen. Både kjøkken og bad er pusset opp. Praktisk også med ekstra wc-rom i 1. etasje. Fin tomt med stor og deilig terrasse med ettermiddag/kvelds-sol. Terrassen fortsetter over i en liten "hage".

Fin planløsning med 3 gode soverom og flislagt bad fra 2009 i 2. etasje. Vindfang, entre, wc-rom, lyst og trivelig kjøkken fra 2004 med integrerte hvitevarer, stue med store vindusflater, peisovn og utgang til terrasse.
Kjeller med gang med lagerplass, bod med hyller, vaskerom og disponibelt rom - dog ikke godkjent til varig opphold.

Utvendig har borettslaget i 2019 bl.a. etterisolert og kledd om ytterveggene, skiftet hoveddør og kjellerdør. Etterisolert loftet i ca. 2015. Flere detaljer om tilstand i egen tilstandsrapport som er laget i forbindelse med salget våren 2026.

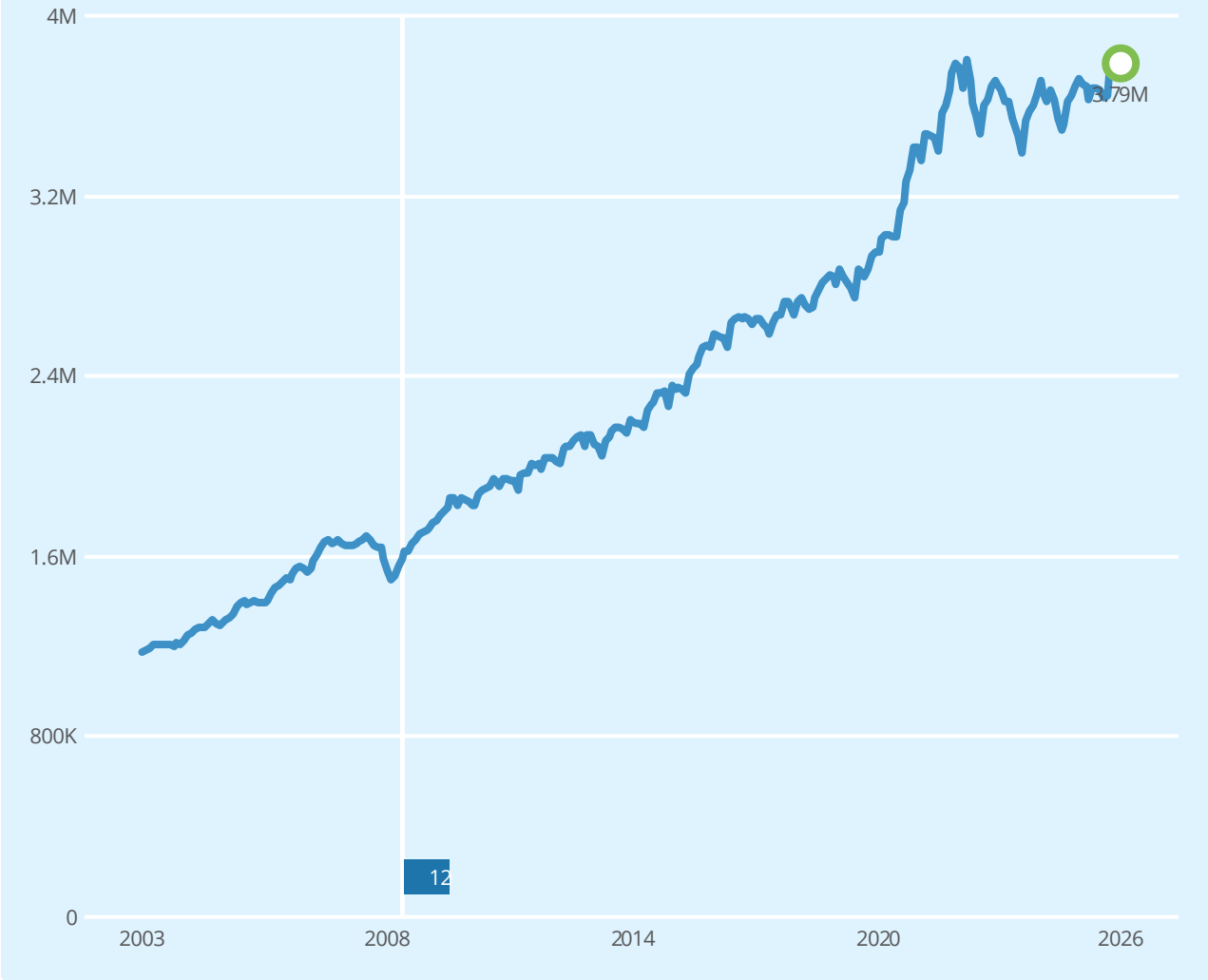
Alt i alt en pen og velholdt rekkehusleilighet som passer både for barnefamilier og "godt voksne".

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
2
3
4
5
6
7

+5 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i 3188 HORTEN nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 3188 HORTEN siste 9 mnd

10
rekkehus solgt

3 754 000 Prisantydning i snitt

3 562 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

42
dager

for 6.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

30 987 HORTEN kommune i snitt siste 9 mnd

28 305 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

25 616 Redaktør Thommessens gate 4 B Totalpris 3 791 169

enova

Energiattest



Adresse **Redaktør Thommessens gate 4B, 3188 HORTEN**	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281395**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161709654**
Gårdsnummer **132**	Bruksnummer **352**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **148,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **278,90 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **268,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 851 kWh**



Redaktør Thommessens gate 4B, 3188 HORTEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Redaktør Thommessens gate 4B, 3188 HORTEN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Skatteetaten

Dato
22.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Organisasjonsnr 950 433 361 Andelsnr 6

Eiendommens adresse:

Redaktør Thommessens gate 4B, 3188 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 773 555
Som sekundærbolig:	kr 3 094 218

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Boligopplysninger:

Redaktør Thommesensgates Borettslag	Vår ref.:	948/6	Fødselsdato eier:	31.07.1946
Redaktør Thommessens gate 4 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
3188 HORTEN	Eiere:	Kari Schaffer		
Organisasjonsnr: 950 433 361	Andelsnr:	6		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 825

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	633
	Felleskostnader	5 037
	Renter felleslån	2 155

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 8 304

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	633
	Felleskostnader	5 516
	Renter felleslån	2 155

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	491 169	Gjeld siste årsoppg.:	469 678
Klient ajourf. lån:	9 823 385	Klient gj. s. årsoppg.:	9 393 567

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25518178922, SpareBank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.12.2025: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 114

Saldo per 09.12.2025: 9 823 385

Andel av saldo: 491 169

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.03.2054)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Knut Gunleik Bjerva
Adresse:	Kongeveien 26a
Postnr/-sted:	3188 HORTEN
Telefon:	Mob.: 91793958
E-post:	styret.rtbrl@mittusbl.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	469 678	Andre inntekter:	831
Annen formue:	42 318	Utgifter:	27 661		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	36 100
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	6

Boligopplysninger:

Redaktør Thommesensgates Borettslag	Vår ref.:	948/6	Fødselsdato eier: 31.07.1946
Redaktør Thommessens gate 4 B	Type:	Borettslag tilknyttet	
3188 HORTEN	Eiere:	Kari Schaffer	
Organisasjonsnr: 950 433 361			

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1977
Gårds/bruksnr: 132/352
Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7485

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561951

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1977	Første innflytting:	30.12.1977
Etasje:	1+2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-roms med garasje
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap		
	2 - Medlem i Usbl / storbymedlem		

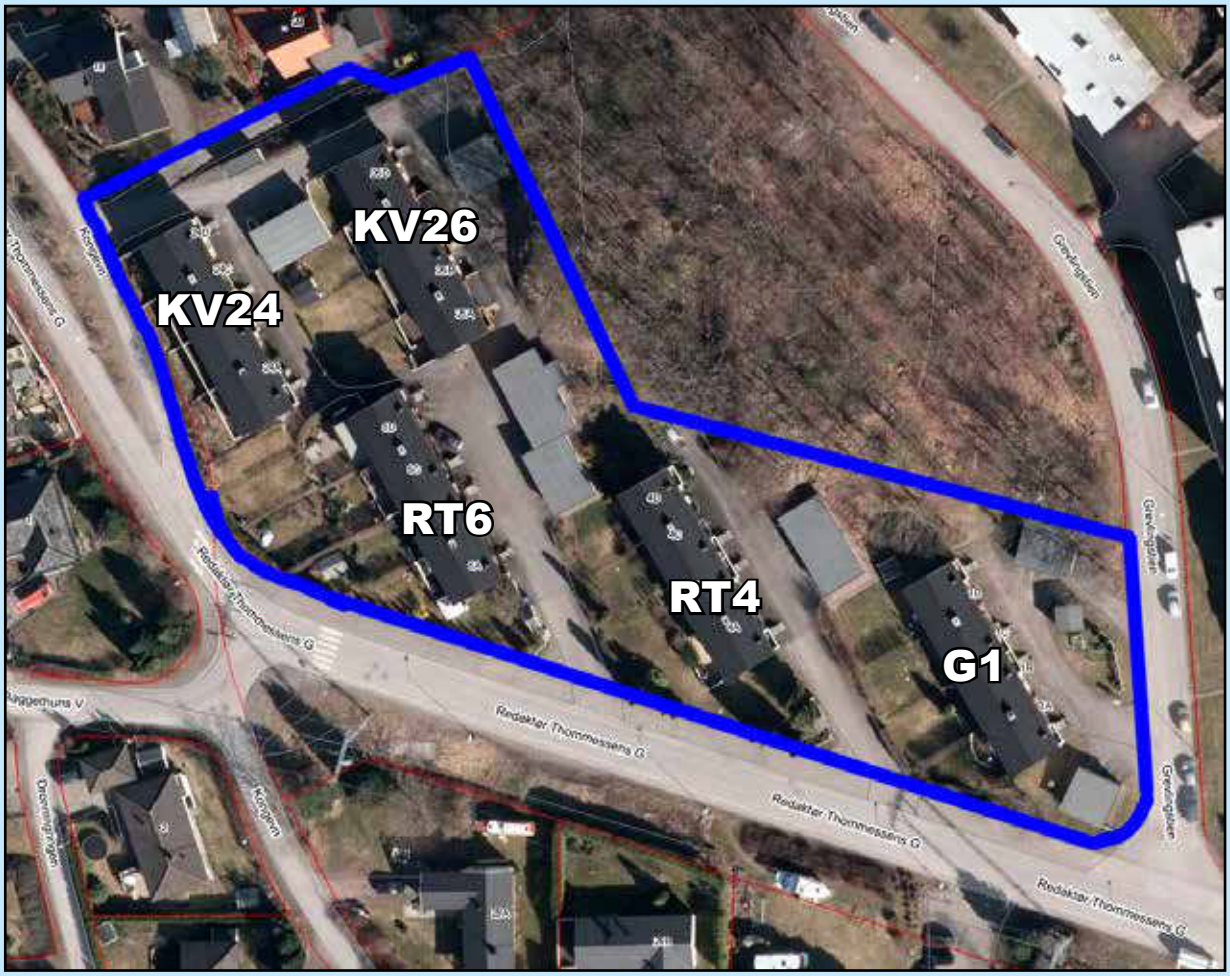
Fasiliteter:

Tinglyst felles pantobligasjon 07.01.1994 pålydende kr. 722.000,- (fornyet).

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

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

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



Husbok

Redaktør Thommesensgates borettslag 1

Grevlingstien 1, RedaktørThommesensgate 4 og 6, Kongeveien 24 og 26

Husboken

Hensikten med denne husboken er å gi en kortfattet oversikt over hva som gjelder av regler for borettslaget, og litt om hvilke rettigheter og plikter man har.

Styret i Redaktør Thommesensgate borettslag
våren 2020



Redaktør Thommesensgates borettslag 1

Borettslaget består av fem rekkehus
med fire leiligheter i hver rekke.
Adressen til husene er:

Grevlingstien 1 (G1)
Redaktør Thommesensgate 4 (RT4)
Redaktør Thommesensgate 6 (RT6)
Kongeveien 24 (KV24)
Kongeveien 26 (KV26)

Teknisk fremstilling av husboka: Knut G. Bjerva (K26)
3. utgave 2020

Styret



Borettslagets styre velges i henhold til borettslagets vedtekter. Man forsøker å unngå at varamedlemmer kommer fra samme husstand som styremedlemmer.
Valgkomiteens oppgave er å foreslå kandidater til tillitsvervene for generalforsamlingen. Valgkomiteen forsøker å legge vekt på at vervene skal sirkulere, spesielt er det viktig at vervet som styremedlem over tid fordeles blant andelshaverne i hvert enkelt hus.

Garasjer

Garasjeporten skal holdes lukket. Det gjelder også om man «bare» skal en liten tur ut. De viktigste grunnene til denne bestemmelsen er at garasjene er farlige lekeplasser, og åpne garasjeporter gir et uryddig inntrykk. Åpne porter kan også representere en brannfare ved uvedkommende tar seg inn og setter fyr på innholdet. Det er videre en invitasjon til tyveri av og skadeverk på det man måtte oppbevare i garasjen. Dessuten kan katter komme inn og urinere med den stanken det resulterer i.
Vi minner også om at det elektriske forbruket i garasjene belastes fellesskapet. Det må derfor ikke kobles til strømkrevende utstyr som frysere o.l. i garasjene. Av samme grunn må man også passe på å skru av lys i garasjene.

Parkering

Biler skal parkeres i garasjen, ikke på gårdsplassen foran egen leilighet. Eventuell bil nr 2 skal fortrinnsvis parkeres langs Redaktør Thommessens gate eller Grevlingstien, ikke på borettslagets eiendom. Det er trangt i borettslaget vårt. Derfor er det forbudt å sette fra seg bilen utenfor garasjen, da dette kan skape problemer for andre som skal inn i eller ut av garasjen. Dette gjelder også gjester, som henvises til å parkere ute i gaten. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det ikke parkeres biler foran garasjene, selv om det «bare» er for kort tid. Husk at det alltid må være åpent slik at utrykningskjøretøy som brannbiler og ambulanser uhindret kan komme frem. Det skal også være lett for snøbrøyting og renovasjonsbiler å komme frem. Husk også på avpasse farten ved kjøring inne på borettslagets eiendom, da barn leker på gårdsplassen. Vi oppfordrer spesielt å ta hensyn til skolebarn som går eller sykler langs Redaktør Thommessens gate eller Kongeveien.





Vedlikehold

Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold av bygninger og garasjer. Tilbygg, levegger og gjerder rundt egen hage det det den enkeltes ansvar å vedlikeholde. Materialer til de ytre gjerdene bekostes av borettslaget. Andelshavere som har hage mot det ytre gjerdet, er ansvarlige for å vedlikeholde «sin» del av gjerdet, og holde det rent og ryddig også på utsiden av gjerdet. Dette innebærer blant annet å slå gresset og holde ugress borte. Dette gjelder G1A, RT4A, RT6A-D.
Gjerder som ikke grenser mot private hager (øst for G1) vedlikeholdes på dugnad av beboerne i G1. De ytre gjerdene males ved behov. Borettslaget bekoster maling og materialer hvis deler av gjerdet må skiftes ut. I tillegg har borettslaget av sikkerhetshensyn satt opp et nettinggjerde nord for K26. Dette gjerdet vedlikeholdes/repareres på borettslagets bekostning ved behov.

Eget vedlikehold

Andelseieren skal på egenkostnad innenfor boligen sørge for forsvarlig vedlikehold. Indre vedlikehold omfatter blant annet istandsetting og oppussing av boligen. Til indre vedlikehold hører alt som har med ildsteder, ovner, dører, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens sikringsskap. Videre kraner, servanter, toaletter og varmtvanns-tank. Andelseieren skal også vedlikeholde ledninger og innretninger som han selv har satt opp.
Andelseieren har også ansvaret for feiing av røykrør fra ovner, og for oppstaking av inn-vendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles hovedledning. Detaljerte bestemmelser om vedlikehold og hva som er andelshavers ansvar står i borettelagets vedtekter.



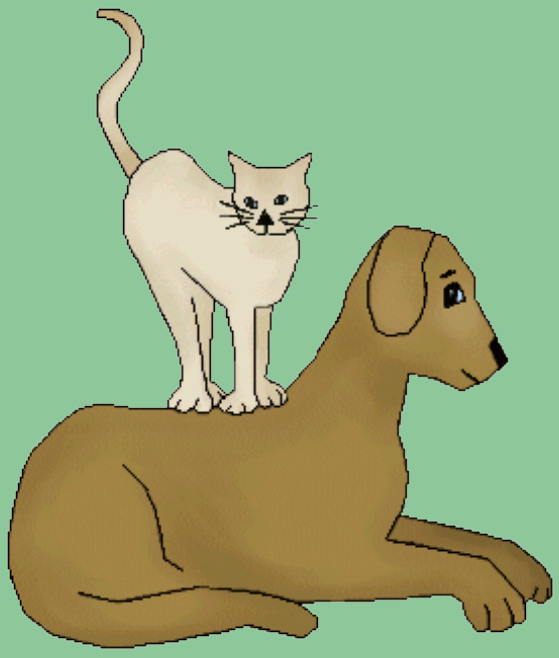


Dugnad

Alle andelseiere oppfordres til å møte til dugnad, hvis ikke spesielle forhold som høy alder eller sykdom skulle tilsi noe annet. Ved eventuell dårlig dugnadsinnsats, må arbeidet settes bort, noe som vil belaste borettslagets økonomi unødvendig.
Den første eller andre uken i mai har vi felles-dugnad en ettermiddag. Avfallscontainere settes opp ved G1, ved innkjøringen mellom RT4 og RT6, og ved nordenden av K26
Under fellesdugnaden regnes det med at gårds-plassene feies og spyles, at det rakes og ryddes i fellesarealene rundt husene. Beboerne i det enkelte hus blir enige seg imellom om hvem som skal gjøre hva, og hva som skal gjøres.

Materialforvalter

Borettslaget har en bod med en del felles utstyr som høytrykksspyler, verktøy og annet. Alle leiligheter har nøkkel til boden. Det er en utlånsbok i boden. I den føres alle utlån og tilbakeleveringer. Hvis noe er blitt ødelagt eller mangler, må materialforvalteren varsles.
Materialforvalteren kjøper inn maling, pensler og annet utstyr som skal til når maling eller andre arbeider skal gjen-nomføres på dugnad.
Materialforvalteren sørger også for at kassene med strøsand fylles opp.
De leieboerne som har utelamper på sine gavlvegger, leilighet A og D, har ansvaret for å skifte pære når det er nødvendig. Hvis det er behov for å skifte pærer på garasjene, er det beboerne som har armaturen mellom garasjene som skal skifte lyspære.
Pærer til disse lampene kan hentes hos materialforvalter.



Kjæledyr

Det er tilatt å ha en katt eller en hund pr. husstand.

Strøsand

Strøsand finnes i kassene som står plassert på borettslagets eiendom. Hvis det blir tomt for sand, må materialforvalteren kontaktes, slik at det kan fylles opp med sand. Borettslaget har avtale om snøbrøyting og strøing med et firma, men ved behov må man selvsagt strø selv også.





Dukkestuer m.m.

Ønsker man å sette opp bod, dukkestue, parabolantenne, drivhus eller foreta en fasadeendring, skal man søke styret om dette.

Vinduer, trapp til hagen

Dersom det er behov for utskiftning av punkterte vinduer, skal dette godkjennes av styret før arbeidet igangsettes. Kostnader dekkes av borettslaget som en del av det ytre vedlikeholdet. Borettslaget dekker også materialomkostningene til utskiftning av trapp fra stuen og ut i hagen. Styret skal godkjenne slik utskiftning.

Utvendig maling

Når hus skal males, innhenter styret i borettslaget tilbud på arbeidene fra ansvarlig malerfirma. Garasjene males på dugnad.

Trampoliner

Mange plages av støy fra barn- og unges lek på trampoliner. Vi bor så tett i vårt borettslag at det er bestemt at trampoliner ikke er tillatt.



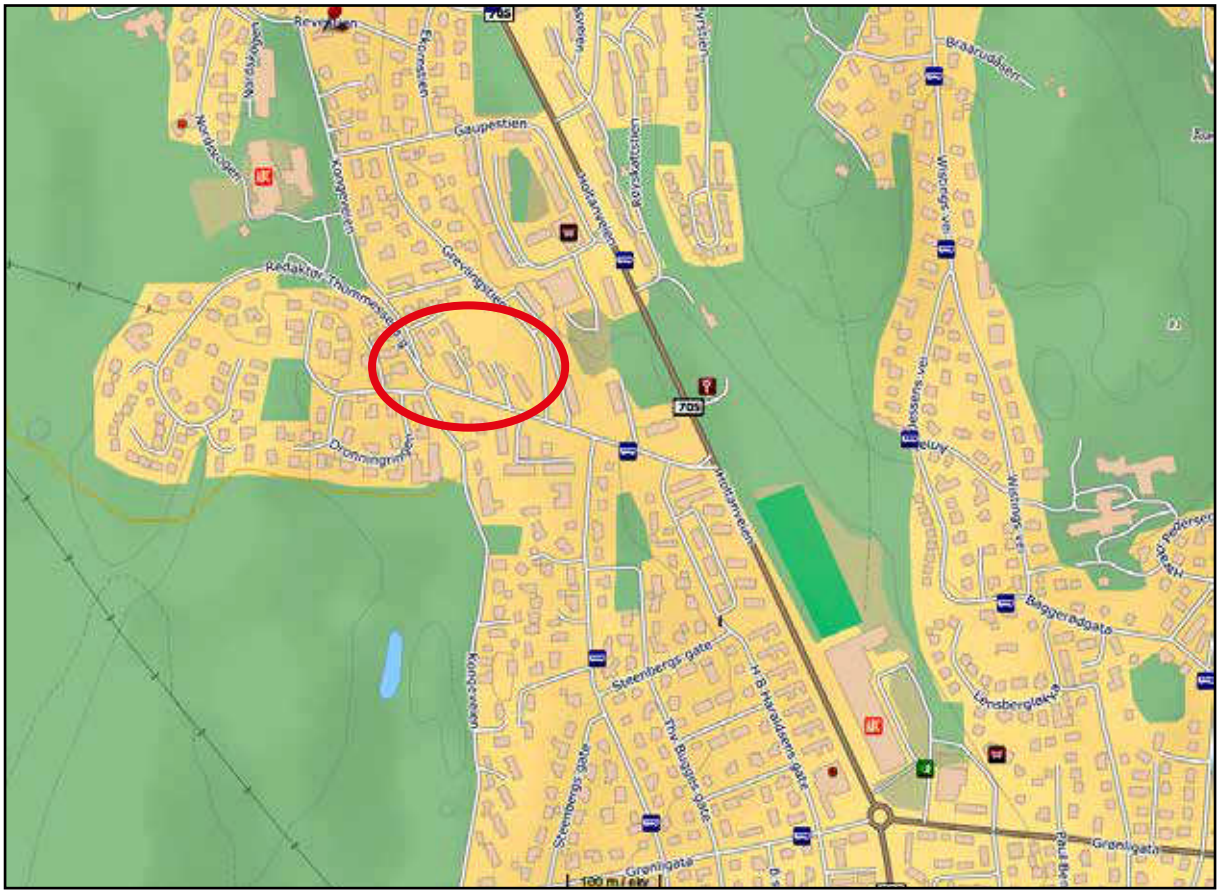


El-biler–ladbare hybridbiler

Det blir stadig mer alminnelig med elbiler og ladbare hybrider. Det elektriske anlegget i garasjene våre er ikke dimensjonert til å kunne klare lading av elbilder/hybrider. Dersom det er noen som har/skal ha slik bil, må lading skje fra eget hus, eller fra offentlige ladeplasser. Det er ikke lov å bruke elanlegget i garasjene til slik lading. Biler som lades utenfor hver enkeltes leilighet må ikke stå til hinder for andre, og må flyttes dersom det er fare for snøfall. Snøryddingen må ikke hindres.



Her bor vi. Gjesteparkering er langs RedaktørThommessens gate og Grevlingstien



Vedtekter for
REDAKTØR THOMMESENSGATE BORETTSLAG

stiftet 25.05.1971.
Organisasjonsnummer 950 433 361.
Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.
Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.05.1971.
Sist endret på ordinær generalforsamling den 16.03.2004.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Redaktør Thommesensgates Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Horten kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.
(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de

to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jmf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jmf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jmf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 5 andre medlemmer. I tillegg velges til sammen 2 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jmf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30. april.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jmf lov om boligbyggelag av samme dato.



HUSBOK

Redaktør Thommesengates borettslag

2. utgave 2. april 2014

Forord

Husboka slik den her foreligger, bygger på den utforming som ble gjort da Arne Furdal var styreleder i 2000. Noen punkt har vi praktisk talt beholdt slik de opprinnelig var utformet, mens andre er endret.
Hensikten med denne husboka er – nå som i 2000 – å gi en kortfattet oversikt over hva det vil si å være andelseier og å påpeke hvilke rettigheter og plikter man har.

Redaktør Thommesensgate borettslag
2. april 2014
Bjørn Morstøl
styreleder

1. Redaktør Thommesensgates borettslag

Borettslaget består av fem rekkehus med fire leiligheter i hver rekke.
Adressen til husene er:

Grevlingsstien 1 (G1)
Redaktør Thommessensgate 4 (RT4)
Redaktør Thommessensgate 6 (RT6)
Kongeveien 24 (K24)
Kongeveien 26 (K26)

Teknisk fremstilling av husboka: Knut G. Bjerva (K26)
2. utgave 2. april 2014

2. Regler og kilder

Husbok for Redaktør Thommesensgates borettslag inneholder følgende vedlegg:
«Kjøpekontrakt»
«Selgers egen oppgave ved salg»
Videre en oversikt over
«Elektriske anlegg»
«Vedtekter for tilknyttet borettslag»
Heftene *Ny i borettslaget* og *Vedlikehold og ansvarsforhold* er også viktige kilder.
Disse heftene ble fordelt til alle eierne av en leilighet i borettslaget 13. februar 2014.

Materialforvalteren har også et lite lager av lyspærer til utebelysningen, og sørger også for at kassene med strøsand fylles opp. De leieboere som har lamper på sin vegg, har ansvar for å skifte lyspærer.
Når nye beboere flytter inn, tar styremedlemmet i det enkelte hus kontakt, ønsker de nye beboerne velkommen, og overleverer et eksemplar av *Husbok for Redaktør Thommesensgates borettslag*.

3. Styret

Borettslagets styre og vararepresentanter velges i henhold til borettslagets vedtekter. Det bør unngås at vararepresentantene kommer fra samme husstand som styremedlemmene. I det første møtet etter generalforsamlingen velges det nestleder, sekretær, materialforvalter og en valgkomité blant styremedlemmene. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.
Valgkomitéen består av 2 medlemmer. Valgkomitéens oppgave er å foreslå kandidater til tillitsvervene for generalforsamlingen. Det bør legges vekt på at vervene skal sirkulere, spesielt er det viktig at vervet som styremedlem over tid fordeles blant andelshavere i hvert enkelt hus.

Materialforvalteren oppbevarer borettslagets løsøre og holder rede på hvem som til enhver tid låner utstyr. Materialforvalteren tar også hånd om nødvendig vedlikehold av utstyret. Materialforvalteren kjøper inn maling, pensler og evt. annet utstyr når maling eller andre arbeider skal gjennomføres på dugnad.



4. Garasjer

Garasjeporten skal holdes lukket (også om du «bare» skal på butikken!). De viktigste grunnene til denne bestemmelsen er at garasjene er meget farlige lekeplasser, og at åpne garasjeporter gir et uryddig inntrykk.
Åpne porter kan også representere en brannfare ved at barn eller uvedkommende tar seg inn og setter fyr på rusk og rask. Det er videre en invitasjon til tyveri fra egen garasje. Dessuten kan katter komme inn i garasjen og urinere.



5. Parkering

Biler **SKAL** parkeres i garasjen, ikke på gårdsplassen.

Eventuell bil nr. 2, gjester/besøkende skal parkere langs Redaktør Thommessensgate eller Grevlingstien, **IKKE** på borettslagets eiendom. Den enkelte leieboer plikter å påse at denne regelen blir overholdt.

Det **MÅ IKKE** parkeres til hinder for gjennomkjøring ved Kongeveien 26, eller for inn- og utkjøring av garasjer. Husk at det alltid må være åpent for utrykningskjøretøy som ambulanse, brannbil osv. og for snørydding og renovasjon.

Husk også å avpasse farten da barn leker på gårdsplassen, og ta hensyn til skolebarn som går på sykkelstien ved Kongeveien.

6. Vedlikehold

Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold av bygninger og garasjer. Tilbygg, levegger og gjerder rundt egen hage er det den enkeltes ansvar å vedlikeholde.

Materialer til de ytre gjerdene bekostes av borettslaget. Andelseiere som har hage mot det ytre gjerdet, er ansvarlige for å vedlikeholde «sin» del av gjerdet. Dette gjelder G1A, RT4A og RT6A-D. Gjerder som ikke grenser mot private hager (øst for G1), vedlikeholdes på dugnad av beboerne i G1. Det ytre gjerdet males hvert fjerde år. Borettslaget bekoster maling og eventuelt materialer til utskifting av deler av gjerdet.

I tillegg har borettslaget av sikkerhetshensyn satt opp et nettinggjerde nord for K26. Dette gjerdet krever ikke periodisk vedlikehold, men vedlikeholdes/repareres av borettslaget ved behov. (Når det gjelder vedlikehold, se side 4-5 vedlegget «Vedtekter» samt punkt 7.)

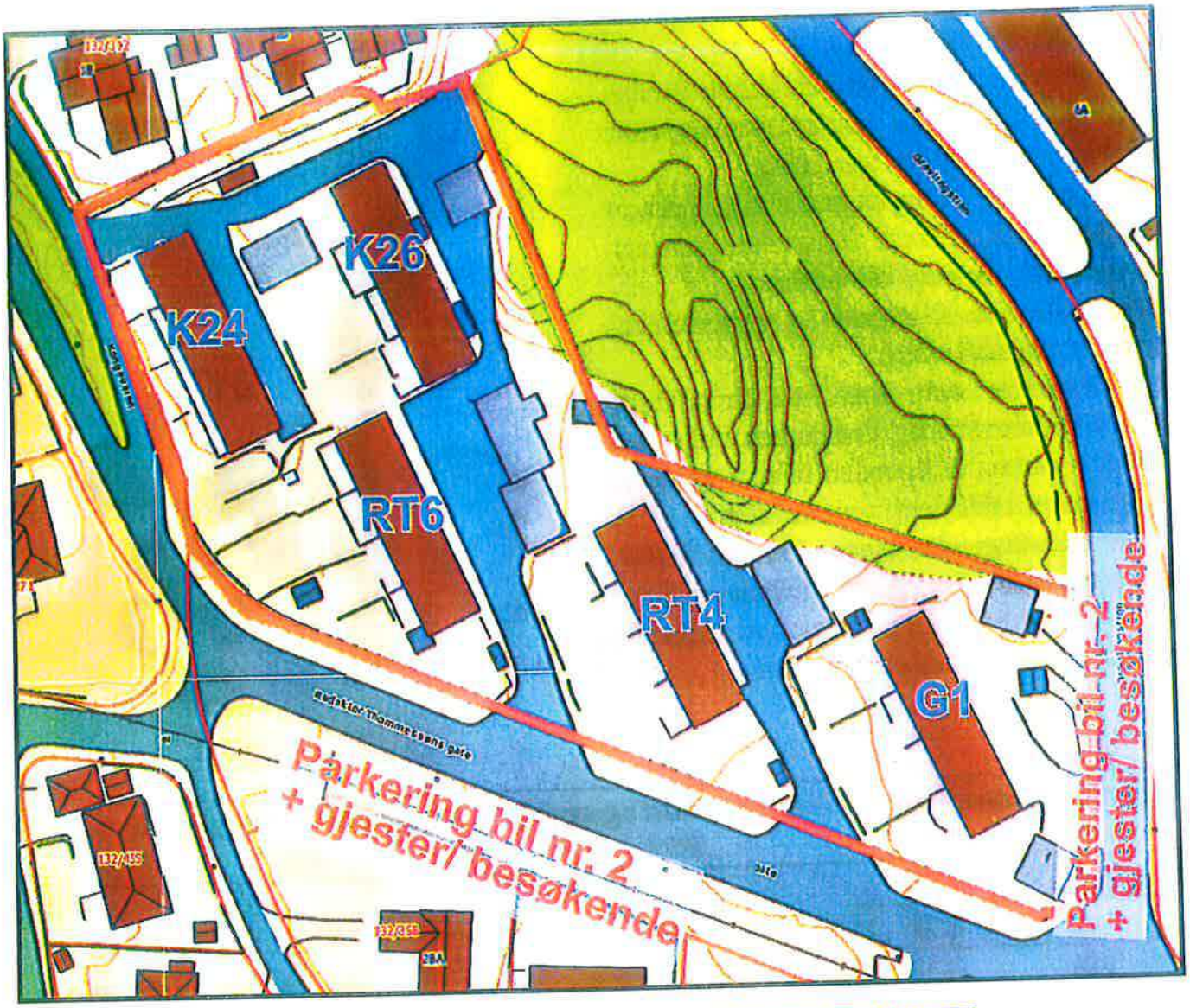
6.1 Andelseieren skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som hører boligen til, sørge for forsvarlig vedlikehold når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg. Indre vedlikehold omfatter blant annet istandsetting og oppussing av boligen med ildsteder, radiatorer, ovner, dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle/sikringsskap, inkl. sikringer og sikringselementer, kraner, servanter, vannklosetter, varmtvannstanker og badekar.

6.2 Til indre vedlikehold regnes også all fornying av tapet, maling, gulvbelegg innenfor dører og vinduer.

6.3 Likeså skal andelseieren holde vedlike ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

6.4 Andelseieren har også ansvaret for feiing av ovner og piper og oppstaking av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning

6.5 Alt arbeide som andelseieren plikter å utføre skal han uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller han ikke sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader han plikter å utbedre, kan borettslaget la arbeidet utføres på hans kostnad og kreve erstatning etter husleielovens § 5-8.


K26
K24
RT6
RT4
G1
Redaktør Thommessens gate
Parkering bil nr. 2
+ gjester/ besøkende
Parkering bil nr. 2
+ gjester/ besøkende


Revetien
Nordskogen
Eikenstien
Gaupestien
Kongeveien
Holtanveien
Redaktør Thommessens gate
Dronningruta
705

Her bor vi

7. Dugnad

Alle andelseiere oppfordres til å møte til dugnad, hvis ikke spesielle forhold som høy alder og/eller sykdom tilsier noe annet.
(Ved eventuell dårlig dugnadsinnsats må arbeidet settes bort. Dette vil medføre kostnader, og i neste omgang økt husleie.)
Styret kaller inn til dugnad og styremedlemmene er dugnadsledere.
Den første eller andre uken i mai har vi fellesdugnad en ettermiddag. Containere utplasseres innenfor porten til friarealet i Grevlingstien, i innkjørselen til RT6 og nord for K26.
Under fellesdugnaden spyles eller feies gårdsplassene, og vi raker og rydder i fellesarealene rundt husene. I tillegg arrangeres det dugnad i fellesarealene i henhold til tabellen.



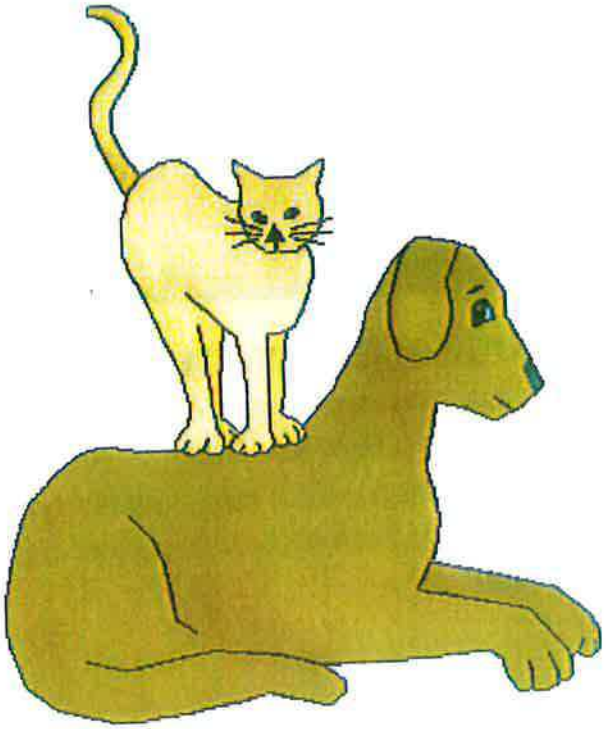
Skråning nord for K26		Området nord og øst for RT4	Området nord og øst for G1
Mai	K26	RT4 (etter behov)	G1 (etter behov)
Juni	K24		
Juli	K26		
August	K24		
September	K26		
Oktober	K24		



Styret kan også kalle inn til dugnad ved annet vedlikeholdsarbeid.

8. Husdyr

Det er tillatt å holde en hund eller en katt pr. husstand.



9. Bruk av fellesmidler

All bruk av borettslagets økonomi skal på forhånd godkjennes av styrets leder, og bruken skal være hjemlet i styrevedtak eller vedtak på generalforsamlingen.

10. Vinduer, trapp til hagen, gulvlemmer

Dersom det er behov for utskiftning av punkterte vinduer, skal dette godkjennes av styret før arbeidet settes i gang. Kostnader dekkes av borettslaget, som også dekker materialkostnader til utskiftning av tretrapp fra stuen og ut i hagen. Styret skal også her godkjenne dette før tillatelse gis. Det samme gjelder ved utskiftning av trelemmer på luftebalkongene.

11. Utvendig maling

Når hus og garasjer skal males, innhenter styret i borettslaget tilbud på arbeidene fra ansvarlige malerfirma. Den enkelte andelseier er ansvarlig for maling av gjerder, men borettslaget dekker utgiftene til dette arbeidet.

12. Utvendige farger

Når husene i borettslaget skal males, blir andelseiere i hver rekke enige om hvilken farge man ønsker som hovedfarge. Mørke farger bør unngås, siden slike farger bidrar til at treverket sprekker i sola, og dermed kreves et hyppigere vedlikehold. Etter at ønskene fra samtlige andelshavere er samlet inn, sørger styret for at de farger som passer sammen, f.eks. tre-fem farger, velges. Andelseierne i hvert hus tar nå en ny runde og avgjør hvilken av hovedfargene som skal brukes. Andelseierne i det enkelte hus blir enige om pyntefargene, og hele rekka skal pyntes på samme måte.



13. Strøsand

Strøsand finnes i kassene som står plassert ved det enkelte hus. Det er den enkeltes ansvar å strø! Hvis det blir tomt for sand, må material-forvalteren kontaktes, slik at kassene blir fylt opp.



14. Værhaner

Noen av leilighetene har vært plaget av dårlig trekk i pipa, og/eller vanninntrengning gjennom feieluker ved kraftig regnvær. En prøve-installasjon i 1998 viste at begge problemene ble sterkt redusert eller borte når en satte en værhane på pipa. Vi åpner derfor for at de som ønsker det, kan montere en værhane av samme type. Borettslaget betaler halvparten av utgiftene, men styret må ha beskjed før montering foretas.

15. Godtgjørelse

Styrets leder godtgjøres for sitt arbeid. Styret foreslår for generalforsamlingen hvor stor summen skal være.



16. Dokkestuer m.m.

Ønsker man å sette opp bod, dokkestue, parabolantenne, drivhus eller å foreta en fasadeforandring, skal man søke styret om dette. (Se for øvrig s. 14 i heftet. *Ny i borettslaget.*)

Vedlikeholdsplan

	2012	2013	2014	Om 10-12 år
Maling av hus	X			
Maling av gjerder			X	
Skifte stuevinduer	X			
Skifte kjellervinduer			X	
Etterisolering loft	X			
Skifte av bordkledning				X
Å skifte bordkledning vil kreve et større lån og høyere husleie				

Klientnr. 70

Vedtekter
for tilknyttet borettslag

For **REDAKTØR THOMMESSENSGATE BORETTSLAG**
stiftet 25.05.1971.

Organisasjonsnummer 950 433 361.

Tilknyttet Horten Boligbyggelag A/L.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.05.1971.

Sist endret på ordinær generalforsamling den 16.03.2004.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Horten Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 5 andre medlemmer. I tillegg velges til sammen 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

KJØPEKONTRAKT
FOR KJØP AV BORETTSLAGSBOLIG

MELLOM : HERETTER KALT SELGEREN OG

KJØPER :

---

01 - SALGSOBJEKTET

Selgeren selger herved andel ***nr.*** *og tilhørende partialobligasjon (adkomstdokumentene) med leierett til bolig* ***nr.*** *i* ***Borettslag****. Leiligheten selges slik den står beskrevet i foreliggende salgsoppgave og i slik stand leiligheten var da den ble besiktiget av kjøper.*

Selger gir Horten Boligbyggelag fullmakt til å transportere adkomstdokumentene til kjøper.

02 - KJØPESUM/OPPGJØR

Kjøpesummen er avtalt til ***kr.*** *,- - 0/100 -. Beløpet overføres til HBBL`s* ***klientkonto nr. 2400 10 09997*** *senest overdragelsesdagen sammen med overdragelsesomkostninger på kr ,- og gebyrer for pantsikkerhet (1.200,-).*

Kjøpesummen omfatter ikke andel fellesgjeld.

Mellomværende husleie i ***overdragelsesmåneden*** *ordnes mellom partene. Eventuelle merkostnader pga påbygg på leiligheten betales til borettslaget i tillegg til ordinær husleie og med eget ansvar for ytre vedlikehold.*

Ved forsinket oppgjør svarer kjøper morarente. HBBL forbeholder seg retten til nødvendig tid for oppgjør, innfrielse av lån m.v for selger dog slik at oppgjøret igangsettes så snart kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

03 - OVERTAGELSE

Boligen overtas av kjøper ryddig og rengjort. Idet nøklene overtas, overtar kjøper det hele og fulle ansvar for leiligheten med tilhørende forpliktelser.

Overtagelsen foregår ved at partene møtes i leiligheten. Begge parter får utlevert fra HBBL et skjema med forhold det anbefales å sjekke nærmere. Dersom det er mangler som må rettes, blir selger og kjøper enige om hvordan forholdene skal rettes. HBBL kan holde igjen nødvendig sum i oppgjøret til retting av mangler dersom begge parter er enige om summen.

Blir kjøper og selger ikke enige overleveres ikke nøklene til kjøper. I slike tilfeller møter partene hos HBBL for samtaler og råd for videre håndtering av saken.

04 - SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT

Selgeren har plikt til å opplyse kjøperen om skjulte og/eller åpenbare feil eller mangler ved leiligheten som f.eks vannskader på bad og i kjøkken, råte, feil ved elektriske anlegg etc. Selger bekrefter at de opplysninger som har fremkommet i annonse, i salgsoppdrag og ved muntlig informasjon gitt ved visning o.l. er riktige.

Fortielse av opplysninger om mangler ved boligen kan medføre erstatningsansvar, prisavslag eller heving av kjøpet.

05 - KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT
Kjøper har på sin side plikt til å undersøke leiligheten nøye før han overtar nøklene. Kjøper kan IKKE gjøre gjeldende som mangel forhold som han kjente til da denne kontrakt ble inngått.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt boligen eller uten rimelig grunn latt være å gjøre dette, kan kjøperen heller ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde ha blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dette gjelder likevel ikke dersom det fremkommer at selgeren har vært grovt uaktsom, ikke har vært ærlig eller for øvrig har handlet i strid med god tro.

06 - TVIST MELLOM KJØPER OG SELGER
Partene gjøres oppmerksom på at selgers opplysningsplikt generelt går foran kjøpers undersøkelsesplikt. Kjøpers undersøkelsesplikt innskrenker ikke den opplysningsplikt selger har etter pkt. 03.

HBBL fungerer som mellommann og megler ved tvist. Dersom det ved samtaler ikke oppnås en minnelig ordning, må partene henvises til hver sin juridiske rådgiver eventuelt til konfliktrådet.

07 - GODKJENNELSE
Kjøperen er kjent med at kjøpet av andelen må godkjennes av styret i borettslaget jf lov om borettslag § 16.

08 - BILAG
Kjøper får utlevert mappe med følgende bilag:
- *husleiekontrakt med borettslaget*
- *vedtekter for borettslaget*
- *husordensregler for borettslaget*
- *sist avlagte regnskap*
- *liste vedr. tilbehør og løsøre*
- *rutiner på overtagelsesdagen*
- *strømavlesningsskjema*

Horten,

Som selger: _____ *Som kjøper:* _____

_____ _____

Kjøpekontrakten er utferdiget i 3 eksemplarer, ett til selger, ett til kjøper og ett til HBBL.

SELGERS EGENOPPGAVE VED SALG AV BRUKT BORETTSLAGSBOLIG

1. VVS INSTALLASJONER - VÅTROM

- Kjenner du til om våtrom er ombygget eller endret etter at boligen var ny ?
- _____
- Hvis ja – når ?
- _____
- Kjenner du til om ombygging eller endring av våtrom er utført av fagfolk ?
- _____
- Kjenner du til om det har vært eller er et problem med avtrekksvifte eller annen form for utlufting på våtrom ?
- _____
- Kjenner du til om det har vært eller er et problem med varmekabler på våtrom ?
- _____
- Kjenner du til om det har vært et problem med at vannet ikke renner mot sluk i våtrom ?
- _____
- Kjenner du til om det har vært eller er et problem med sprukne eller løse fliser eller andre hull hvor vann kan renne bak kledning på våtrom ?
- _____
- Kjenner du til om det er montert membran i gulv og vegger på våtrom ?
- _____
- Har du utført noen form for egeninnsats på eget våtrom i din eiertid ?
- _____
- Kjenner du til om det har vært noen form for lekkasje fra vannrør ?
- _____
- Kjenner du til om det er sprekker i toalett eller servanter ?
- _____
- Virker toalett, vannkraner etc tilfredsstillende ?
- _____
- Virker varmtvannstanken tilfredsstillende ?
- _____
- Er det klemring på sluk ?
- _____
- Er sluk og avløp renset/rengjort i løpet av din eiertid ?
- _____
- Foreligger det pålegg om utbedring av deler eller hele ditt VVS-anlegg ?
- _____

2. ELEKTRISKE ANLEGG OG INSTALLASJONER

- Kjenner du til om boligens elektriske installasjoner er skiftet siden boligen var ny ?
- _____
- Hvis ja, når ?
- _____
- Kjenner du til om boligens elektriske installasjoner er utført av fagfolk ?
- _____
- Kjenner du til om det har vært eller er et problem med overledning ved boligens elektriske anlegg ?
- _____
- Kjenner du til om det har vært eller er et problem med at sikringene ofte ryker ?
- _____
- Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært kontrollert av Borre Energi A/S eller annet autorisert foretak ?
- _____
- Hvis ja, når ?
- _____

3. GENERELT

- Er det montert røykvarslere i boligen ?
- _____
- Er det montert brannslange eller brannslukningsapparat i boligen ?
- _____
- Kjenner du til om det har vært sopp, råte eller skadedyr i boligen ?
- _____
- Kjenner du til om det har vært problemer med pipe/ildsted eller sentralfyr ?
- _____
- Virker alle ovner på alle trinn ?
- _____
- Er det sprekker i termopanvinduer ?
- _____
- Kjenner du til om det har vært fuktinntrengning gjennom mur ?
- _____
- Kjenner du til om det har vært gitt eller er gitt offentlige pålegg på boligen f,eks om utbedring av elektrisk anlegg, pålegg fra feier etc. ?
- _____
- Kjenner du til om det har vært eller er problemer med andre forhold ved boligen ? Vi anbefaler at du noterer ned alle kjente "småskader" i dette feltet.
- _____
  _____
  _____
- (Trenger du mer plass må du skrive på eget ark som vedheftes dette skjema)

Horten,_____Underskrift: .....

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Redaktør Thommesensgates Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Redaktør Thommesensgates Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 11.11.2025 kl. 14:00

Sted: Digitalt via Bonabo

Dette er ikke et nettmøte. Avstemningen skjer i stedet gjennom Usbl sin digitale løsning på www.usbl.no

Høringsperiode: 09.11.2025 10:00 - 11.11.2025 11:00

Stemmeperiode: 11.11.2025 14:00 - 14.11.2025 14:00

I høringsperioden kan man melde inn andre forslag og stille spørsmål til styret.

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 Saker til behandling

- 2.1 Valg av ett styremedlem
- 2.2 Valg av ett varamedlem

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før tirsdag 11.11.2025 kl. 14:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Saker til behandling

2.1 Valg av ett styremedlem

Ambrin Walayet har meldt sin fratreden fra styret pga. flytting.

Valgkomitè har kommet frem til dette forslaget:

Vara Katrina Thoresen rykker opp fra vara til fast styremedlem for 2 år (frem til generalforsamling 2027)

Forslag til vedtak: Katrina Thoresen velges som styremedlem for 2 år (frem til generalforsamling 2027).

2.2 Valg av ett varamedlem

Blir Katrina Thoresen valgt som styremedlem, må det velges ett varamedlem.

Valgkomitè har kommet frem til dette forslaget:

Veronika Jørgensen (Redaktør Thommessensgate 4A) velges som nytt varamedlem for 1 år (frem til generalforsamling 2026)

Forslag til vedtak: Veronika Jørgensen velges for 1 år (frem til generalforsamling 2026)

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Redaktør Thommesensgates Borettslag tirsdag 11.11.2025 kl. 14:00 - Digitalt via Bonabo .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Ervik Cudrio

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Ervik Cudrio

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder Knut Gunleik Bjerva

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett:18
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 18

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Valg av ett styremedlem

Ambrin Walayet har meldt sin fratreden fra styret pga. flytting.

Valgkomitè har kommet frem til dette forslaget:

Vara Katrina Thoresen rykker opp fra vara til fast styremedlem for 1 år (frem til generalforsamling 2026)

Vedtak:

Katrina Thoresen velges for 1 (frem til generalforsamling 2026).

17 stemmer.

2.2 Valg av ett varamedlem

Valgkomitè har kommet frem til dette forslaget:

Veronika Jørgensen (Redaktør Thommessensgate 4A) velges som nytt varamedlem for 1 år (frem til generalforsamling 2026)

Vedtak:

Veronika Jørgensen velges for 1 år (frem til generalforsamling 2026).

17 stemmer.

Protokoll ekstraordinært møte for Redaktør Thommesensgates Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Solveig Ervik Cudrio (sign.)	14.11.2025
Protokollvitne	Knut Gunleik Bjerva (sign.)	14.11.2025



INNKALLING 2025

Redaktør Thommesensgates Borettslag

Torsdag 10.04.2025 kl. 18:00
Thon Hotel

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare 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 Redaktør Thommesensgates Borettslag

Tid og sted: Torsdag 10.04.2025 kl. 18:00 - Thon Hotel

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 Vedtektsendringer punkt 1-2(1)

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av 2 medlemmer til styret
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.5 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 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. 44.0000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendringer punkt 1-2(1)

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

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

Ny tekst:

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

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

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

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

6. Valg

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

x - Styreleder - Knut Gunleik Bjerva

o - Styremedlem - Ambrin Walayet

o - Styremedlem - Hege Schmidt-Stålesen

x - Styremedlem - Renathe Lundstad Stark

x - Styremedlem - Heidi Fallan Øyum

o - Styremedlem - Veronika Julia Baster

x - Varamedlem - Linda Christoffersen

x - Varamedlem - Katrina Thoresen

6.1 Valg av leder

Valgkomiteens forslag:

Knut G. Bjerva stiller til gjenvalg for 2 år

Forslag til vedtak: Knut G. Bjerva velges for 2 år

6.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Valgkomiteens forslag:

Renathe Lundstad Stark stiller til gjenvalg for 2 år

Heidi Fallan Øyum stiller til gjenvalg for 2 år

Forslag til vedtak: Renathe Lundstad Stark velges for 2 år

Heidi Fallan Øyum velges for 2 år

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Valgkomiteens forslag:

Katrina Geirsdatter Thoresen stiller til gjenvalg for 1 år

Linda Christoffersen stiller til gjenvalg for 1 år

Forslag til vedtak: Katrina Geirsdatter Thoresen velges for 1 år

Linda Christoffersen velges for 1 år

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Styreleder

6.5 Valg av valgkomite

Valgkomite velges på generalforsamlingen.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**309 630**	**446 972**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	141 535	13 643
Kjøp / salg anleggsmidler	-347 546	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	373 340	-150 985
B. Årets endring disponible midler	**167 329**	**-137 342**
C. Disponible midler	**476 959**	**309 630**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	550 387	411 932
Kortsiktig gjeld	-73 429	-102 302
C. Disponible midler	**476 959**	**309 630**

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

Resultatregnskap 2024 Redaktør Thommesensgates Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 627 420	1 506 780	1 649 362	1 866 904
Sum leieinntekt		**1 627 420**	**1 506 780**	**1 649 362**	**1 866 904**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 627 420**	**1 506 780**	**1 649 362**	**1 866 904**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	6 204	13 521	4 512	6 204
Styrehonorar	2	44 000	32 000	32 000	44 000
Driftskostnad					
Energikostnad		9 885	8 565	10 000	10 000
Kostnad eiendom/lokale	4	120 359	82 376	87 000	114 000
Kommunale avgifter/renovasjon		306 276	302 608	316 000	368 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	0	569	2 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	6	37 222	185 295	189 800	238 000
Revisjonshonorar		5 310	5 071	5 500	5 700
Forretningsførerhonorar		68 888	65 359	69 000	72 000
Andre honorar	7	29 924	20 922	5 000	1 500
Kontorkostnad		0	1 608	2 000	0
TV/bredbånd		170 744	158 082	169 000	180 000
Kontingent og gaver		6 000	6 000	6 000	6 000
Forsikring		134 853	127 103	135 050	151 200
Andre kostnader	8	6 535	2 681	7 000	8 300
Sum kostnad		**946 200**	**1 011 760**	**1 039 862**	**1 208 904**
Driftsresultat		**681 220**	**495 020**	**609 500**	**658 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 623	8 913	0	0
Rentekostnad		556 307	490 290	556 500	527 000
Netto finansposter		**539 685**	**481 377**	**556 500**	**527 000**
Årsresultat		**141 535**	**13 643**	**53 000**	**131 000**
Overført til/fra annen egenkapital		141 535	13 643	0	0
SUM OVERFØRINGER		**141 535**	**13 643**	**0**	**0**

Balanse 2024 Redaktør Thommesensgates Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	2 448 000	2 448 000
Påkostninger	3	347 546	0
Garasjer	3	2 404 368	2 404 368
Andre driftsmidler	3	366 500	366 500
Sum anleggsmidler		**5 566 414**	**5 218 868**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		66 115	60 128
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		484 272	351 804
Sum omløpsmidler		**550 387**	**411 932**
SUM EIENDELER		**6 116 802**	**5 630 800**

Balanse 2024 Redaktør Thommesensgates Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		**2 000**	**2 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 074 194	-4 215 729
Sum opptjent egenkapital		**-4 074 194**	**-4 215 729**
Sum egenkapital	**9**	**-4 072 194**	**-4 213 729**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	9 393 567	9 020 227
Borettsinnskudd		722 000	722 000
Sum langsiktig gjeld		**10 115 567**	**9 742 227**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		69 648	93 904
Skyldig off. myndigheter		0	119
Påløpne renter		2 895	0
Annen kortsiktig gjeld		885	8 280
Sum kortsiktig gjeld		**73 429**	**102 302**
Sum gjeld		**10 188 996**	**9 844 529**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 116 802**	**5 630 800**
Pantstillelser	11	10 115 567	9 742 227

Sted:_____ Dato:_____

Knut Gunleik Bjerva Styreleder	Renathe Lundstad Stark Styremedlem	Veronika Julia Baster Styremedlem
Ambrin Walayet Styremedlem	Heidi Fallan Øyum Styremedlem	Hege Schmidt-Stålesen 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	949 920	872 400
3650 Innkrevde felleskostn. renter	547 700	476 180
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	129 800	158 200
Sum	**1 627 420**	**1 506 780**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	0	7 050
5150 Påløpne feriepenger	0	846
5400 Arbeidsgiveravgift	6 204	5 506
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	119
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	44 000	32 000
Sum	**50 204**	**45 521**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Bygninger	Elbil infra	Radonbrønner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 404 368	2 448 000	366 500	0
Årets tilgang :	0	0	0	347 546
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 404 368	2 448 000	366 500	347 546
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 404 368	2 448 000	366 500	347 546
Anskaffelsesår :	1972	1972	2022	2024
Antatt levetid i år :				

Borettslaget består av 20 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 7 485 kvm, gnr 132, bnr 352 i Horten kommune, og utgjør kr 440 640 av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polisenr. SP561951.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	0	5 563
6391 Snømåking/strøing/feiing	98 413	67 875
6392 Containerleie/tømming	21 946	8 938
Sum	**120 359**	**82 376**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	569
Sum	**0**	**569**

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	13 800	0
6603 Vedlikehold elektro	0	2 725
6606 Vedlikehold felles antenne/kabel TV	0	600
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	0	658
6641 Malerarbeider	2 687	9 727
6643 Glassarbeid/Vindu	0	154 810
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	20 735	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	16 775
Sum	**37 222**	**185 295**

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

Note 7 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	12 288	3 372
6730 Teknisk honorar	17 636	17 550
Sum	**29 924**	**20 922**

Konto 6730: Gjelder i hovedsak rådgivning i forbindelse med pipehattprosjekt.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 000	1 500
7770 Betalingskostnader	961	942
7773 Omkostninger innkreving	2 073	240
7790 Andre kostnader	500	0
Sum	**6 535**	**2 681**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 000	0	2 000
Sum innskutt egenkapital	**2 000**	**0**	**2 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-4 215 729	141 535	-4 074 194
Sum opptjent egenkapital	**-4 215 729**	**141 535**	**-4 074 194**
Sum egenkapital	**-4 213 729**	**141 535**	**-4 072 194**

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

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**SpareBank 1 Sørøst-Norge**	**Nordea Bank abp, filial i Norge**
Formål:	Radonbrønn/ vedlikehold	Vedlikehold/ Rehabilitering
Lånenummer:	**25517869158**	**60068002063**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2020
Rentesats:	5.64 %	6.55 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	16.01.2025	10.04.2024
Opprinnelig lånebeløp:	9 486 000	9 800 000
Lånesaldo 01.01:	0	9 020 227
Avdrag i perioden:	92 433	9 020 227
Opptak i perioden:	9 486 000	0
Lånesaldo 31.12:	**9 393 567**	**0**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25517869158	20	469 678	9 393 560

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	9 393 567
Innskuddskapital	722 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**10 115 567**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**5 199 914**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Redaktør Thommesensgates Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Redaktør Thommesensgates Borettslag

Styreleder	Knut Gunleik Bjerva (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Heidi Fallan Øyum (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Renathe Lundstad Stark (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Veronika Julia Baster (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Ambrin Walayet (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Hege Schmidt-Stålesen (sign.)	14.02.2025

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 Redaktør Thommesensgates Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Redaktør Thommesensgates 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

Penneo document key: SP3JY-E14WU-LLQDX-BFX1Z-JJJ53-FSNIK

© 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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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: SP3JY-E14WU-LLQDX-BFX1Z-JJJ53-FSNIK

PENNEO

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

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

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SP3JY-E14WU-LLQDX-BFX1Z-JJJ53-FSNIK

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 - Redaktør Thommesensgates Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Knut Gunleik Bjerva
Styremedlem, Heidi Fallan Øyum
Styremedlem, Renathe Lundstad Stark
Styremedlem, Hege Schmidt-Stålesen
Styremedlem, Ambrin Walayet
Styremedlem, Veronika Julia Baster
Varamedlem, Katrina Thoresen
Varamedlem, Linda Christoffersen

Styret i Redaktør Thommesensgates Borettslag består av 5 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Redaktør Thommesensgates 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. Redaktør Thommesensgates Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 950433361

Redaktør Thommesensgates Borettslag består av 20 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Redaktør Thommesensgates Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561951. 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

Redaktør Thommesensgates Borettslag har valgt en HMS-ansvarlig som sammen med styreleder har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Arbeidet med å lage en enda mer detaljert HMS-perm er i gang.

Styrets arbeid

Det har vært et rolig år i borettslaget, hvilket gjenspeiler seg i styrets arbeid. Den viktigste saken som har vært opp og har fått sin løsning, er utskiftning av alle pipehatter og luftehatter i alle bygningene.

Det ble oppdaget at det hadde vært vanninntrengning rundt en pipe, og alle beboere ble anmodet om å sjekke om det var kommet vann inn på loftet rundt pipene. Et par steder

var det merker etter vann, men det var ikke vått.

Etter å ha skiftet pipehatt på den ene leiligheten der det var oppdaget lekkasje, anbefalte firmaet som utførte jobben at man vurderte alle pipehatter og luftehatter. Lakken var flasset av på de fleste pipehattene, noe som er et tegn på at de er modne for utskiftning. Vi konsulterte byggkyndige om dette, og ble anbefalt å skifte.

Styret bestemte at alle pipehatter og luftehatter skulle skiftes ut, og arbeidet ble utført rett etter nyttår. Det ble isolert rundt piper og lufterør, nye hatter ble montert, og det ble forsvarlig og grundig tettet, slik at det ikke skal komme vann inn.

Etter at vi fikk montert radonbrønner i borettslaget, besluttet vi at samtlige leiligheter skal utføre nye målinger for at vi skal forsikre oss om at brønnene gjør jobben. Det er beboere som har private radonmålere, og målinger som er gjort med slikt utstyr etter monteringen av radonbrønner, viser at radonnivået i leilighetene har gått veldig mye ned, og verdiene er langt under tiltaksgrensen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2025

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Redaktør Thommesensgates Borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 10.04.2025 kl. 18:00 - Thon Hotel

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Redaktør Thommesensgates Borettslag torsdag 10.04.2025 kl. 18:00 - Thon Hotel .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Schaug E. Aucho

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Schaug E. Aucho

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mona Opsahl

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 11

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. 44.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendringer punkt 1-2(1)

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

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

Ny tekst:

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

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

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

Antall stemmer for:

Antall stemmer mot:

Antall blanke stemme:

6. Valg

6.1 Valg av leder

Valgkomiteens forslag:

Knut G. Bjerva stiller til gjenvalg for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Knut G. Bjerva for 2 år.

6.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Valgkomiteens forslag:

Renathe Lundstad Stark stiller til gjenvalg for 2 år

Heidi Fallan Øyum stiller til gjenvalg for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Renathe Lundstad Stark for 2 år.
Valgt ble: Heidi Fallan Øyum for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Valgkomiteens forslag:

Katrina Geirsdatter Thoresen stiller til gjenvalg for 1 år

Linda Christoffersen stiller til gjenvalg for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Katrina Geirsdatter Thoresen for 1 år.
Valgt ble: Linda Christoffersen for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Fallan Øyum

Møteleder

Protokollvitne

Regler for Redaktør Thommesensgate Borettslag

Redaktør Thommesensgate Borettslag består av 5 rekkehus med 4 leiligheter i hver rekke. Husene er Grevlingstien 1 (G1), Redaktør Thommesensgt. 4 og 6 (RT4 og RT6) og Kongeveien 24 og 26 (K24 og K26).

1. Regler for borettslaget.

"Husbok for Redaktør Thommesensgate borettslag" består av kopier av gjeldende overdragelseskontrakt, husleiekontrakt, borettslagets vedtekter, "Regler for Redaktør Thommesensgate borettslag" og en oversikt over utført og planlagt vedlikehold i borettslaget. Etter hver ordinære generalforsamling oppdateres husboken med aktuelle styrevedtak og generalforsamlingsvedtak fra året som gikk. Den oppdaterte versjonen distribueres deretter til borettslagets husstander. Styret er ansvarlig for oppdatering og distribusjon.

2. Styre

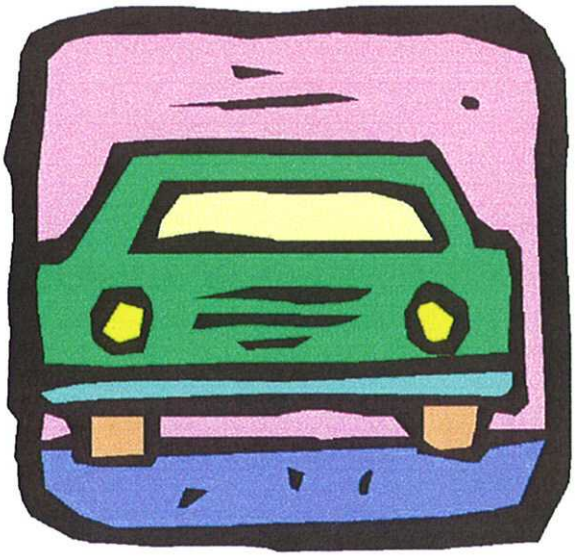
Borettslagets styre og vararepresentanter velges i henhold til borettslagets vedtekter. Det bør unngås at vararepresentantene kommer fra samme husstand som styremedlemmene. I løpet av det første styremøtet etter generalforsamlingen velges det nestleder, sekretær, materialforvalter og en valgkomite blant styremedlemmene. Ved stemmelikhet i styret har styreleder dobbeltstemme.

Valgkomitéen består av 2 medlemmer. Valgkomiteens oppgave er å foreslå kandidater til tillitsvervene for generalforsamlingen. Det bør legges vekt på at vervene skal sirkulere, spesielt er det viktig at vervet som styremedlem over tid fordeles blant det enkelte husets andelshavere.
Materialforvalteren oppbevarer borettslagets løsøre og holder rede på hvem som til enhver tid låner utstyr. Han tar også hånd om nødvendig vedlikehold av utstyret. Materialforvalter kjøper inn maling, pensler og evt. annet utstyr når maling eller andre arbeider skal gjennomføres på dugnad. Materialforvalter har også et lite lager av lyspærer til utebelysningen, og sørger for at kassene med strøsand fylles opp.

Når nye beboere flytter inn, ringer styremedlemmet i det enkelte hus på, ønsker de nye beboerne velkommen, og overleverer et eksemplar av "Husbok for Redaktør Thommesensgate borettslag".

Styremedlemmene fra det enkelte hus er dugnadsledere og kaller inn til dugnad i fellesarealene som beskrevet under punktet om dugnad. Styremedlemmene tar seg også av skifting av lyspærer til felles utebelysning for eget hus.

3. Garasjer



Garasjedører skal holdes lukket (også dersom du "bare" skal på butikken!). De viktigste årsakene til denne bestemmelsen er at garasjene er meget farlige lekeplasser, og at åpne garasjedører gir et uryddig utseende og kan representere en brannfare ved at barn eller uvedkommende tar seg inn og setter fyr på rusk og rask. Det er videre en invitasjon til tyveri fra egen og andres garasjer (det er lett å klatre over gjerdet mellom de enkelte garasjene), og katter kommer seg inn i garasjene og ligger på panseret til naboens bil/urinerer på garasjeinteriøret.

4. Parkering

Parkering. Parker fortrinnsvis i garasjen. Parkering i boligområdet skal ikke være til hinder for utrykningskjøretøy, renovasjon, snørydding eller for inn/utkjøring fra naboens garasje. Gjester bør gjøres oppmerksom på at det pleier å være god plass langs Red. Thommesensgate.

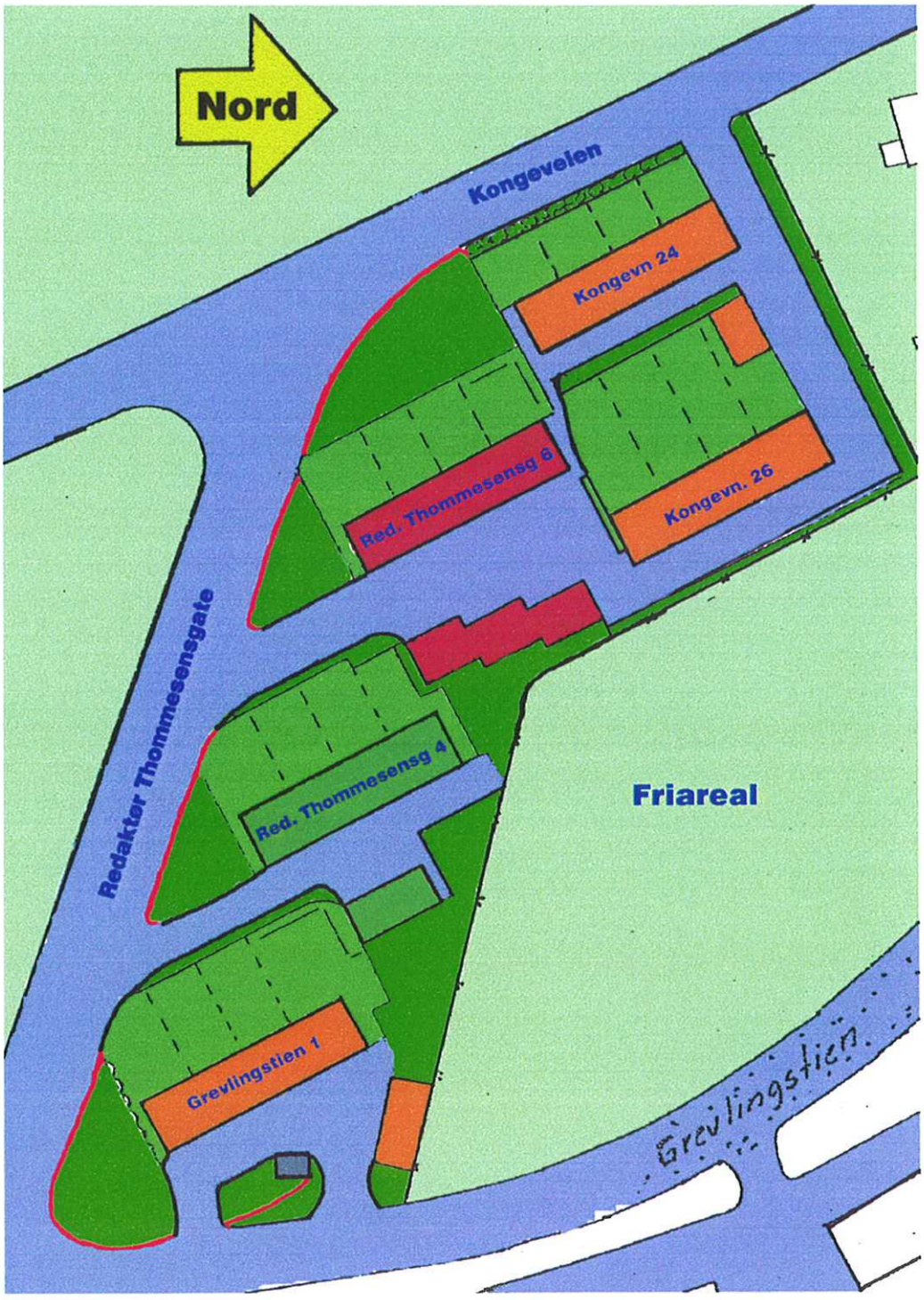
5. Vedlikehold

Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold av bygninger og garasjer. Tilbygg, levegger og gjerder rundt egen hage er det den enkeltes ansvar å vedlikeholde.

De ytre gjerdene, som er rødfarget i kartet, ble i sin tid satt opp på dugnad. Materialer ble bekostet av borettslaget.

Andelseierne som har hage mot det ytre gjerdet, er ansvarlige for å vedlikeholde "sin" del av gjerdet. Dette gjelder G1 A, RT4 A, RT6 A, B og C. De delene som ikke grenser mot "private" hager er gjerdebiten øst for G1 og mellom RT6 og K24. For disse delene av gjerdet gjøres vedlikeholdet på dugnad av beboerne i hhv. G1 og RT6/K24. Det ytre gjerdet males i 1999, og deretter hvert 4. år. Borettslaget bekoster maling og eventuelt materialer til utskifting av deler av gjerdet. I tillegg har borettslaget av sikkerhetshensyn satt opp et nettinggjerde nord for K26. Dette gjerdet krever ikke periodisk vedlikehold, men vedlikeholdes/repareres av borettslaget ved behov.

Når det gjelder innvendig vedlikehold, henvises det til husleiekontrakten. Se spesielt punkt 7.



6. Dugnad



Dugnad. Borettslaget kan ikke pålegge andelseierne dugnadsarbeid. Alt dugnadsarbeid skjer på frivillig basis. Vi bør imidlertid ha klart for oss at konsekvensene av dårlig dugnadsånd er at arbeid må settes bort. Dette vil medføre økte kostnader, og i neste omgang økt husleie.

Den første eller andre uken i mai har vi vårsjau, med fellesdugnad en ettermiddag. Containere utplasseres innenfor porten til friarealet i Grevlingstien, i innkjørselen til RT6 og nord for K26. Under fellesdugnaden spyles eller feies gårdplassene, og vi raker og rydder i fellesarealene rundt husene. I tillegg til vårsjauen arrangeres det dugnad i fellesarealene i henhold til tabellen under.

Den tillitsvalgte i det enkelte hus kaller inn til dugnad og fungerer som dugnadsleder.

Skråning nord for K26		Fellesarealet mellom K24 og RT6	Området nord og øst for RT4	Området nord og øst for G1
Mai	K26	K24 og RT6 (etter behov)	RT4 (etter behov)	G1 (etter behov)
Juni	K24			
Juli	K26			
August	K24			
September	K26			
Oktober	K24			

Styret kan også kalle inn til dugnad ved annet vedlikeholdsarbeid.

7. Husdyr

Husdyrhold. Det er tillatt å holde 1 hund eller 1 katt pr. husstand.

8. Bruk av fellesmidler

Bruk av borettslagets midler. All bruk av borettslagets midler skal på forhånd godkjennes av styreleder, og skal være hjemlet i vedtak i styre eller på generalforsamling.

9. Vinduer

Utskifting av punkterte vinduer. Dersom noen ønsker å bytte punkterte vinduer, dekker borettslaget halvparten av utgiftene.

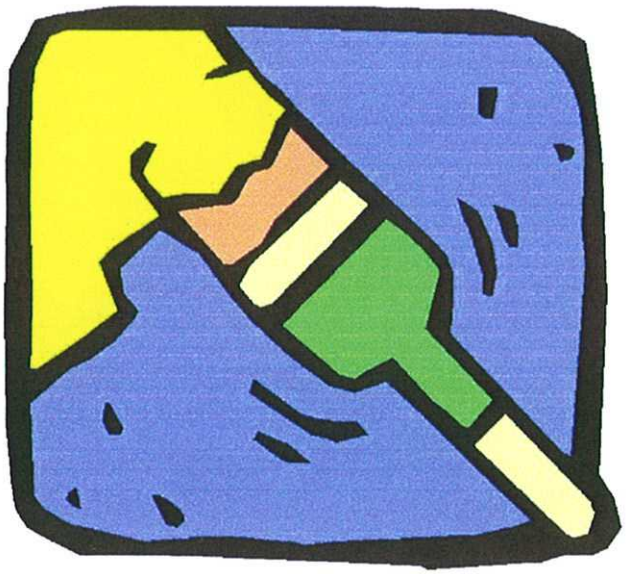
10. Luftebalkongene

Trelemmer på luftebalkongene. Dersom noen ønsker å bytte lemmene, dekker borettslaget utgifter til materialer.



11. Utvendig maling

Utvendig maling. Når hus og garasjer skal males, innhenter borettslaget tilbud på arbeidene fra ansvarlige malerfirma. Tilbudet skal omfatte alt treverk på hus og garasjer. Hvis noen av beboerne ønsker å male sin egen leilighet, må det aktuelle firmaet taksere dette arbeidet. Denne summen trekkes fra firmaets tilbudssum, og utbetales andelseieren i form av en husleiefri periode. Firmaet vil fremdeles være garantiansvarlig, og må kontrollere at ar-



beidet blir ordentlig utført. Maling av grunnmur, kjellervinduer, levegger, tilbygg, boder og gjerder er den enkeltes ansvar, men borettslaget bekoster maling til disse arbeidene.

12. Utvendige farger

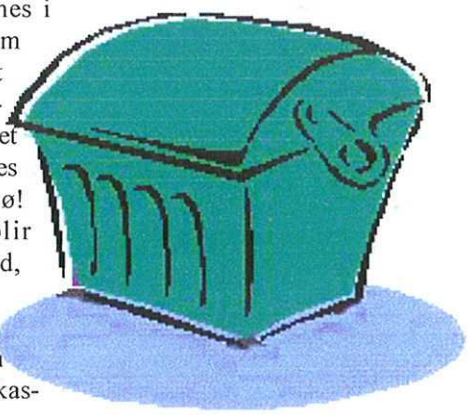
Utvendige farger. Når borettslaget skal males, blir andelshaverne i det enkelte hus enige om hvilken farge som ønskes brukt som hovedfarge. Mørke farger bør unngås, siden de gjør at treverket sprekker i solen og derved krever hyppigere vedlikehold. Etter at ønskene fra samtlige hus er samlet inn, samordner styret ved at det blant ønskene velges ut et sett med farger som passer sammen (f.eks. 3-5 farger). Andelshaverne i det enkelte hus tar nå en ny runde der de avgjør hvilken av hovedfargene som skal brukes. Detaljer på det enkelte hus (ytre ramme vinduer/dører, sokkel/himling/toppbord veranda, levegger, søyler, skillevegger mellom garasjer, garasjedør) kan males hvitt eller i hovedfargen til eget eller et av de andre husene. Rekkverk trapp males hvitt eller svart. Nedløpsrenne og vannbrett kan males i husets farge, hvitt eller svart. Andelshaverne i det enkelte hus blir enige om pyntefargene, og hele huset skal pyntes på samme måte.

13. Rehabilitering

Forskjeller ved rehabilitering. Ved rehabiliteringen i 1998 hadde borettslaget 4 leiligheter med veranda med utgang fra soverom i 2. etasje (RT6 D, K24 A, B og C). Disse leilighetene har tidligere, for egen regning, fjernet et soveromsvindu for å få plass til verandadør, og fikk derfor ved rehabiliteringen tilbud om å bytte verandadør. Borettslaget ville dekke denne kostnaden inntil prisen av et soveromsvindu. Andelseierne ønsket å ha dette til gode. Andelseierne i RT6 D samt K24 A, B og C har derfor et stående tilbud om å bytte verandadør og få inntil kr. 3555,- dekket av borettslaget.

14. Strøsand

Strøsand finnes i kassene som står plassert ved det enkelte hus. Det er den enkeltes ansvar å strø! Hvis det blir tomt for sand, informeres materialforvalter som sørger for at kassene blir fylt opp.



15. Værhaner

Værhaner. Noen av leilighetene har vært plaget av dårlig trekk i pipen, og/eller vanninntrengning gjennom feieluker ved kraftig regnvær. En prøveinstallasjon i 1998 viste at begge problemene ble sterkt redusert eller borte når en værhane ble satt på pipen. Vi åpner derfor for at de som ønsker det kan montere en værhane av samme typen som vi har hatt til evaluering. Pris inkludert montering var i 1998 ca. 2400,-. Borettslaget betaler halvparten av utgiftene.

16. Godtgjørelser

Godtgjørelse til styrets leder. Styreleder godtgjøres med fri kvartalsavgift for telefon samt 100 3-minutters lokalsamtaler på dagtid pr. kvartal.

Klientnr. 70/948

Vedtekter
for tilknyttet borettslag

For **REDAKTØR THOMMESSENSGATE BORETTSLAG**
stiftet 25.05.1971.

Organisasjonsnummer 950 433 361.

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.05.1971.

Sist endret på ordinær generalforsamling den 10.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 5 andre medlemmer. I tillegg velges til sammen 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post **vil ikke bli behandlet.**

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Annonsering av forkjøpsrett
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

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

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.

GEBYRER TIL USBL *Vi gjør oppmerksom på at våre gebyrer vil øke fra 01.01.26.*

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke	Ref. Infoland
	Kun boligrapport	Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig	Kr. 6.570,-
	Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 1.354,-

Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 7.938,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

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

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

RESTANSEOPPLYSNINGER

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

Viktig informasjon

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

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

SIST ENDRET 01.12.2025

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.04.2025 13:05

Eiendom 3901-132/352 Kongev 24-26 r thommgt 4-6 gre

Bruksnavn	Kongev 24-26 r thommgt 4-6 gre				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	23.10.1970	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	7485 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	132	Beregnet areal	7470,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	352	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (20)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Grevlingstien 1A	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Grevlingstien 1B	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Grevlingstien 1C	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Grevlingstien 1D	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Kongeveien 24A	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Kongeveien 24B	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Kongeveien 24C	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Kongeveien 24D	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Kongeveien 26A	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Kongeveien 26B	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Kongeveien 26C	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Kongeveien 26D	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Redaktør Thommessens gate 4A	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Redaktør Thommessens gate 4B	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Redaktør Thommessens gate 4C	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Redaktør Thommessens gate 4D	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Redaktør Thommessens gate 6A	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Redaktør Thommessens gate 6B	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Redaktør Thommessens gate 6C	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Redaktør Thommessens gate 6D	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
23.10.1970	Nymatrikulering	3901-132/352	Mottaker	7485
23.10.1970	Planlagt fradeling	3901-132/352	Avgiver	-7
01.01.2020	Omnummerering	3901-132/352	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-132/352	Mottaker	0

Bygninger (17)

Bygg 1 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161709670	Sefrak	Nei

Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			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 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300022236			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.03.2009	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	54/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	54/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	54/	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	54/0	54/0

Bygg 3 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161709689			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			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 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300022237			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.03.2009	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	Privat ikke innlagt
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	54/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	54/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	54/	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	54/0	54/0

Bygg 5 av 17: Rekkehus

Bygningsnr	161709654			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	424/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
H02	Hovedetasje	0	0/0	0/0	0/0
K01	Kjelleretasje	0	0/0	0/0	0/0

Bygg 6 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300022233			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.03.2009	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	72/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	72/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	72/	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	72/0	72/0

Bygg 7 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300022009	Sefrak	Nei

Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.03.2009	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	36/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	36/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	36/	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	36/0	36/0

Bygg 8 av 17: Rekkehus

Bygningsnr	161709662			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	424/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0

Bygg 9 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300022235			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.03.2009	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	72/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	72/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	72/	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	72/0	72/0

Bygg 10 av 17: Rekkehus

Bygningsnr	161709638			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	424/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
H02	Hovedetasje	0	0/0	0/0	0/0
K01	Kjelleretasje	0	0/0	0/0	0/0

Bygg 11 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161709646			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			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 12 av 17: Rekkehus

Bygningsnr	161709603			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Sentralvarme
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	424/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
H02	Hovedetasje	0	0/0	0/0	0/0
K01	Kjelleretasje	0	0/0	0/0	0/0

Bygg 13 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161709611			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			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 14 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300022238			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.03.2009	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	36/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	36/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	36/	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	36/0	36/0

Bygg 15 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300022231			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.03.2009	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	36/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	36/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	36/	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	36/0	36/0

Bygg 16 av 17: Rekkehus

Bygningsnr	161709697			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	424/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	99	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	99	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	99	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	99	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
H02	Hovedetasje	0	0/0	0/0	0/0
K01	Kjelleretasje	0	0/0	0/0	0/0

Bygg 17 av 17:

Bygningsnr	161709700			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	

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**132**	**352**	**0**	**0**	Grevlingstien 1A, 3188 HORTEN Grevlingstien 1B, 3188 HORTEN Grevlingstien 1C, 3188 HORTEN Grevlingstien 1D, 3188 HORTEN Kongeveien 24A, 3188 HORTEN Kongeveien 24B, 3188 HORTEN Kongeveien 24C, 3188 HORTEN Kongeveien 24D, 3188 HORTEN Kongeveien 26A, 3188 HORTEN Kongeveien 26B, 3188 HORTEN Kongeveien 26C, 3188 HORTEN Kongeveien 26D, 3188 HORTEN Redaktør Thommessens gate 4A, 3188 HORTEN Redaktør Thommessens gate 4B, 3188 HORTEN Redaktør Thommessens gate 4C, 3188 HORTEN Redaktør Thommessens gate 4D, 3188 HORTEN Redaktør Thommessens gate 6A, 3188 HORTEN Redaktør Thommessens gate 6B, 3188 HORTEN Redaktør Thommessens gate 6C, 3188 HORTEN Redaktør Thommessens gate 6D, 3188 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	7475.91m^2
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	2968.27m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 H0078	Holtadalen Nord (26.6.1967)	Unyansert formål	7379.13m^2
	3901 H0089	Nordskogen (1.11.1982)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00205	Nordskogen 4 (5.4.1990)
00379	Bjørnestien 18, gbnr. 132/412 m. flere (28.10.2013)
00391	Bjørnestien og Nordskogen barnehager, gbnr 25/82, 132/571, del av 25/2, 131/111 og 132/419 (22.6.2015)

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:

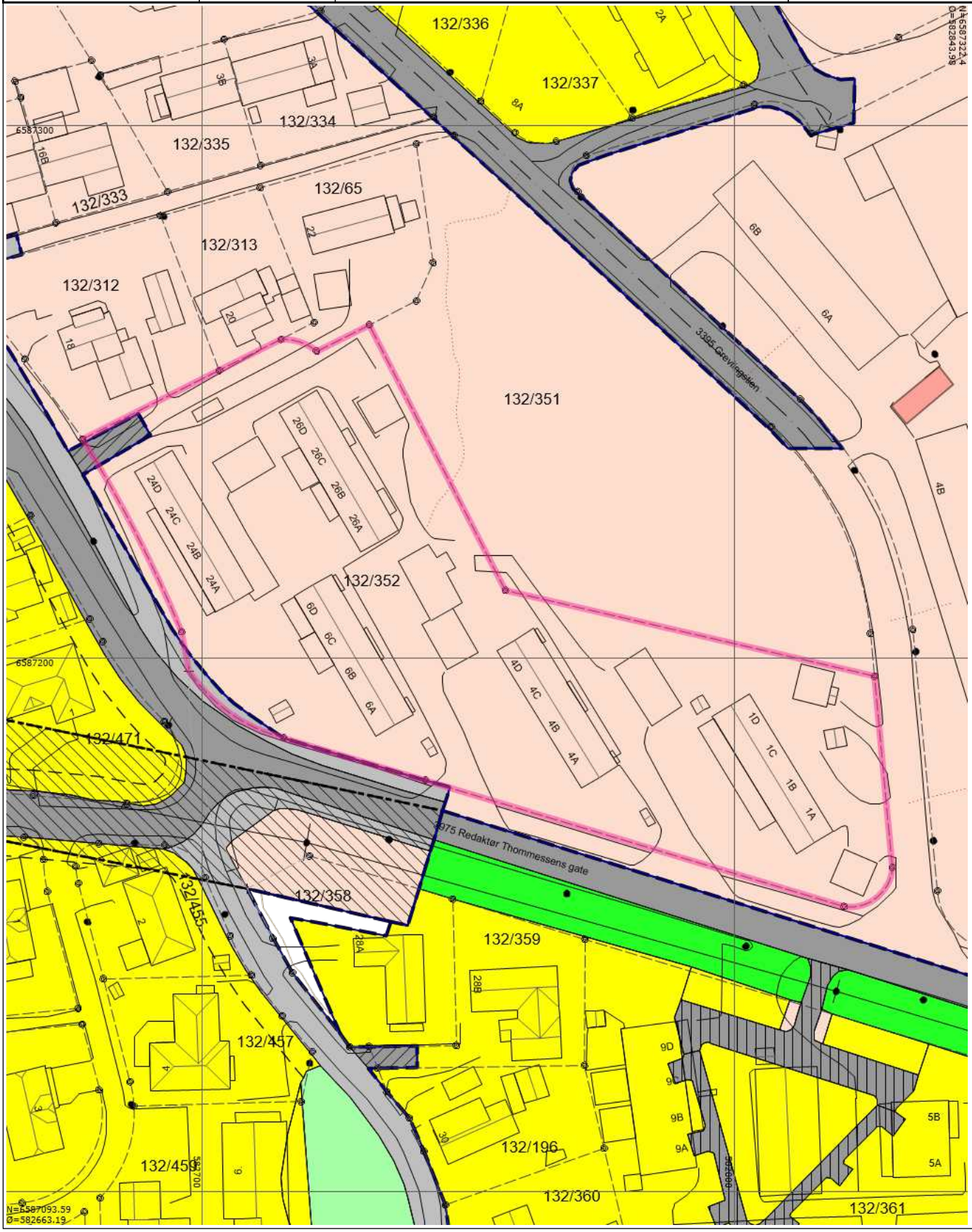
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 352	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kongeveien 26D 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Nordskogen			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


RpOmråde vedtatt på bakkenivå

Gatelys (belysningspunkt)


Mast


Masteomriss


Trase


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Fasadeliv


Låvebru


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Godkjente byggetiltak


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Sti


RpFareGrense


RpGrense


RpFormålgrense


Byggegrense


Regulert senterlinje


Høyspenningsanlegg


Boligområde


Garasje


Kjøreveg


Gangveg


Offentlig friområde


Park

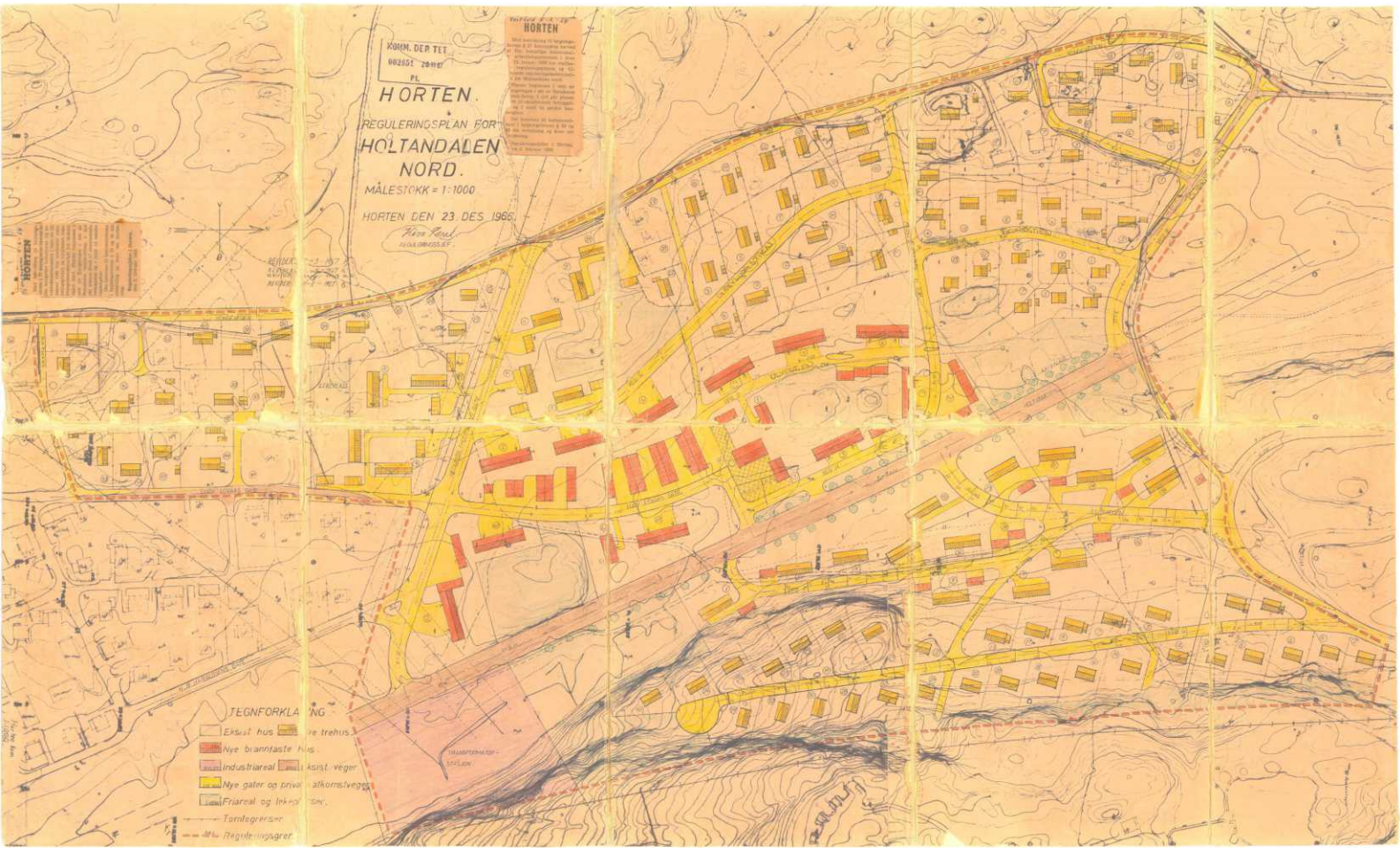

Privat veg

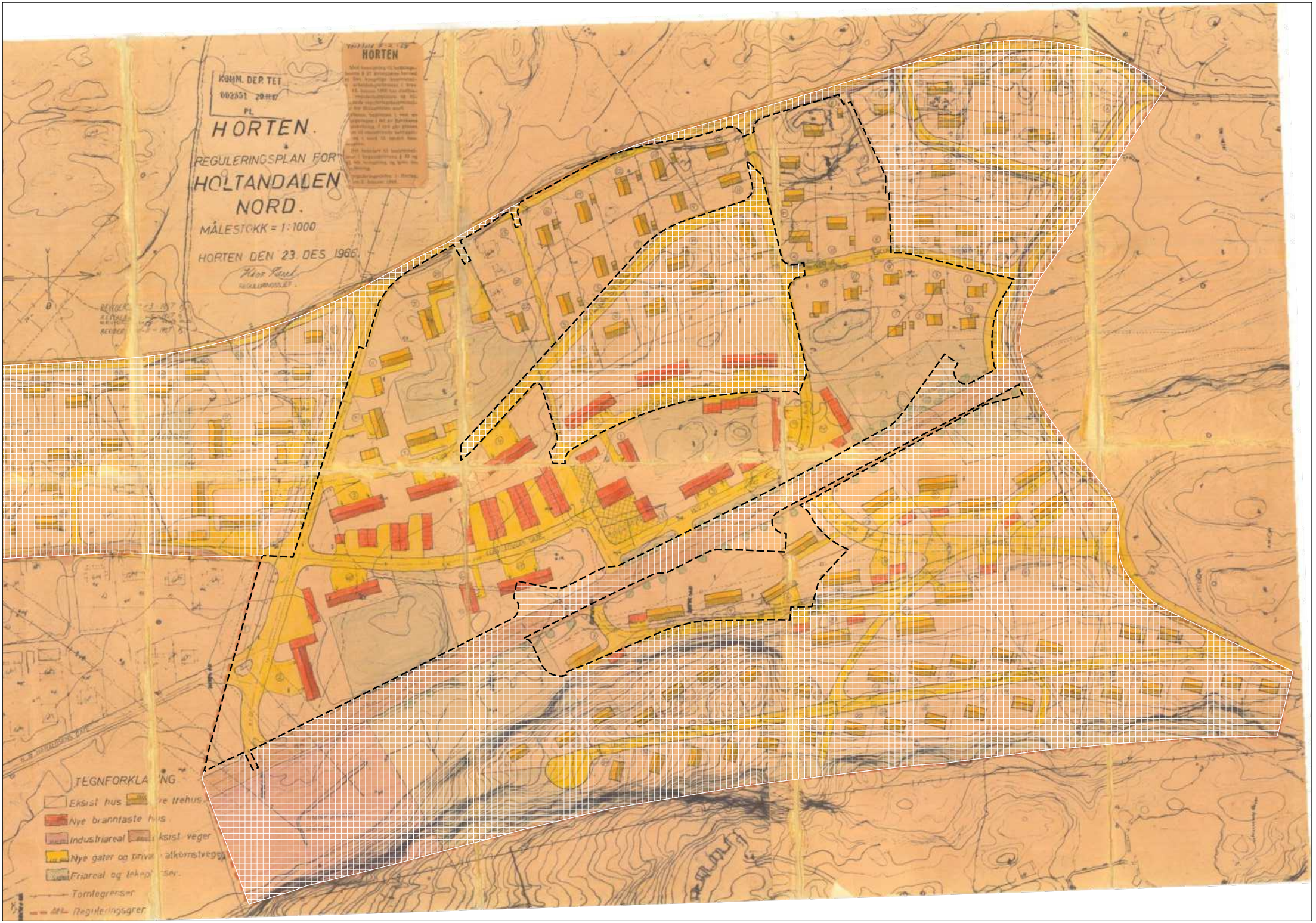

Felles avkjørsel


Unyansert formål


Forsenkningskurve


Høydekurve


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


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

Reguleringsbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§11 Industriarealet skal bebygges med en transformatorstasjon.

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

§13 Takoppbygg tillates ikke.

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

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

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

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDSKOGEN I HORTEN KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje er arealet regulert til:

A: Byggeområder

B: Friområder

C: Trafikkområder

D: Fellesarealer

§ 2.

Byggeområder

Område B1, B4 og B5

a) Maksimal utnyttelsesgrad for det enkelte område skal være: B1: 0.32 , B4: 0.25 , B5: 0.30

b) Rekke/kjedehus eller liknende boligtyper kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrenget, etter bygnings- rådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

c) Bebyggelsen skal utformes med et enhetlig preg for hvert felt. Sammenhengende husgrupper rundt felles tun skal anmeldes samlet til bygningsrådet. Forhager og fellesarealets (tunets) avgrensning, terrenghøyder, overflatebehandling, beplantning, innhegningsmetode, plass for utetørk av tøy, plass for søppelboks, skjermvegger o.l. skal angis på cotert situasjonsplan i byggemeldingen.

d) Garasjer/carports og parkeringsplasser skal innpasses i tilstrekkelig antall for hvert felt etter bygningsrådets skjønn og utføres som fellesanlegg. Innenfor parkeringsarealet eller i umiddelbar nærhet skal oppføres eget uthus for felles redskap, søppel og postkasseanlegg.

§ 3.

Område B2 og B3:

a) Maksimal utnyttelsesgrad for det enkel te område skal være: B2: 0.15 og B3: 0.18

b) Frittliggende bolighus kan oppføres i l etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget, etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

c) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje/carport samt plass for minst 1 bil i tillegg på egen grunn. Garasje/carport skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer, som da skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjer/carports kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate maks 35 m^2

§ 4.

Område 01, 02 og 03.

Bebyggelsen skal oppføres i de høyder og med den utnyttelsesgrad som er angitt på planen. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplanting, innhegning og lignende skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

Fellesareal

Felles leikeområde skal inneholde hovedlekeplass for Nordskogengrenda. Bygningsrådet kan tillate oppført bygg, anlegg og innretninger som har naturlig tilknytning til lekearealet.

§ 6.

Friområde

I friområdet tillates bare inngrep i tilknytning til områdets bruk.

FELLESBESTEMMELSER

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt ,får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

c) For boligområder som grenser direkte til kjøreveger skal det settes opp gjerde med en høyde på 1,0 m over terreng. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

e) Avkjørsel til off. veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel

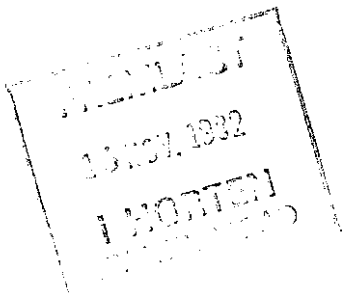
g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, den 1.11.1982

Bjørn Torkildsen

e.f.

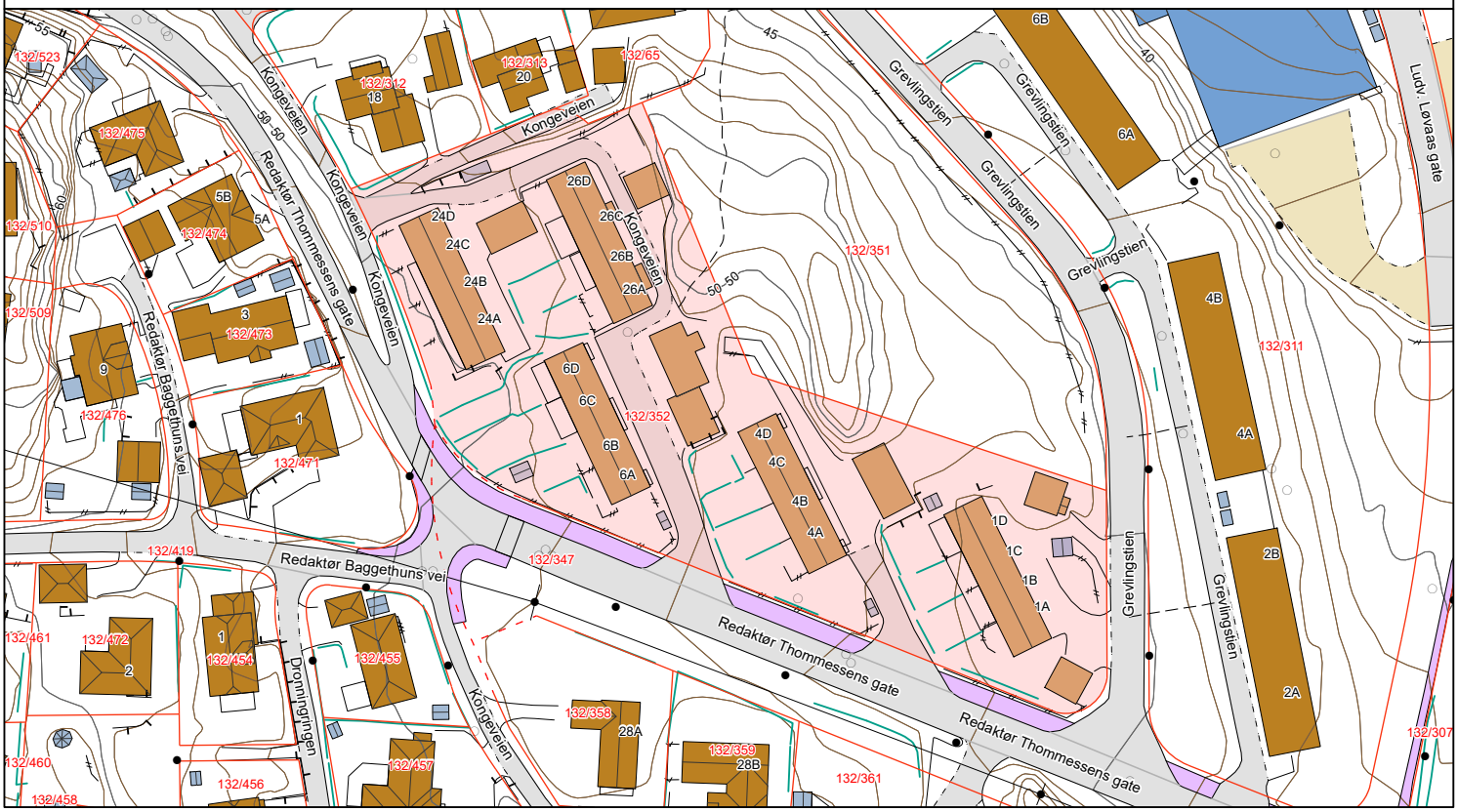


Oversiktskart

Adresse: **Redaktør Thommessens gate 6D, 3188 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/132/352/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 7471 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 15.04.2025

N



Matrikkelkart

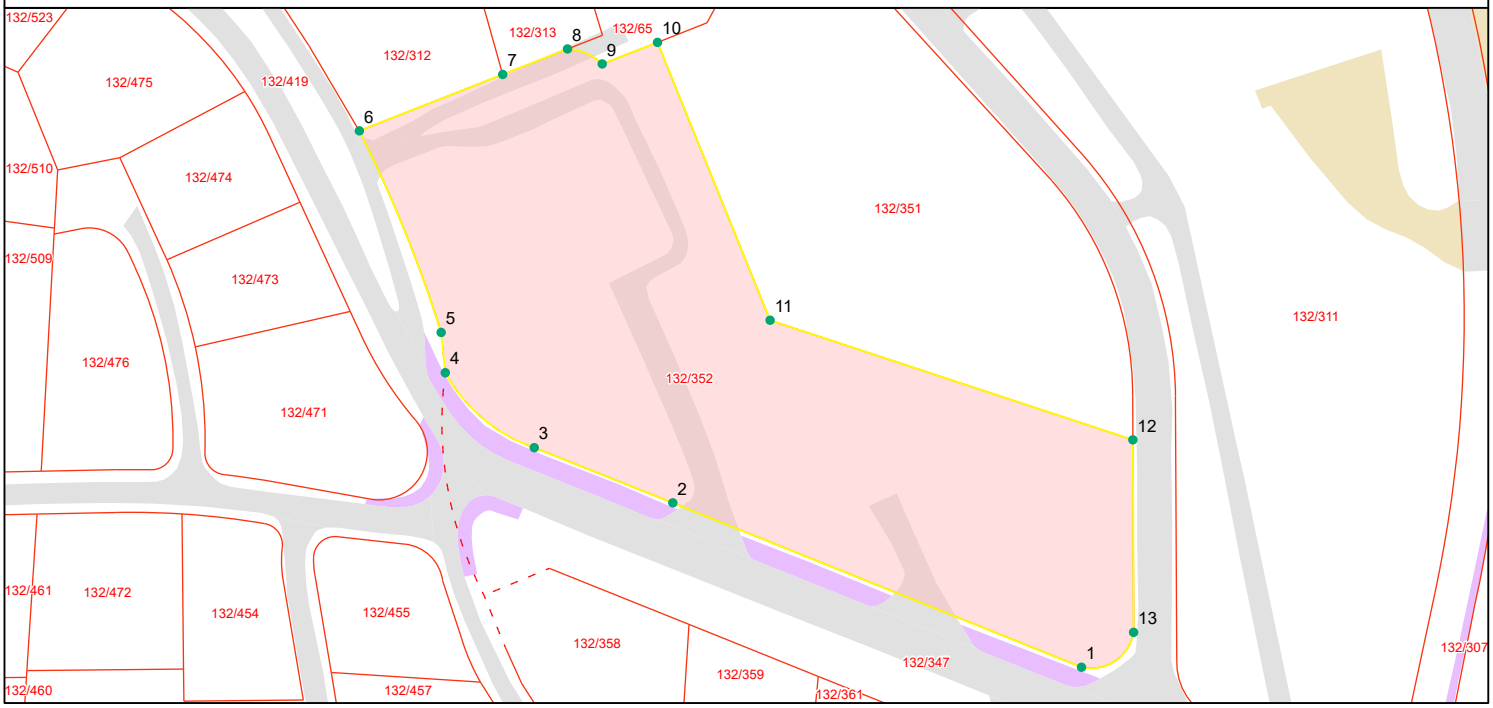
Adresse: **Redaktør Thommessens gate 6D, 3188 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/132/352/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 7471 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 15.04.2025

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: 7471 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

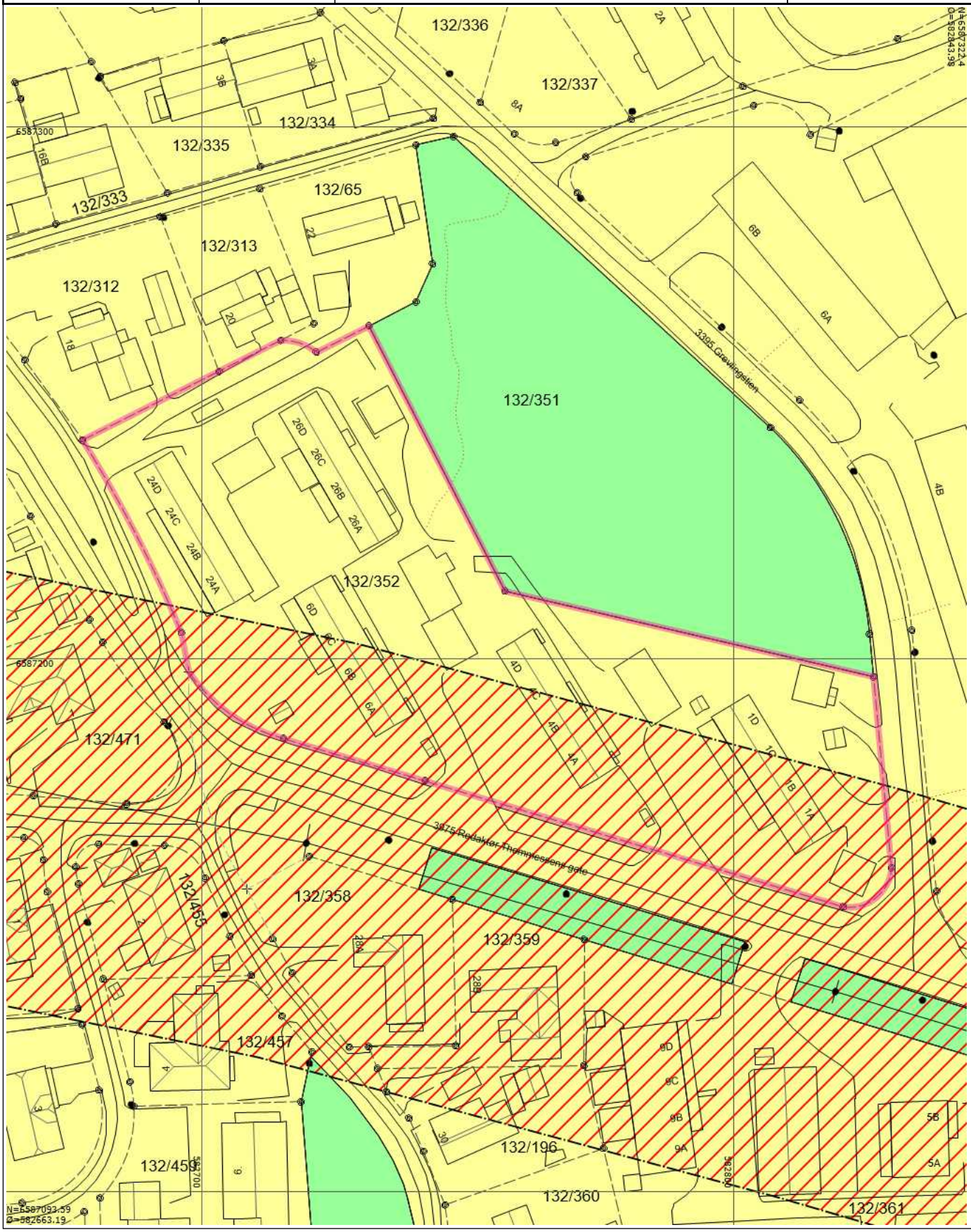
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6595040.03	242396.71	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	82.26	0
2	6595070.77	242320.41	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	27.85	0
3	6595081.09	242294.54	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	22.24	29.999
4	6595095.11	242277.94	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	7.56	0
5	6595102.63	242277.17	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	40.73	249.571
6	6595140.34	242261.89	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	28.77	0
7	6595150.88	242288.66	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	13.01	0
8	6595155.66	242300.75	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	7.22	9.953
9	6595152.85	242307.23	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	11.08	0
10	6595156.88	242317.56	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	56.05	0
11	6595104.92	242338.57	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	71.32	0
12	6595082.56	242406.29	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	36.01	0
13	6595046.55	242406.43	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	13.14	0

Kommuneplan

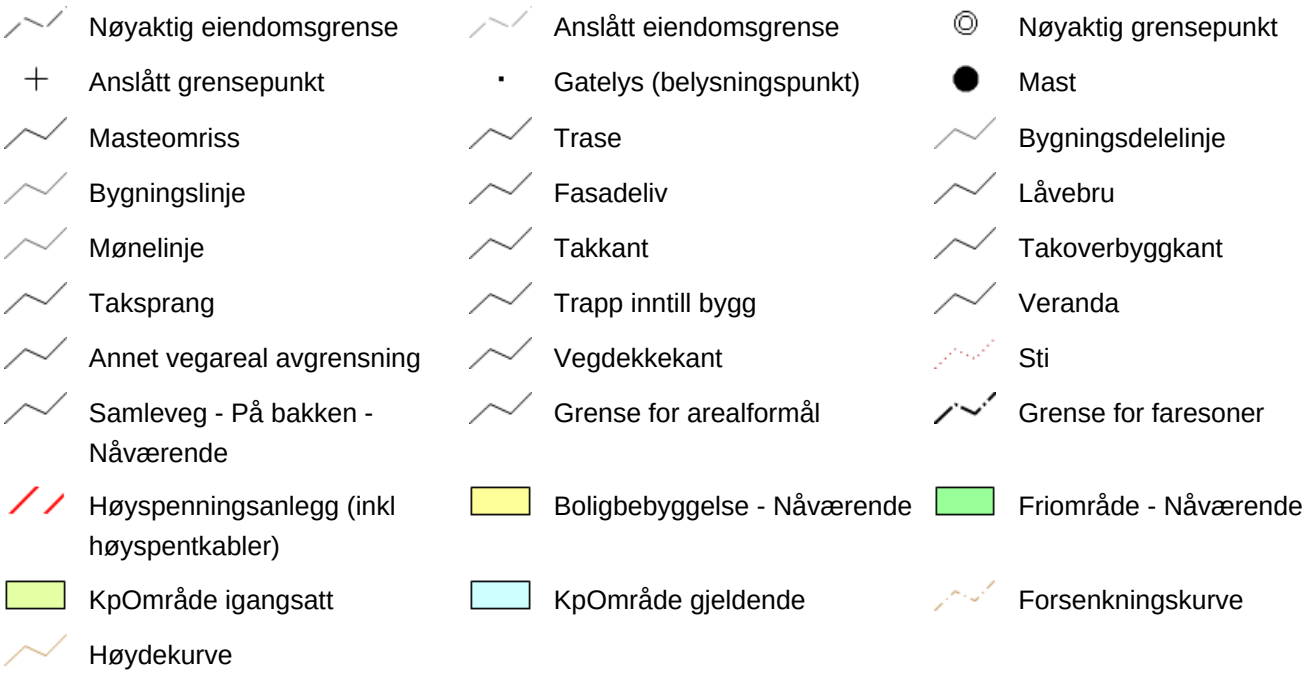
Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 352	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kongeveien 26D 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

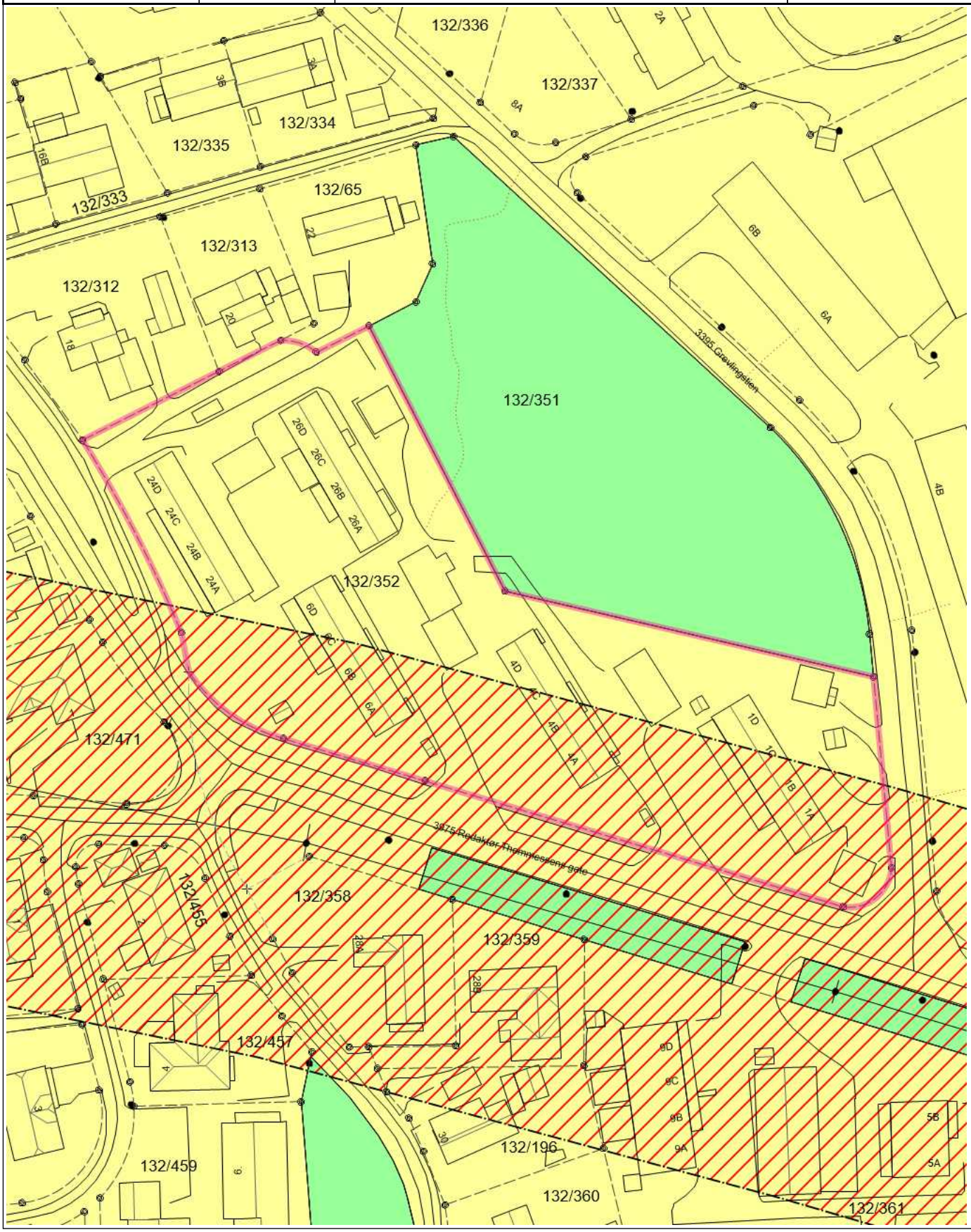


Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 352	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kongeveien 26D 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast


Masteomriss


Trase


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Fasadeliv


Låvebru


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Sti


Samleveg - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for faresoner


Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)


Boligbebyggelse - Nåværende


Friområde - Nåværende

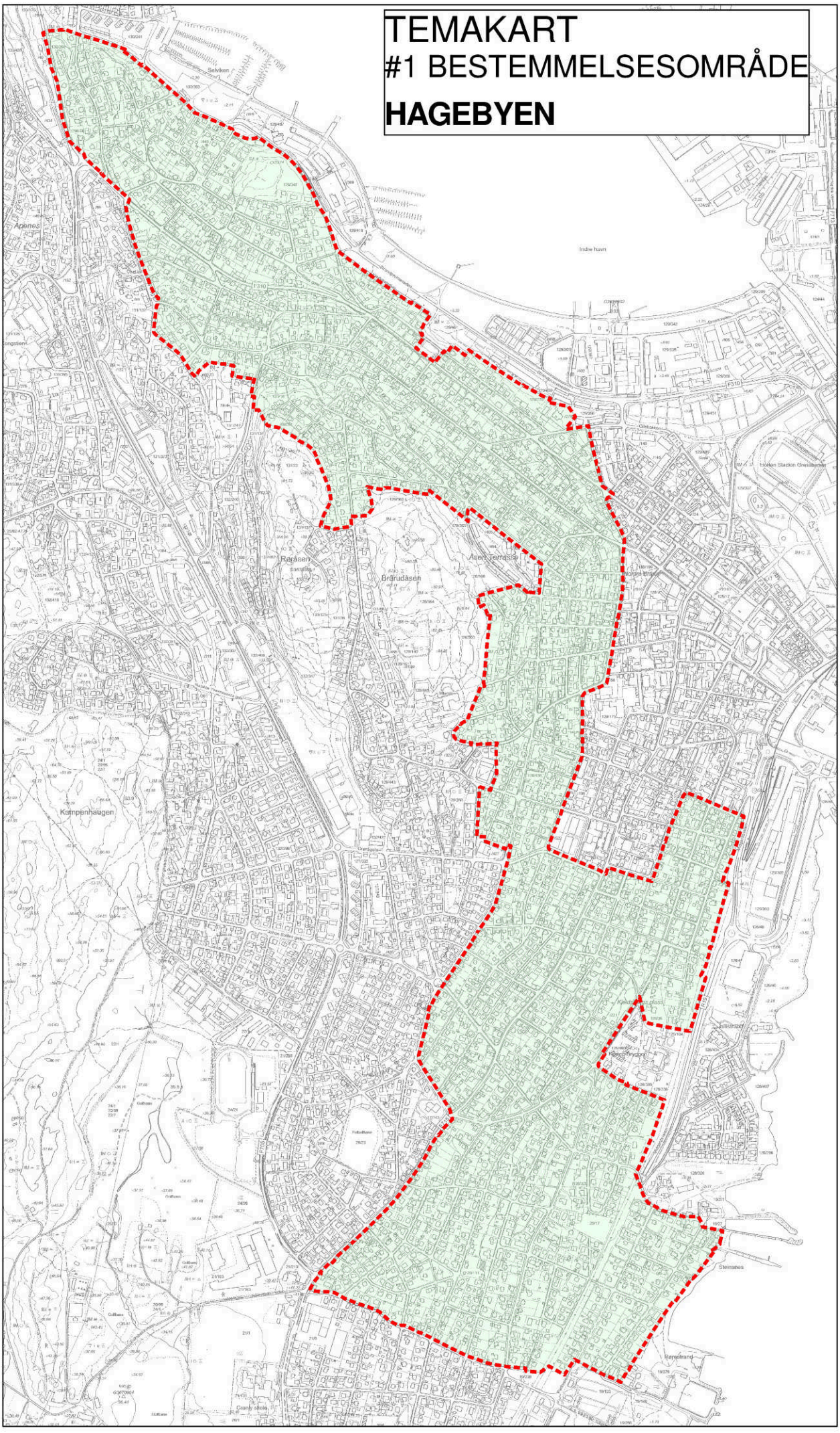

KpOmråde igangsatt


KpOmråde gjeldende


Forsenkningskurve


Høydekurve

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 22.04.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	132	Bruksnr.	352	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Kongeveien 26						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				

	Forbruk	Avlest
Vannmåler	m^3	

	Offentlig	Privat
Vei		X

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.03.2025
Restanse:	kr 5 355,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsynsgebyr/feiing	5 355,-

Tilleggsopplysninger: Kommunale gebyrer for 4 bruksenheter.

Informasjon om eiendomsskatt

Fra 2025 innføres eiendomsskatt i Horten kommune. Eiendomsskatt for inneværende år skrives ut før 30. juni. Alle som skal betale eiendomsskatt vil motta en eiendomsskatteseddel i juni og påfølgende faktura tidlig høst. Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

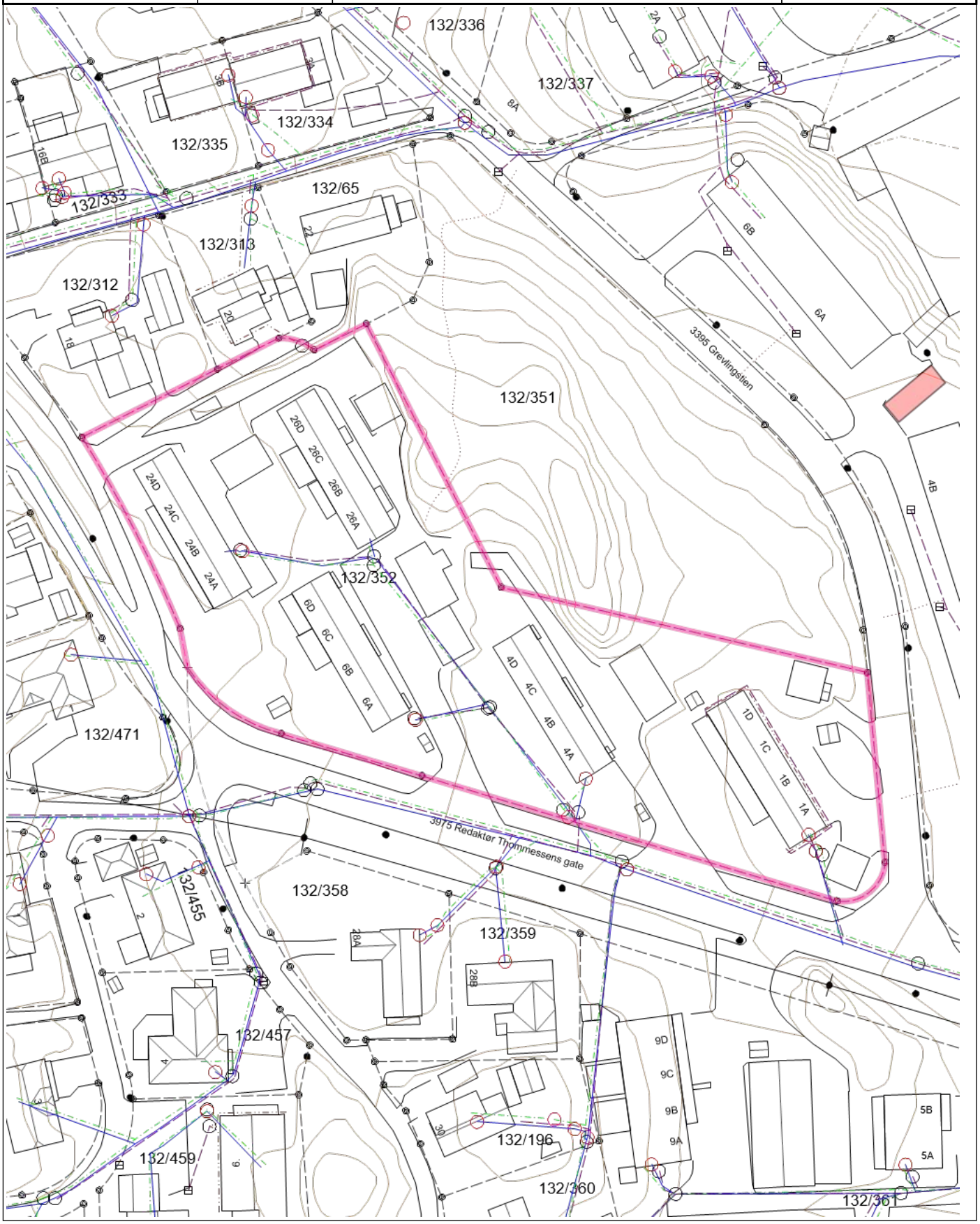
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 352	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kongeveien 26D 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Horten kommune

1:1 000

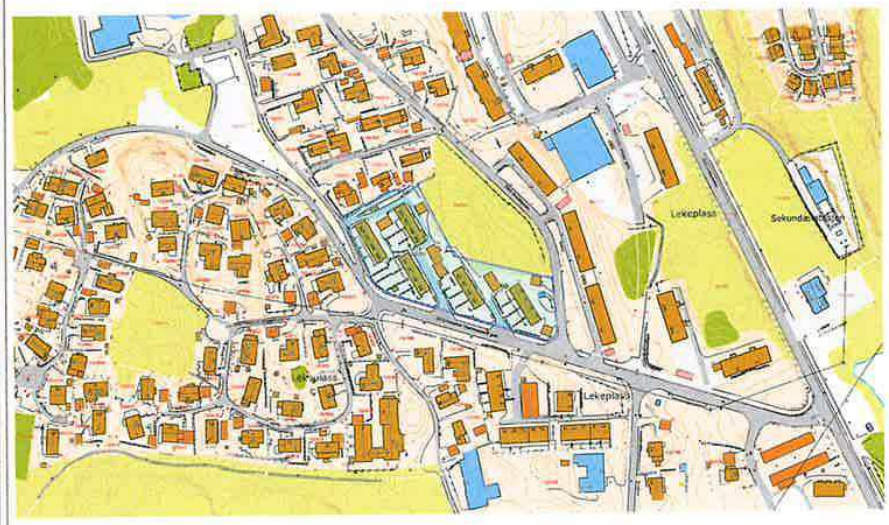
Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/132/352/0/0
Naboliste
Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: KONGEV 24-26 R THOMMGT 4-6 GRE
- Beregnet areal : 7470.7
- Oppgitt areal: 7485
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 161709603
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161709638
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161709654
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161709662
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161709697
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161709700
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype:
    - Næringsgruppe:



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

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

L. nr. _____

FERDIGATTEST

for eiendommen _____

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse

av

fra

på vegne av

med ansvarshavende

er følgende byggeforetagende lovlig:

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

Hortens Bygningsråd den

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

L. nr. _____

FERDIGATTEST

for eiendommen _____

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse

av _____

fra _____

på vegne av _____

med ansvarshavende _____

er følgende byggeforetagende lovlig:

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

Hortens Bygningsråd den _____

_____

Bygningssjef.

_____

Bygningsinspektør.

L. nr. 31/71

FERDIGATTEST

for eiendommen Red. Thommesens gate 6

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse av 11.2.1971

fra Kr. R.Lindstrøm

på vegne av Horten Boligbyggelag

med ansvarshavende Nordahl Raaen

er følgende byggeforetagende lovlig:

4-mannsbolig i tre i to etasjer med kjeller.

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

Hortens Bygningsråd den 14. august 1972.

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

L. nr. 31/71

FERDIGATTEST

for eiendommen Red. Thommesensgt. 4

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse

av 11.2.1971

fra Kr.R. Lindstrøm

på vegne av Horten Boligbyggelag

med ansvarshavende Nordahl Raaen

er følgende byggeforetagende lovlig:

4-mannsbolig i tre i to etasjer med kjeller.

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

Hortens Bygningsråd den 11. juli 1972

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

L.nr. .31/71.....

FERDIGATTEST

for eiendommen .Grevlingstien.1.....

Herved attesteres, at det i henhold til innsendte byggeanmeldelse

av ...11-2-71.....

fra .Kr.R..Lindstrøm.....

på vegne av .Horten Boligbyggelag.....

med ansvarshavende ..Nordahl.Raaen.....

er følgende byggeforetagende lovlig:

4-mannsbolig i tre i to etasjer med kjeller.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Horten Bygningsråd den 1-6-72

.....Kåre Paul.....
Bygningssjef

.....
Bygningsinspektør
Harald V. Jensen

Bilag 1.

Spesielle opplysninger. (Fylles ut av anmelderen.)

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

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

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

CICERO A.S, TØNSBERG

for gebyrmerker, notater o.l.

for stempel o.l.

25 FEB 1971

BYGGEMELDING

Til bygningsrådet i HORTEN.

BYGNINGSRÅDET OG BYGNINGSSJEFEN
Mottatt: HORTEN
17 FEB. 1971
J.nr. 21/8 323/70

I henhold til bygningsloven anmeldes at det på Kongsveien 24-28, Rud. Thommessensgt. 4-6, Sverdrupsgate 1. (eiendommens navn)

g.nr. br.nr. tomt nr.

gate/vei Kongsv. Rud. Thommessensgt, Sverdrupsgate sted Horten

skal utføres flg. arbeider:

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

annet

Byggearbeidets art:

☒ nybygg ☐ ombygging ☐ utvidelse ☐ hovedreparasjon annet

Bygningen brukes i dag til:

Bygningen skal senere brukes til:

Anslått verdi av byggearbeidet: kr. 2.200.000,-

BRUTTO GOLVFLATE (G) ..... 424 M² (Lit hus) 2120 m² for 5 etg.
(inkl. uthus, garasje, o.l., ekskl. kjeller og loft)

BOLIGFLATE ..... 330 M² (Lit hus) 1920 m² for 5 etg.

DERAV NYBYGG ..... M²

TOMTENS STØRRELSE (A) ..... 2042 M²

UTNYTTELSESGRAD $\frac{G}{A}$ = 0,25

Følgende bilag vedlegges byggemeldingen (se rettledning på baksiden):

Situasjonsplan, planer, fasader, snitt.

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

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

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

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

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

Vedlegg i tilfelle kopi av tillatelsen.

Naboforhold På hvilken måte er naboene varslet? Rek. brev

Følgende naboer er varslet

Minsteavstander Til eiendomsgrense m Til veimidt 12,5 m min.
Til annen bygning m Konf. situasjonsplan

Takvinkel 13 grader.

Golvflater Oppgi rommenes flateinnhold på plantegningene.

Lysflater Oppgi vinduenes glassflater på plantegningene.

Etasjehøyder Oppgi etasjehøyder på snittegningene.

Byggegrunn ☒ fjell ☒ grus/sand ☐ leire annet
Er grunnundersøkelser foretatt? (Ikke funnet i disse dager)
Vedlegg i tilfelle rapport om undersøkelsene.

Fundamentering Sålebredde cm Grunnmursdybde under planert terreng 160 cm

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

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

Bjelkelag ☒ trebjelkelag ☐ betongdekke ☐ lettbetongelementer, annet

Isolasjon i vegg 10 cm mineralull cm lettbetong, annet

Isolasjon i himling 15 cm mineralull, annet

Isolasjon i gulv 10 cm mineralull, annet

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

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

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

Innvendige trapper Bredde 100 cm Opptrinn 17 cm Inntrinn 26 cm
Bredde cm Opptrinn cm Inntrinn cm

Piper Antall 2 (pr. hus) Antall løp 2 Løpenes dimensjoner 1/1 stein
ovn 1/2 st. 1/2 st.

Ildsteder Antall: ovner kaminer peiser ☐ sentralfyr

Brensel ☒ elektrisitet ☐ petroleum ☐ olje ☐ ved, kull, koks
(Basert på 2. opp. varming)

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

Sanitæranlegg Antall: Bad 4 Klosetter 4 Sluk 8 Tappekraner
Septiktankens nyttbare volum m³ egen anm.

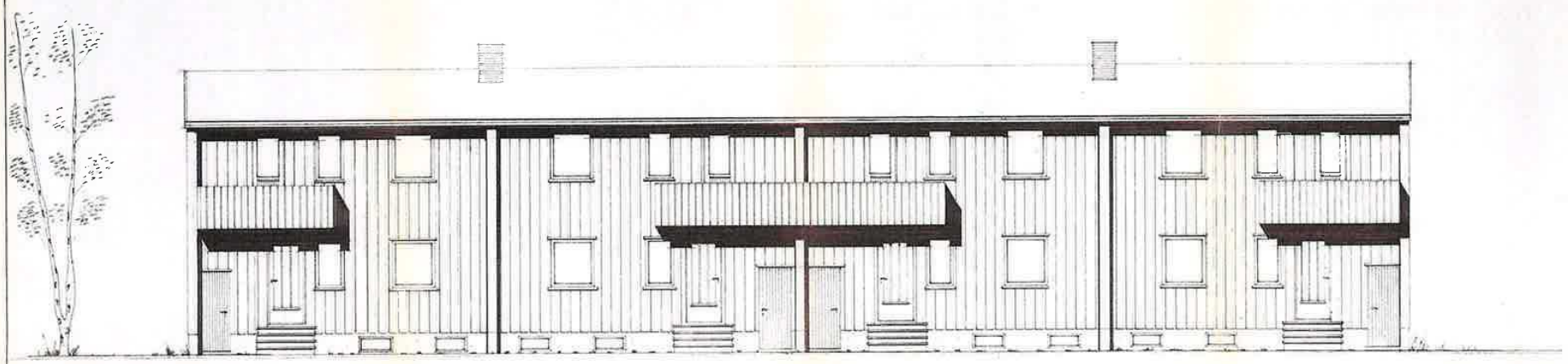
Utnyttelse av rommene Påfør plantegningene hva rommene skal brukes til.
Skal rom i kjeller og på loft nå eller senere brukes til oppholdsrom? Nei.

Underskrifter med sted, dato og adresse

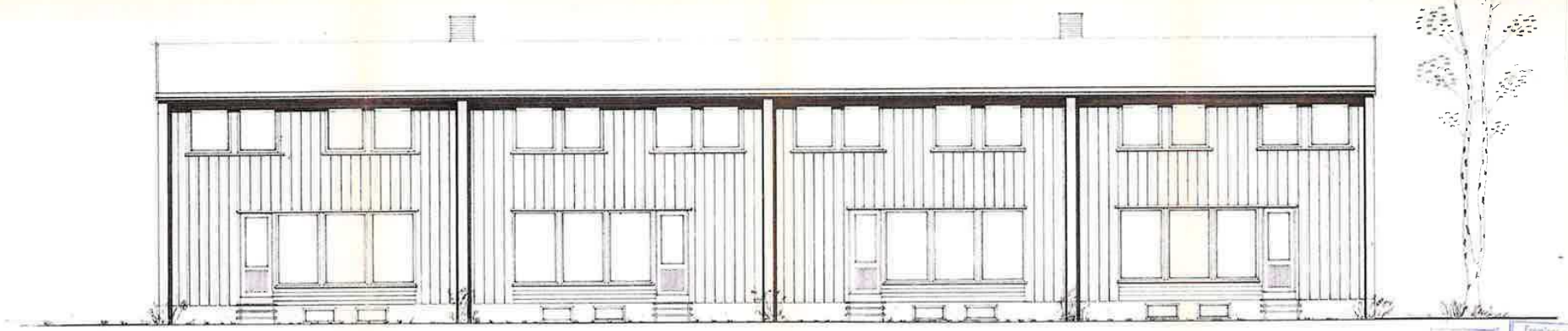
KR. R. LINDSTRØM
INGENIØR, M. N. G. F.
byggherre — Rådhusgt. 15. 660 52.
adresse

Kjørbo boligbyggelag
anmelder/arkitekt — adresse

ansvarshavende — adresse



INNGANGSFASADE



FRONTFASADE

Bilag 2

A6

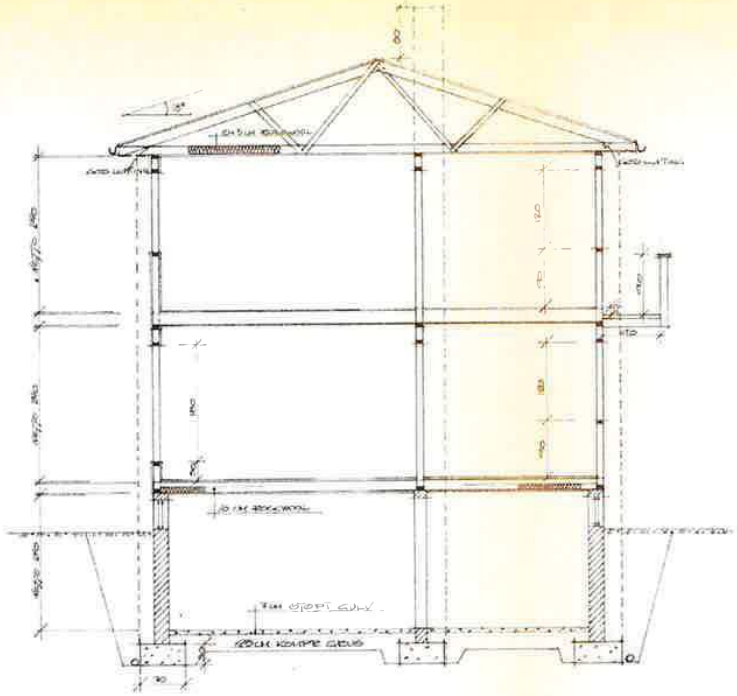
REKKEHUS - 100 A

FASADER

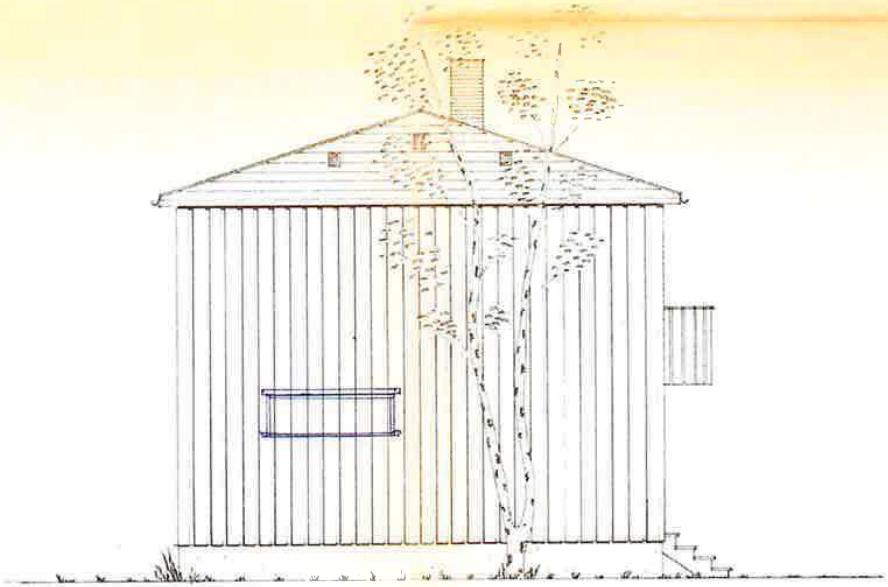
HÅLEGÅTOKK 1:50

SANDEFJORD, APRIL 1970

KR. R. LINDSTRØM, RÅDGIVING.



SNITT



GAVL

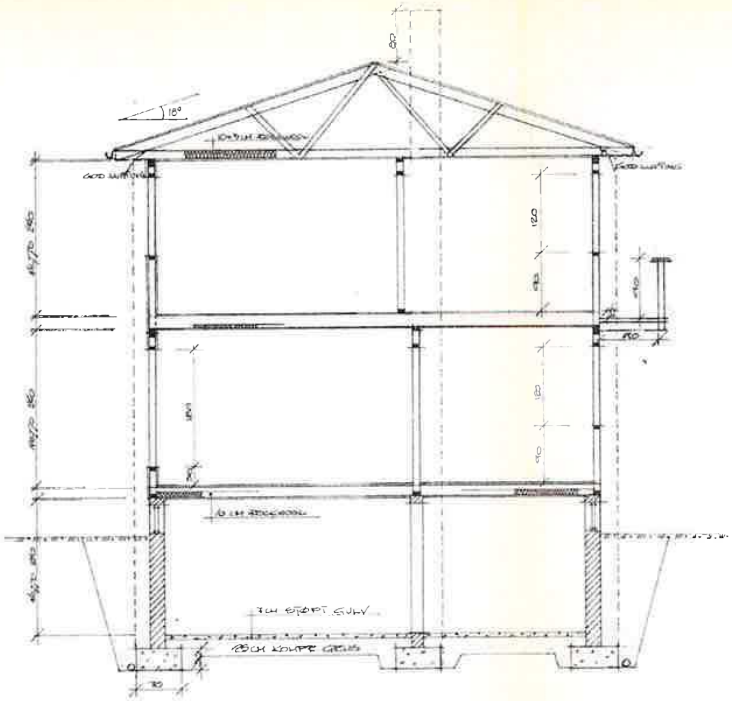
FREMLAGT
17 NOV. 1981
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

A5

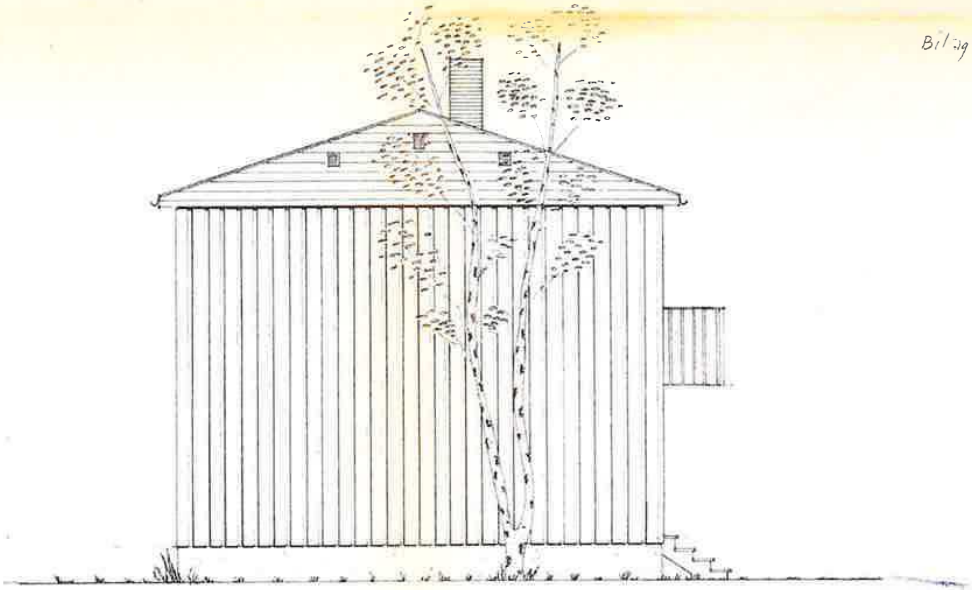
REKKEHUS - 100 A
GAVL OG SNITT
MÅLESTOKK 1:50

SANDEFJORD APRIL 1970
KR. R. LINDSTRØM R&DG. ING.

Bilag 2



SNITT



GAVL

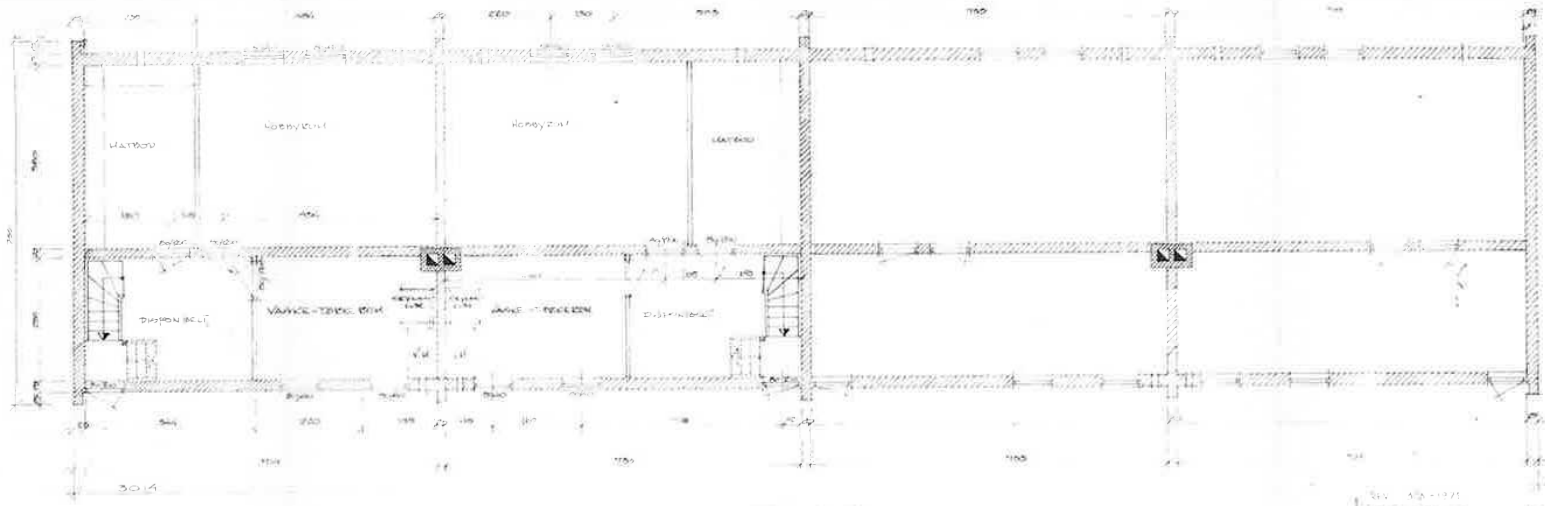
A5

Fremlagt i HØRTEN BYGNINGSRÅD 25 FEB 1971

Fremlagt i HØRTEN BYGNINGSRÅD 29 APR 1971

REKKEHUS - 100 Å
GAVL OG SNITT
HÅLESTOKK 1850

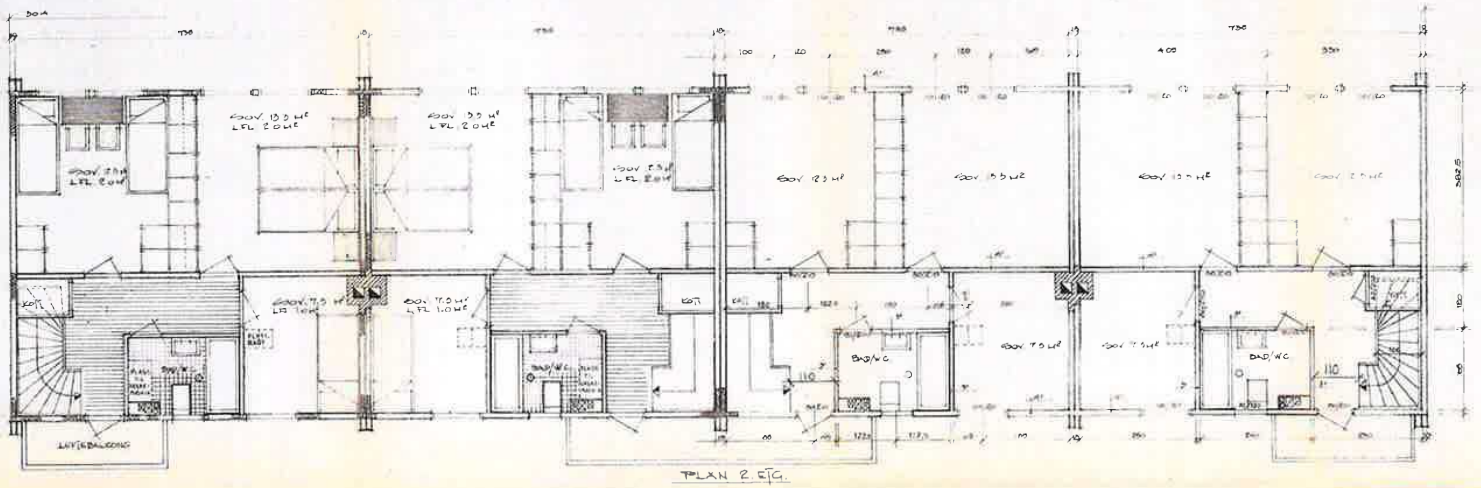
SANDEFJORD APRIL 1970
KR. R. LINDSTRØM R&DG. ING.



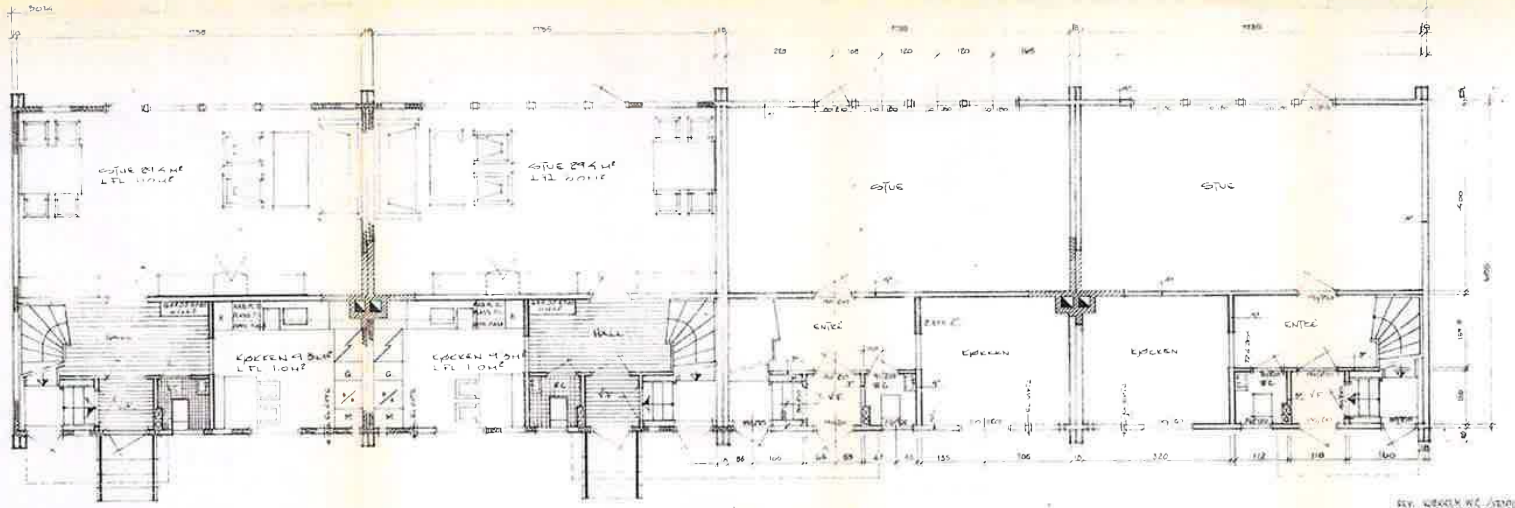
KJELLERPLAN

A1

REKKEHUS - 100 A
PLAN KJELLER
MÅLESTOKK 1:50
SANDEFJORD, APRIL 1970
KR. K. LINDSTRØM RÅDG. ING.
REVIDERT TRAPPER DEN 15 DESEMBER 1970



PLAN 2. ETG.



PLAN 1. ETG.

A2

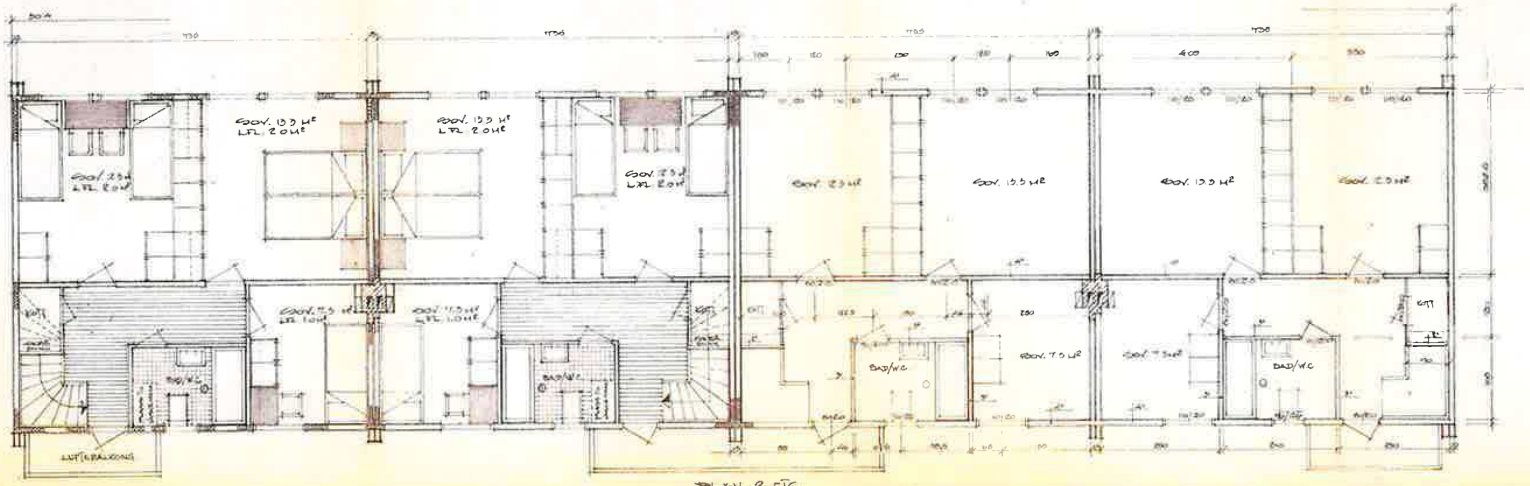
REV. UTVENDIG VC / TRAPPER 3/5-1977.
REVIDERT TRAPPER DEN 15 DESEMBER 1976

BEKKEHUS - 100 A

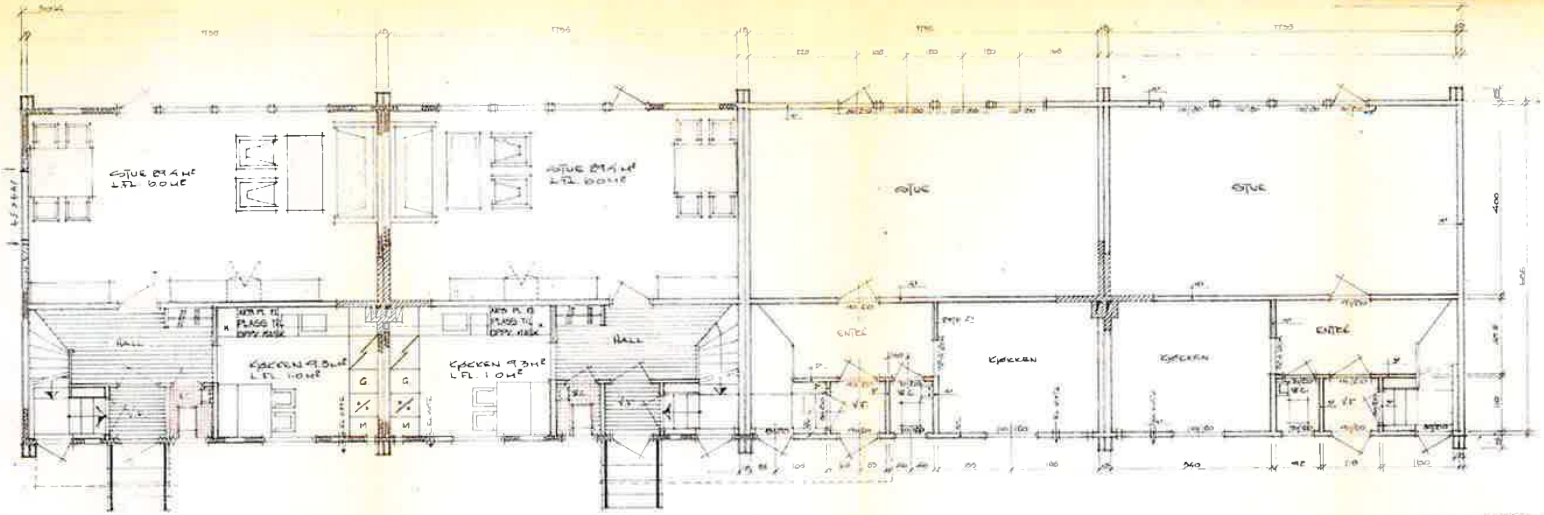
PLAN 1. OG 2. ETG.

MÅLESTOKK 1:50

SANDEFJORD, APRIL 1976
KR. R. LINDSTRØM, REG. ING.



PLAN 2. ETG.



PLAN 1. ETG.

FREMLAGT
17 NOV. 1981
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

A2

REVIDERT TEGNINGER DEN 15 DESEMBER 1970

REKKEHUS - 100 A

PLAN 1. OG 2. ETG.

HALVESTOKK 1:50

SANDEFJORD, APRIL 1970

Kartverket

PrivatMegleren Horten
Storgata 16
3181 HORTEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Thomas Koch Olsen 141-15-0174
Vår referanse: 0771560/1341073
Bestilling: A2 2016-03-14 21

Dato
14.03.2016

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3125	2.8.1971	HJEMMEL TIL GRUNN RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0701 HORTEN	132	352	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. 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: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kjøp. kr. 600.- 2/8-71

Dagbok nr. 3/25 1971 2/8

Horten sorenskriverembete

Ren kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

SKJØTE

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

Redaktør Thommesens gates borettslag født .....

tomta Grevlingstien 1, Kongevegen 24 og 26 og Redaktør Thommesens gate 4 og 6 i Horten stor ifølge

oppmåling 7.492,- m² for kr. 59.936,-

kroner femtinitusennihundreogtrettiseks 0/100 .

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen betaler alle salgs- og skjøtningsomkostninger.

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

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

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

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

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

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

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

Særskilte vilkår:

Horten, den 15. juli 19 71.

Ragnar Heitun
Ordfører.

Osc. Løvaas
Rådmann.

Foranstående vilkår vedtas: Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten sorenskriverembete 4/8 71

Fr. Omland

Notater