PRIVATMEGLEREN
HORTEN

ØSTRE BRAARUDGATE 14

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Østre Braarudgate 14, 3181 Horten
Gnr. 129, Bnr. 11, Snr. 20, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250226

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten
Saksbehandler: Sigurd Sørdal
Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 938 86 171
E-post: sigurd.sordal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Østre Braarudgate 14, 3181 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 129, bnr. 11, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 20.11.2025 **Rapportdato:** 01.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22499-1055 **Referansenummer:** WK5937

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

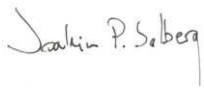
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms selveierleilighet beliggende i 2. etasje av leilighetsbygg oppført i 1989. Bygget er oppført i mur- og trekonstruksjoner med fasader hovedsakelig av malt kledning. Taket er saltaksformet og tekket med betongtakstein.
Leiligheten holder en normal standard og ble oppgradert i 2021 med nye overflater, kjøkken, bad og elektrisk anlegg. Arbeidene er delvis utført som egeninnsats, og opplysningene er gitt av eier. Badet fra har fliser med gulvvarme, og det er parkett på gulv i alle oppholdsrom. Stuen fremstår lys og tiltalende med store vindusflater som gir gode lysforhold. Kjøkkenet har moderne løsning med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer.
Det er registrert både mindre og større avvik som er vurdert til TG2 og TG3. Disse forholdene bør en potensiell kjøper sette seg nøye inn i. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de respektive avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater. Overflater fra 2021 ifølge eier. Overflatene gir et greit inntrykk.
Etasjeskille er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk.
Ifølge NGU sitt aktsomhetskart ligger eiendommen i et området med moderat til lav forekomst med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Ventilerte rom under leiligheten vil naturlig kompensere noe. Det anbefales likevel måling og evt tiltak.
Boligen har elementpipe. Ifølge eier er ikke denne i bruk og det foreligger ikke opplysninger om tilstand. Tilstandsgrad settes derfor til `ikke undersøkt`. Dersom den senere ønskes benyttet bør tilstand kontrolleres.
Innvendig har boligen malte glatte dører fra 2021. Dørene har noe skader i karm.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er oppført i 2021 og arbeidene er i hovedsak utført av eier. Det foreligger bilder som dokumenterer deler av prosessen. Eier opplyser at det er lagt nye kobberrør, og at nytt sluk er installert av Bjørn Gregersen. Det er imidlertid ikke fremlagt komplett dokumentasjon fra rørlegger utover en faktura.
Ved renovering av baderom benyttes normalt rør-i-rør-systemer i plast for å sikre lekkasjesikkerhet. Manglende fullstendig dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelsen gjør at det ikke kan bekreftes at konstruksjon og membran er etablert i henhold til gjeldende krav. Dette medfører en viss risiko for lekkasjer og følgeskader. Det er heller ikke dokumentert for takstmann om brannskillende konstruksjoner er berørt i forbindelse med oppgraderingen.
På bakgrunn av dette er badet vurdert til TG3, grunnet usikkerhet knyttet til oppbygning, manglende dokumentasjon og arbeider utført ved egeninnsats/ufaglært.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Hvitevarer er ikke vurdert.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår med noe fornyelse i 2021 ifølge eier.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen. Ifølge eier fra byggeår med enkelte fornyelser ifm. oppussingen i 2021.
Det er naturlig ventilering ved veggventiler samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Avtrekksaggregat nytt i 2021.
Varmtvannstanken er på 107 liter montert i benkeskap.
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Eier har besvart spørsmål knyttet til anlegget og vil opplyse om eventuelle avvik i sin egenerklæring. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann, og det kan derfor ikke bekreftes at disse fungerer som forutsatt. Eier opplyser imidlertid at anlegget fungerer som det skal.
Det foreligger samsvarserklæring for deler av anlegget, men ikke komplett dokumentasjon. Arbeider er delvis utført som egeninnsats. På bakgrunn av manglende dokumentasjon og egeninnsats er anlegget vurdert til TG3, selv om det etter eiers opplysninger fungerer som normalt.
Leiligheten har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

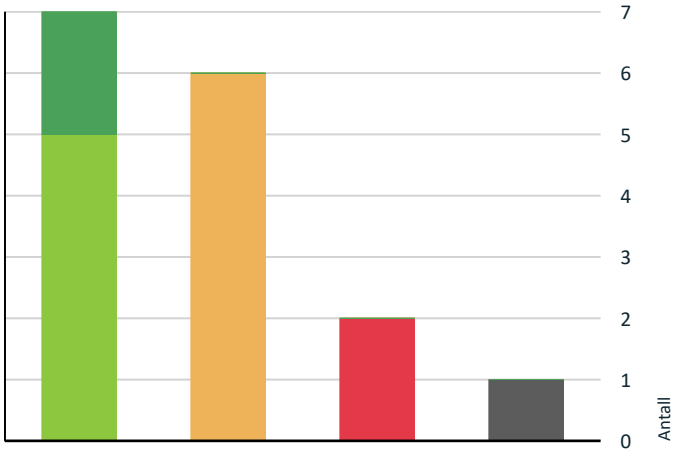
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Leilighetens planløsning er ikke spesifisert i mottatt tegning. Takstmann kan derfor ikke si noe om planløsningen er godkjent. Det registreres at tidligere innvendig bod er fjernet ved utvidelse av kjøkken. Ved å ta i bruk `sekundærareal` som `hovedareal` utløser det gjerne søknadsplikt hos kommunen. Det krever nærmere undersøkelse. Et evt. krav fra kommunen om tilbakeføring vil kunne belastes en kjøper. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 06.02.1990.

Sammendrag av boligens tilstand

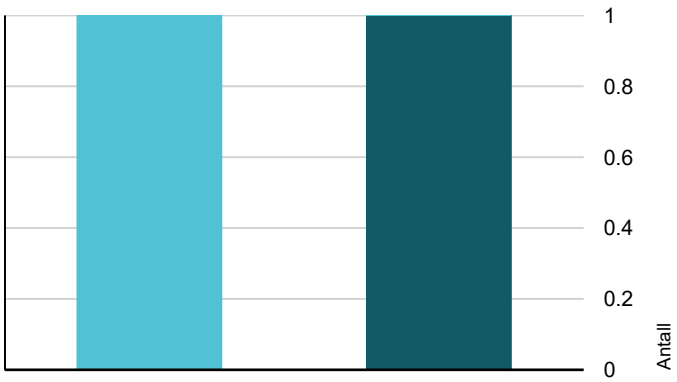
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1989

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har slitasje og elde i karmer/pakninger. Eier informerer at et håndtak er utbedret etter befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene fungerer med avviket.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren har slitasje og elde i karm/pakninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren fungerer med avviket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater fra 2021 ifølge eier. Overflatene gir et greit inntrykk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk.

TG 2 Radon

Ifølge NGU sitt aktsomhetskart ligger eiendommen i et området med moderat til lav forekomst med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Ventilerte rom under leiligheten vil naturlig kompensere noe. Det anbefales likevel måling og evt tiltak.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Ifølge eier er ikke denne i bruk og det foreligger ikke opplysninger om tilstand. Tilstandsgrad settes derfor til `ikke undersøkt`. Dersom den senere ønskes benyttet bør tilstand kontrolleres.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører fra 2021. Dørene har noe skader i karm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er oppført i 2021 og arbeidene er i hovedsak utført av eier. Det foreligger bilder som dokumenterer deler av prosessen. Eier opplyser at det er lagt nye kobberrør, nytt sluk og sisterne er installert av Bjørn Gregersen. Det er imidlertid ikke fremlagt komplett dokumentasjon fra rørlegger vedrørende sluket. Ved renovering av baderom benyttes normalt rør-i-rør-systemer i plast for å sikre lekkasjesikkerhet. Manglende fullstendig dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at konstruksjon og membran er etablert i henhold til gjeldende krav. Dette gir en viss usikkerhet knyttet til tetthet og oppbygning. Det er heller ikke dokumentert om brannskillende konstruksjoner er berørt i forbindelse med oppgraderingen. På bakgrunn av dette er badet vurdert til TG3, hovedsakelig grunnet manglende dokumentasjon og egeninnsats.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



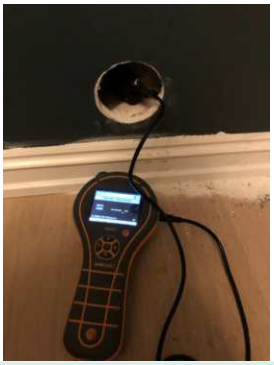




ETASJE > BAD

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.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Hvitevarer er ikke vurdert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår med noe fornyelse i 2021 ifølge eier.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

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

Gjelder deler av anlegget.

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

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen. Ifølge eier fra byggeår med enkelte fornyelser ifm. oppussingen i 2021.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

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

Gjelder deler av anlegget.

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

Det er naturlig ventilering ved veggventiler samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Avtrekksaggregat nytt i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 107 liter montert i benkeskap.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Eier har besvart spørsmål knyttet til anlegget og vil opplyse om eventuelle avvik i sin egenerklæring. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann, og det kan derfor ikke bekreftes at disse fungerer som forutsatt. Eier opplyser imidlertid at anlegget fungerer som det skal.
Det foreligger samsvarserklæring for deler av anlegget, men ikke komplett dokumentasjon. Arbeider er delvis utført som egeninnsats. På bakgrunn av manglende dokumentasjon og egeninnsats er anlegget vurdert til TG3, selv om det etter eiers opplysninger fungerer som normalt.

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)?

Tilstandsrapport

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.
   2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Noe egeninnsats ved oppussing i 2021.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for deler av anlegget, men ikke komplett dokumentasjon.

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 Det mangler dokumentasjon på deler av el.anlegget og det er utført ufaglært egeninnsats notert i samsvarserklæring datert 11.02.2022.
    Takstmann har ikke full oversikt om det finnes noen eldre elementer ved anlegget.
    Det anbefales en el.kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
    Ny kursfortegnelse er fremlagt, denne må henges opp i sikringsskapet.

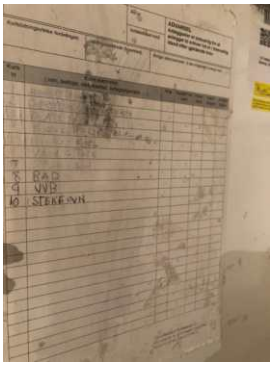
Generell kommentar

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.

Prisanslag gjelder el.kontroll, ikke evt. retting av avvik i leiligheten.

Kostnadsestimat: Under 20 000





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

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

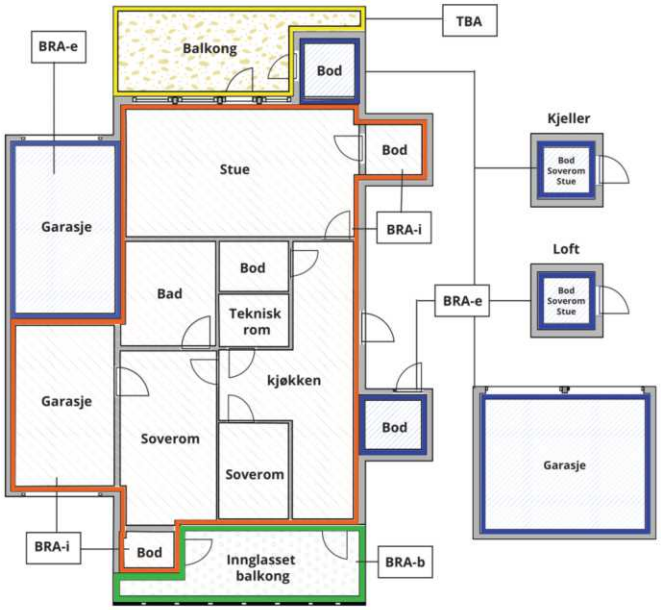
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	40			40	
SUM	**40**				
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad		

Kommentar

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, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Leilighetens planløsning er ikke spesifisert i mottatt tegning. Takstmann kan derfor ikke si noe om planløsningen er godkjent. Det registreres at tidligere innvendig bod er fjernet ved utvidelse av kjøkken. Ved å ta i bruk `sekundærareal` som `hovedareal` utløser det gjerne søknadsplikt hos kommunen. Det krever nærmere undersøkelse. Et evt. krav fra kommunen om tilbakeføring vil kunne belastes en kjøper. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 06.02.1990.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier informerer at leiligheten er pusset opp i 2021 med bl.annet nye overflater, kjøkken, bad og el.anlegg. Eier informerer videre at det er utført en betydelig (ufaglært) egeninnsats og at evt. dokumentasjon/garantiforhold er begrenset av dette.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i stuen: 2,38 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)
Boligbygg med flere boenheter	40	0

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	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	129	11		20	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Østre Braarudgate 14

Hjemmelshaver

Mundher Abdulazeez Mahmood, Sameiet Østre Braarudgt.14

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger mot vest i 2. etasje i sentrum rett på nedsiden av Torggata ett par minutters gange fra Horten torv. Dagligvareforretning og bussholdeplass(busser til både Bakkenteigen, Tønsberg og Holmestrand) rett på bortsiden av eiendommen. Ned til Lystlunden parkområde er det også bare 2-300 meter. Kort vei til alle sentrumsfunksjoner slik som lege, tannlege, apotek, offentlige kontorer m.m. Til Horten Bibliotek, Torggården, Vektergården og Sjøsiden kjøpesentre er det bare en kort gåtur på 4-5 minutter. Det er også en fin sykkeltur på ca. 3-4 minutter inn til idylliske Karljohansvern med museer, kafeer, badestrand og flotte turområder. Ca. 5 min. kjøring til Borre golfbane, ca. 20 minutter til Tønsberg og ca. 30 minutter til Torp flyplass.

Adkomstvei

Fra Horten sentrum/Torvet følger man Torggata nordover mot Apenes. Fortsett forbi Kiwi og ta ned 1 vei til høyre som er Meyergata. Man går da inn i overkant av eiendommen mot Torggata og fortsetter på gangstien rett frem og opp trappen til 2. etasje omtrent "midt på" bygget".

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 asfaltert parkering, steinsatte gangstier og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.11.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.12.2025	

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. Etasjeskille er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Leiligheten ble oppgradert i 2021, delvis ved ufaglært egeninnsats og dokumentasjon/garantiforhold er begrenset av dette. Anbefaler interessenter å gjøre egne grundige undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250226

Selger 1 navn
Abdulazeez M Mundher

Gateadresse
Østre Braarudgate 14

Poststed	Postnr
HORTEN	3181

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 11

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: 141250226

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet kobber rør. Do sete, flis, membran, nye varmekabler, ny tak, spotter og stikk kontakt
Arbeid utført av	Abc elektro / Bjørn Gregersen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gjort av eget innsats

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet kobberrør
Arbeid utført av	Bjørn Gregersen AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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	8 nye kurs, stikkontakter, lamper, komfyrvakt, kontrollert og testet varmekabler på badet.
Arbeid utført av	Abc elektro

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 141250226

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Taktsmann tok fuktmåling

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250226

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: 141250226

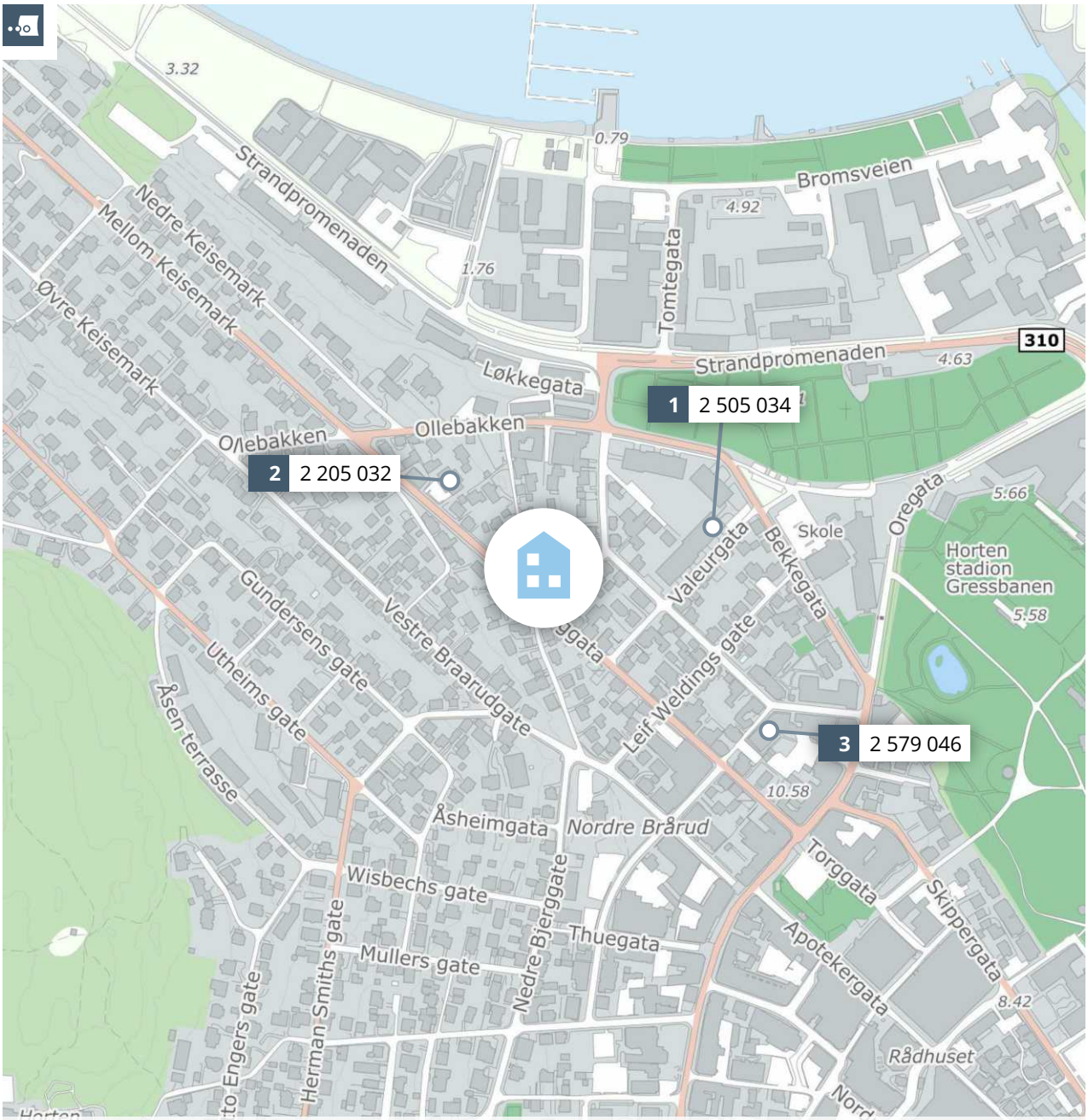
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Abdulazeez Mundher	33ad26dd2dae24a8f184c5ce0e11c562c543209e	21.11.2025 12:16:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141250226

- 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

ØSTRE BRAARUDGATE 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 01.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Østre Braarudgate 14, 3181 HORTEN

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1989

GNR 129 BNR 11 FNR 0 SNR 20 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Ollebakken

Verdivurdert til

1 980 000

0	1 980 000	49 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	40 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1989

Fellesutgifter	2 401
Formue	41 409
Soverom	1
Etasje	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Valeurgata 15 B 55 m² 1978		1. etg	1 sov	30.04.2024	2 100 000	**2 370 000**	135 034	2 505 034	**45 546**
2	Torggata 32 A 41 m² 1975		2. etg	- sov	30.10.2025	1 650 000	**1 650 000**	555 032	2 205 032	**53 781**
3	Storgata 7 C 53 m² 2006		1. etg	1 sov	17.11.2025	1 990 000	**1 890 000**	689 046	2 579 046	**48 661**

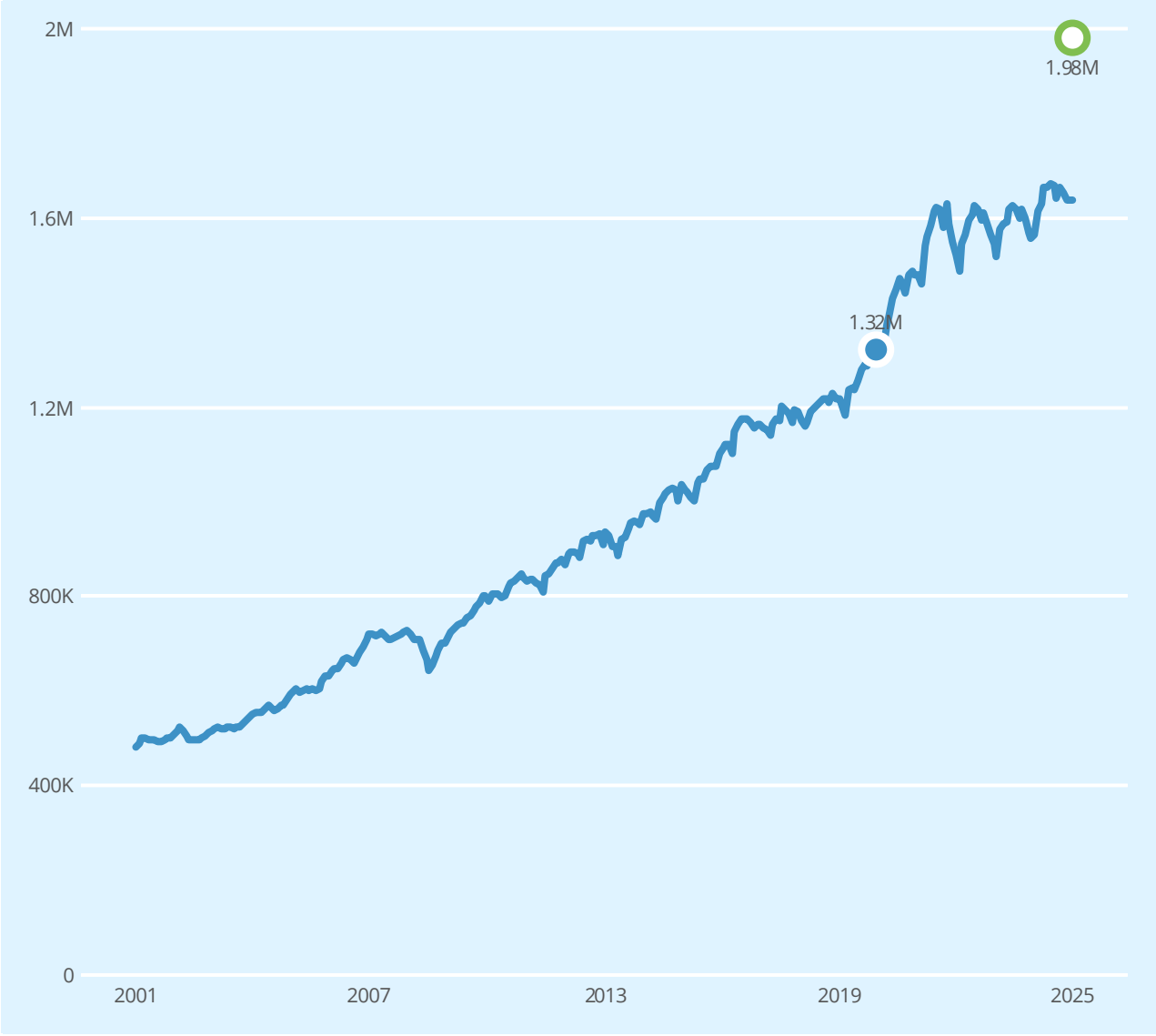
En pen og praktisk 2-roms leilighet i 2. etasje, sentralt plassert i Horten med gangavstand til butikker, servicetilbud og kollektivtransport. Leiligheten har et hyggelig inngangsparti med plass til stoler under tak, og innvendig møtes du av en lys stue i åpen løsning med det stilige kjøkkenet. En dekorativ spilevegg skjuler en smart nisje for yttertøy. Stuen har god plass til sofa og spisebord, og store vinduer gir flotte lysforhold.
Kjøkkenet er moderne med integrerte hvitevarer og god skapplass. Badet ble pusset opp i 2021 og har store fliser, gulvvarme, dusjhjørne med glassdører, sorte detaljer, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Soverommet er romslig med plass til stor seng og garderobe.
Fra leiligheten har du kort vei til det meste. Horten Bibliotek, Torggården, Vektergården og Sjøsiden kjøpesenter, og kun en kort sykkeltur til idylliske Karljohansvern.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

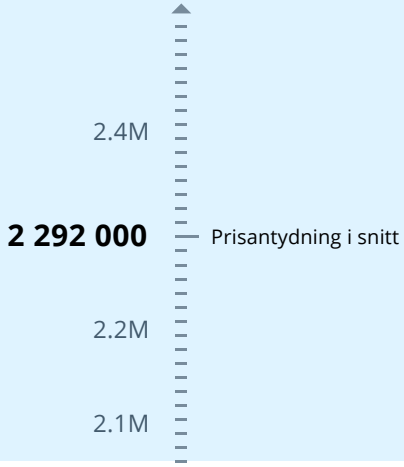
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.10.2020	27.10.2020	08.01.2021	1 150 000	1 320 000	0	1 320 000	2
28.07.2014		28.07.2014	-	640 000	-	640 000	3
03.01.2002		03.01.2002	-	7 400 000	-	7 400 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

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

Leiligheter til salgs i Ollebakken grunnkrets nå

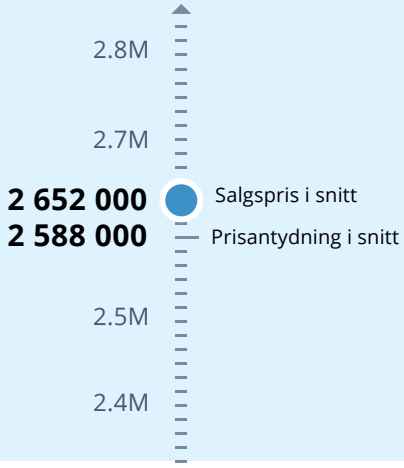
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
51
dager

Leiligheter solgt i Ollebakken grunnkrets siste 9 mnd

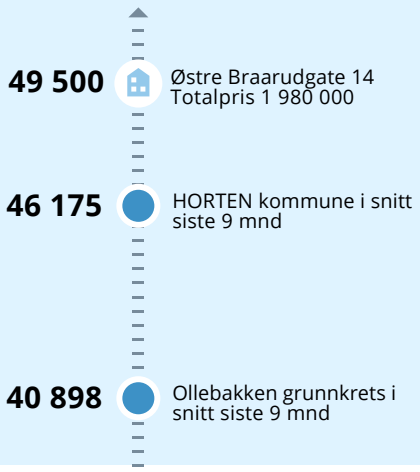
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
13
dager

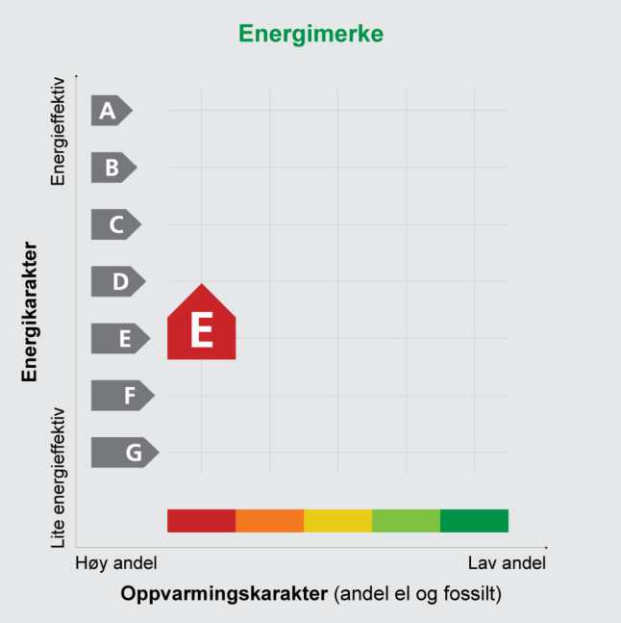
for 2.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Østre Braarudgate 14
Postnr	3181
Sted	HORTEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	129
Bnr.	11
Seksjonsnr.	20
Festenr.	
Bygn. nr.	8260877
Bolignr.	H0106
Merkenr.	A2020-1193097
Dato	20.10.2020



Innmeldt av	Jan Harald Wivestad

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Østre Braarudgate 14
Postnr/Sted: 3181 HORTEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0106
Dato: 20.10.2020 11:41:17
Energimerkenummer: A2020-1193097
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Jan Harald Wivestad

Gnr: 129
Bnr: 11
Seksjonsnr: 20
Festenr:
Bygnr: 8260877

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Boligopplysninger:

Sameiet Østre Braarudgate 14		Vår ref.:	490/212	Fødselsdato eier:	21.04.1998
Østre Braarudgate 14 Leil nr 20		Type:	Boligsameie		
3181 HORTEN		Eiere:	Abdulazeez M Mundher		
Organisasjonsnr:	975 588 645	Seksjonsnr:	20		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 401

Felleskostnader:	Felleskostnader brøk	1 355
	Felleskostnader likt	1 046

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Erling Eri
Adresse:	Mullersgate 8
Postnr/-sted:	3181 HORTEN
Telefon:	Mob.: 91800200
E-post:	obraarud14@mittusbl.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 111
Annen formue:	41 409	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	20	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1990		
Gårds/bruksnr:	129/11		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2467

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561965

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	31.12.1989	Første innflytting:	01.01.1990	SSBnr:	H0106
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms liten - utleie		

Fasiliteter:

Hendvendelser til styret gjøres til: obraarud14@mittusbl.no

Nøkkelavtale:
Bestilling av nøkler sendes til: nokler@usbl.no

Boligopplysninger:

Sameiet Østre Braarudgate 14	Vår ref.:	490/212	Fødselsdato eier:	21.04.1998
Østre Braarudgate 14 Leil nr 20	Type:	Boligsameie		
3181 HORTEN	Eiere:	Abdulazeez M Mundher		
Organisasjonsnr: 975 588 645				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.

Skatteetaten

Dato
25.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 129 Bnr 11 Fnr 0 Snr 20

Eiendommens adresse:

Østre Braarudgate 14, 3181 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 455 005
Som sekundærbolig:	kr 1 820 021

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

HUSREGLER
ØSTRE BRAARUDGATE. 14 - SAMEIET

1. Formål

Braarudgt. Sameie skal drive et offensivt arbeide for å fremme ro og trivsel i Østre Braarudgt. 14., samt sørge for at ytre vedlikehold på bygning, og ute anlegg blir holdt innen akseptabel standard.

2. Dugnadsarbeid.

Styret har rett til å innkalle beboerne til dugnad på fellesanlegg i nødvendig utstrekning.
Styret organiserer arbeidet og fører liste over dugnadstimer.
De av beboerne som ikke møter til dugnad må betale kr. 50,- pr. dugnadskveld til Sameie.

3. Vedlikehold.

Den enkelte beboer er ansvarlig for vanlig vedlikehold av leilighetene innvendig. (se husleiekontrakt)
Større mangler og feil ved det tekniske anlegg, samt saker vedr. ytre vedlikehold, husordensreglement, uteplass/kabel-tv o.l. skal rettes til forretningsfører omgående.

Større vedlikeholdsarbeid og omgjøringer av leilighetenes standard skal på forhånd klargjøres med forretningsfører. Innsetting av ved/olje/parafinovn må godkjennes av styret i Braarudgt. Sameie.

4. Parkering på eiendommen.

Campingvogner, båter, tilhengere av ulike slag og uregistrerte biler o.l. er ikke tillatt å parkere på Sameiets eiendom.
Det er kun tillatt å parkere 1 bil pr. husstand på eiendommen, og kun på asfaltert/oppmerket plass.
De som bor i underetasjen, har sin parkeringsplass foran inngang til sin leilighet så langt det er plass for det.
De som er andelseiere i borettslagets 3etg. har reservert/fast parkeringsplass på sitt leilighetsnummer.
De øvrige beboere parkerer på de øvrige ledige plasser så langt det rekker.
Feilparkerte biler o.l. vil bli borttauet på eierens bekostning.



13.11.2025

5. Ro og orden.

Det bør være ro i og omkring huset, og lydnivået fra radio/stereoanlegg o.l. må ikke sjenere naboen.
Spesielt mellom kl. 23.00 - 07.00 må dette iakttas.
Bruk av fottøy/tresko med harde hæler bør unngås i 2 og 3etg.

Musikkøvelser, sentrifugering, banking og boring mellom kl. 22.00 - 08.00 er ikke tillatt.
Heller ikke på søndag og helligdager.
Springing, tramping og leking i trapper og gangverandaer er ikke tillatt.

6. Renhold og renovasjon

Tøy, ryer og tepper skal ikke ristes eller henges over balkongrekkverk.
De som har barn må rydde opp leker o.l. i fellesarealet etter endt dag.

Det er ikke tillatt å plassere søppelposer på utsiden av utgangsdøren.
Søppelcontainer skal alltid lukkes forsvarlig og er kun for husholdningsavfall.
Større gjenstander må bortkjøres på egen bekostning.

Klosettene må ikke brukes som avfallsbeholdere. Bleier og sanitetsbind skal anbringes i lukket pose i søppelcontainer.

7. Husdyr.

Det er ikke tillatt å anskaffe husdyr.(katter/hunder o.l.)
De som evt. har anskaffet seg husdyr må søke styret om eventuelt å få beholde disse.
De som får tillatelse er ansvarlig for at bråk, skitt og matrester ikke sjenerer naboskapet.
Ved klage vil styret vurdere videre husdyrhold for den enkelte.

Klager på evt. husdyr skal rettes skriftlig og sendes styret v/forretningsfører.
Ta gjerne med en redegjørelse vedr. husdyrets art, farge, dato og tidspunkt for klagen.



8. Grilling.

Vi bor i en trebygning og dette gjør grillingen ekstra farlig.

Hvis vi følger disse enkle regler kan vi fortsatt kose oss ut over sommerkveldene.

Det er **forbudt å grille på veranda, på eller under svaleganger/trapper o.l.**

Hvis det skal grilles skal dette gjøres minimum 4 m fra bygning, og følgende skal etterleves:

1. ALLTID VANN ELLER BRANNSLOKNINGSAPPARAT LETT TILGJENGELIG.
2. ALLTID SLUKKE GRILLEN MED VANN FØR VI FORLATER DEN.
3. BRUKE SUNN FORNUFT OG VISE ANSVAR OVERFOR NABO VEDR. LUKT O.L.

Dette må overholdes da vår forsikring ikke vil dekke brannskader ved uforsiktig bruk av ild/grill.
Den som eventuelt forårsaker en brann vil i så tilfelle bli stilt økonomisk ansvarlig for skaden.

9. Annet.

Sykkelboden skal kun benyttes til oppbevaring av tråsykler og annet mindre privat utstyr.
Nøkkel til sykkelboden er den samme som nøkkelen til den enkelte leilighet. (systemlås).
Det er ikke tillatt å bevare brennbare stoffer i boden eller leilighetene.

Vaktmester for sameie er Oddvar Kjeverud i leilighet nr. 16.
(utfører ettersyn av uteareal og vedlikehold av enkle ting.)

All henvendelse vedr. sameie rettes

til styret v/styrets leder:

Navn:	
Adresse:	
Tlf/Mob.	
E-Post:	

Klager eller forslag vedr. ro, orden og trivsel i Braarudgt. 14. rettes skriftlig til styret.

Disse regler skal sikre ro og trivsel i boligområdet.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

Horten, 22. april 1996.



VEDTEKTER FOR

SAMEIE – ØSTRE BRAARUDGATE 14

(sist endret 23. mai 2023)

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameie Østre Braarudgate 14, gnr. 129, bnr. 11 i Horten kommune, består av 34 boligseksjoner i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen "Østre Braarudgate 14" med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjoner skal være medlemmer i sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen. Den enkelte sameier skal ha full rettslig råderett over sin seksjon, jfr. Eierseksjonsloven (esl), § 22.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.
Sameierne har ikke forkjøpsrett.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner, jfr. Ordensreglene. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes fra til styret.

Leilighet nr. 1 – 8 disponerer biloppstillingsplass foran sin egen inngangsdør, samt har eksklusiv bruksrett til uteareal/plen i henhold til situasjonskart som er en del av sameievedtektene.
Leilighet nr. 26 – 34 disponerer hver sin eksklusiv oppmerkede parkeringsplass.
De øvrige plasser disponeres av leilighet 9 – 25, og som gjesteparkering.

§ 3. FELLESUTGIFTER

Forsikring og utvendig vedlikehold av bygget skal fordeles forholdsmessig mellom eierne iht netto eierbrøk. Øvrige felleskostnader fordeles likt iht antall seksjoner.

For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som § 16.

Styret fastsetter, på bakgrunn av vedtatt budsjett, den månedlige fellesutgiften til dekning av fellesutgiftene hvert år. Fellesutgiftene innkreves månedlig.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning, den enkelte sameier.

For vann og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrige vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

§ 5. VEDLIKEHOLDFOND
Disponering av vedlikeholdsfond krever 2/3 flertall på sameiemøtet.

§ 6. GODKJENNELSE AV SAMEIERNE
Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2 andre medlemmer. I tillegg kommer 1-2 varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er 2 år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning eller etter eget ønske trer ut etter første driftsår. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlemmene velges for ett år om gangen.
Leder velges særskilt på sameiemøte.

§ 8. STYRETS VEDTAK
Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når minst tre av medlemmene er tilstede.
Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styret ansetter, sier opp og avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

§ 9. FIRMATEGNING
2 styremedlemmer i fellesskap.

§ 10. SAMEIERMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøtet holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst en fjerdedel av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ekstraordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest 3 uker før møtet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap
4. Valg
5. Godtgjørelse til styret, forretningsfører og revisor
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Med unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som skal behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om;

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

2. Endringer i vedtektene.

3. Saker som nevnt i eierseksjonslovens § 12, fjerde ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel ovenfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel over tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

§ 13. OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til oppmøte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 14. REVISOR

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

§ 15. SIKKERHET

Sameiet har panterett i hver enkelt seksjon for 2,0 % av seksjonenes kjøpesum ved første gangs overdragelse til sikkerhet for sameiernes forpliktelser ovenfor sameiet. Panterett skal ha prioritet etter lån til banker og kredittinstitusjoner. Panteretten har ikke opptrinnsrett, og tinglyses på de enkelte eierseksjoner.

§ 16. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen iht esl. § 26. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter esl. § 27. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

Sameiets panterett etter § 15 gir et særskilt tvangsgrunnlag og ved mislighold av innbetaling til sameiets felleskostnader, kan sameiet ved forretningsfører kreve gjeldende seksjon tvangssolgt med varsling iht tvangsfullbyrdelseslovens § 4-18. Inndriving ved tvangssalg utføres av forretningsfører iht forretningsføreravtalen.

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endringer av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlige betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameierne med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

§ 19. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr 7, med endringer, sist ved lov av 23. mai 1997 nr. 31 samt fremtidige endringer.

- - - - -

PARKERING I SAMEIET ØSTRE BRAARUDGATE 14

De har nå fått leid bolig i Borre Kommunale boligstiftelse. Stiftelsen har halvparten av boligene som utgjør Sameiet Østre Braarudgate 14.

Stiftelsen har 17 boliger og de resterende 17 boligene er selveide – dvs at de som bor der har selv kjøpt leiligheten.

Disse har dermed en særrett til parkeringsplassene.

De selveiere som bor i første etasje har plassen rett utenfor sin bolig. De selveiere som bor i øverste etasje har skilter om reservasjon (med leilighetsnummer), på sine plasser.

De resterende plassene kan benyttes av de som bare leier – men det er ikke anledning til å bruke disse plassene til oppbevaring av biler som ikke brukes til daglig (avskiltede biler, vrak, og lignende).

Dersom parkeringsbestemmelsene ikke holdes, risikerer man at bilen blir tauet bort for egen regning.

Med vennlig hilsen

STYRET I SAMEIET ØSTRE BRAARUDGATE

22.9 / 03

VAKTMESTERINSTRUKS

FOR

SAMEIET ØSTRE BRAARUDGATE 14

(sist endret 16. desember 2003)

VAKTMESTER HAR ANSVARET FOR:

Vedlikehold av anlegget rundt huset

- rydde søppel
- sette på vanningsanlegg etter behov
- sørge for snømåking/renhold av vei/parkeringsplass innen eiendommen
- innkalle til dugnad (en gang om vår – en gang på høsten)
- sjekk sykkelboden at den er ryddig og at det som oppevares er i samsvar med husordensreglementet.
- sjekk og vedlikehold av utelys

Rapportering til styret

- vaktmester innstiller for styret hva som bør vedlikeholdes ved bygning/anlegg
- vaktmester rapporterer til styret vedr. klager/uroligheter fra leieboere.

Diverse

- Vaktmester oppbevarer 1 stk. nøkkel for hver leilighet – master key – av sikkerhetshensyn.

Honorar: Lønn kr. 4.000,- + kilometergodtgjørelse med kr. 3.000,-.

Vaktmester: Oddvar Kjeverud – Leilighet nr. 16 –
Telefon hjemme 33 04 89 33
Mobil 944 04 978

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Østre Braarudgate 14 torsdag 20.06.2024 kl. 17:00 - Usbl, Torget 6A 3181 Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Harald Rød

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Harald Rød

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: LENE MARIE JOHANNESSEN

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: 1

Antall fremlagte fullmakter: 11

Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 99 000,- ,- ble godkjent

5. Felles elbil lader

Denne saken har vært oppe til drøfting tidligere men blitt utsatt/kastet pga oppgradering av el nettet i bygget. Ønsker en ny drøfting av dette.

Vedtak:
Foreslår to ladere som står mellom to parkeringsplasser nærmest søppelkassene. Evt en liten mur så konteinerne ikke kommer borti bilene som lader/står parkert.

VEDTAK: Styret er positive til forslaget og skal jobbe for realisering av dette innenfor de økonomiske rammene man har kommende år.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Harald Rebed for 1 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Mariell Johansen for 1 år
Valgt ble: Nina Syversen for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: _____ for _____ år

Valgt ble: _____ for _____ år

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble:

Møteleder

Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Østre Braarudgate 14 tirsdag 03.06.2025 kl. 17:00 - Thon Hotell Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Cathrine Aashamar Moldskred, Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Harald Røed

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: MARIELL JOHANSEN

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: 4

Antall fremlagte fullmakter: —

Totalt: 4

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 82 500,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: ERLING ERI for 2 år.

5.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer.
Mariell Johansen er på valg og tar gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: MARIELL JOHANSEN for 2 år.

Valgt ble: MORTEN V. WALLEM for 2 år.

5.3 Valg av 1 varamedlem til styret

Vedtak: —
Valgt ble: _____ for ____ år.

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: IKKE AKTUELT.

Cathrine Aa. Moldstad
Møteleder

Mariell Johansen
Protokollvitne



INNKALLING 2024

Sameiet Østre Braarudgate 14

Torsdag 20.06.2024 kl. 17:00
Usbl, Torget 6A 3181 Horten

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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 årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Østre Braarudgate 14

Tid og sted: Torsdag 20.06.2024 kl. 17:00 - Usbl, Torget 6A 3181 Horten

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Felles elbil lader

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr X ,- godkjennes

5. Felles elbil lader

Denne saken har vært oppe til drøfting tidligere men blitt utsatt/kastet pga oppgradering av el nettet i bygget. Ønsker en ny drøfting av dette.

Forslag til vedtak: Foreslår to ladere som står mellom to parkeringsplasser nærmest søppelkassene. Evt en liten mur så konteinerne ikke kommer borti bilene som lader/står parkert.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget og skal jobbe for realisering av dette innenfor de økonomiske rammene man har kommende år.

6. Valg

Følgende er på valg (markert med 'x'):

x - Styreleder - Harald Røed
x - Styremedlem - Lene Marie Johannessen
x - Styremedlem - Mariell Johansen
x - Varamedlem - Nina Syvertsen
x - Varamedlem - Mensur Blazevic

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	3 709 547	3 409 114
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	19 429	300 433
B. Endring arbeidskapital	19 429	300 433
C. Arbeidskapital	3 728 976	3 709 547
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 790 882	4 072 756
Kortsiktiggjeld	-61 906	-363 210
C Arbeidskapital	3 728 976	3 709 547

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Østre Braarudgate 14

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 133 544	1 096 908	1 133 750	1 254 570
Sum leieinntekt		1 133 544	1 096 908	1 133 750	1 254 570
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	10 000	0	0	0
Sum annen inntekt		10 000	0	0	0
Sum inntekt		1 143 544	1 096 908	1 133 750	1 254 570
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	9 870	7 050	7 050	9 870
Styrehonorar	3	70 000	50 000	70 000	100 000
Driftskostnad					
Energikostnad		16 165	16 491	16 000	18 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	93 356	63 628	90 700	90 700
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	20 488	20 175	21 500	21 600
Reparasjon og vedlikehold	6	386 788	253 219	1 896 000	3 250 000
Revisjonshonorar		5 629	5 267	5 700	6 100
Forretningsførerhonorar		87 003	84 551	87 000	92 000
Andre honorar		158 891	11 572	4 000	4 000
Kontorkostnad		0	500	0	0
TV/bredbånd		207 068	188 725	201 000	217 500
Kontingenter og gaver		2 817	2 279	2 900	3 100
Forsikringer		159 154	138 105	150 000	158 200
Andre kostnader		5 180	1 524	3 900	5 400
Sum kostnad		1 222 407	843 086	2 555 750	3 976 470
Driftsresultat		-78 863	253 822	-1 422 000	-2 721 900
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		98 293	46 611	2 000	2 000
Netto finansposter		-98 293	-46 611	-2 000	-2 000
Årsresultat		19 429	300 433	-1 420 000	-2 719 900
Overført sameiekapital		19 429	300 433	0	0
SUM OVERFØRINGER		19 429	300 433	0	0

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		19 516	31 672
Andre kortsiktige fordringer		6 794	5 372
Forskuddsbetalte kostnader		266 465	351 003
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 498 107	3 684 709
Sum omløpsmidler		3 790 882	4 072 756
SUM EIENDELER		3 790 882	4 072 756

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 728 976	3 709 547
Sum opptjent egenkapital		3 728 976	3 709 547
Sum egenkapital	7	3 728 976	3 709 547
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 401	0
Leverandørgjeld		58 016	361 350
Annen kortsiktig gjeld		1 489	1 860
Sum kortsiktig gjeld		61 906	363 210
Sum gjeld		61 906	363 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 790 882	4 072 756

Sted:_____ Dato:_____

Harald Røed Styreleder	Lene Marie Johannessen Styremedlem	Mariell Johansen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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.

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.

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

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

Sameiet består av 34 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 129, b.nr 11 i Horten kommune. Eiertomt på 2 467 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561965.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 133 544	1 096 908
Sum	1 133 544	1 096 908

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	10 000	0
Sum	10 000	0

3990:Salg av snøfreser.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	70 000	50 000
Sum	79 870	57 050

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	38 684	28 049
6391 Snømåking/strøing/feiing	39 863	19 573
6392 Containerleie/tømming	14 810	16 007
Sum	93 356	63 628

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar Vedlikehold/HMS	20 488	20 175
Sum	20 488	20 175

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	0	13 633
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	5 688	220 405
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	381 100	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	19 181
Sum	386 788	253 219

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 709 547	19 429	3 728 976
Sum opptjent egenkapital	3 709 547	19 429	3 728 976
Sum egenkapital	3 709 547	19 429	3 728 976

Resultat og balanse med noter for Sameiet Østre Braarudgate 14.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Østre Braarudgate 14

Styreleder	Harald Røed (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Lene Marie Johannessen (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Mariell Johansen (sign.)	24.02.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til årsmøtet i Sameiet Østre Braarudgate 14

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Østre Braarudgate 14 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: FOSUO-KOOPM-V3KUF-754AB-65K6H-DIDY5

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sandefjord
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: FOSUO-KOOPM-V3KUF-754AB-65K6H-DIDY5

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-22 13:46:15 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FOSUO-KOOPM-V3KUF-754AB-6SK6H-DIDY5

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

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

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

Årsmelding 2023 - Sameiet Østre Braarudgate 14

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Harald Røed
Styremedlem, Mariell Johansen
Styremedlem, Lene Marie Johannessen
Varamedlem, Nina Syvertsen
Varamedlem, Mensur Blazevic

Styret i Sameiet Østre Braarudgate 14 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Østre Braarudgate 14 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. Sameiet Østre Braarudgate 14 ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 975588645

Sameiet Østre Braarudgate 14 består av 34 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Østre Braarudgate 14 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561965. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Østre Braarudgate 14 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023: .

- Brannsikring av byggningsmassen - besluttet i 2023, gjennomføres i 2024.
(Delt av loft, sikring av svalganger.)

- Installert brannvarslingsanlegg.

- Utarbeidet byggteknisk rapport med tanke på brannsikring.

-

Styrets arbeid

Styret har i 2023 jobbet med :

Brannsikring av byggningsmassen - besluttet i 2023, gjennomføres i 2024.
(Delt av loft, sikring av svalganger.)

- Installert brannvarslingsanlegg.

- Utarbeidet byggteknisk rapport med tanke på brannsikring.

- Vedlikehold av gavlevegger, gjennomføres i 2024.

- Avholdt 4 styremøter.

- Utarbeidet budsjett for 2024.

- Avholdt møter med Usbl prosjekt om vedlikehold og brannsikring.

- Avholdt ett beboermøte i Usbl sine lokaler.

- Fulgt opp saker i diverse leiligheter, fukt og ventilasjonsanlegg.

- Byttet utekraner og lagt om røropplegg.

- Samarbeidet med Horten boligstiftelse om diverse saker.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.05.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Østre Braarudgate 14 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 20.06.2024 kl. 17:00 - Usbl, Torget 6A 3181 Horten

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2025

Sameiet Østre Braarudgate 14

Tirsdag 03.06.2025 kl. 17:00
Thon Hotell Horten

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Østre Braarudgate 14

Tid og sted: Tirsdag 03.06.2025 kl. 17:00 - Thon Hotell Horten

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av 2 medlemmer til styret
- 5.3 Valg av 1 varamedlem til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

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 82 500,- godkjennes

5. Valg

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

x - Styreleder - Harald Røed

x - Styremedlem - Mariell Johansen

x - Varamedlem - Mensur Blazevic

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer.
Mariell Johansen er på valg og tar gjenvalg.

5.3 Valg av 1 varamedlem til styret

5.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**3 728 976**	**3 709 547**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-1 621 126	19 429
B. Endring arbeidskapital	**-1 621 126**	**19 429**
C. Arbeidskapital	**2 107 850**	**3 728 976**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 199 244	3 790 882
Kortsiktiggjeld	-91 394	-61 906
C Arbeidskapital	**2 107 850**	**3 728 976**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Østre Braarudgate 14

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 254 444	1 133 544	1 254 570	1 364 603
Sum leieinntekt		**1 254 444**	**1 133 544**	**1 254 570**	**1 364 603**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	10 000	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**10 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 254 444**	**1 143 544**	**1 254 570**	**1 364 603**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	13 959	9 870	9 870	13 959
Styrehonorar	3	99 000	70 000	100 000	99 000
Driftskostnad					
Energikostnad		18 780	16 165	18 000	18 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	127 113	93 356	90 700	137 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	20 738	20 488	21 600	36 000
Reparasjon og vedlikehold	6	2 148 550	386 788	3 250 000	465 000
Revisjonshonorar		5 894	5 629	6 100	6 259
Forretningsførerhonorar		91 701	87 003	92 000	95 485
Andre honorar	7	61 775	158 891	4 000	5 700
TV/bredbånd		228 418	207 068	217 500	240 700
Kontingenter og gaver		5 237	2 817	3 100	3 100
Forsikringer		158 101	159 154	158 200	191 000
Andre kostnader	8	3 769	5 180	5 400	5 400
Sum kostnad		**2 983 034**	**1 222 407**	**3 976 470**	**1 316 603**
Driftsresultat		**-1 728 590**	**-78 863**	**-2 721 900**	**48 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		107 464	98 293	2 000	2 000
Netto finansposter		**-107 464**	**-98 293**	**-2 000**	**-2 000**
Årsresultat		**-1 621 126**	**19 429**	**-2 719 900**	**50 000**
Overført sameiekapital		-1 621 126	19 429	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 621 126**	**19 429**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Østre Braarudgate 14

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 334	19 516
Andre kortsiktige fordringer		10 653	6 794
Forskuddsbetalte kostnader		284 347	266 465
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 892 909	3 498 107
Sum omløpsmidler		**2 199 244**	**3 790 882**
SUM EIENDELER		**2 199 244**	**3 790 882**

Balanse 2024 Sameiet Østre Braarudgate 14

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 107 850	3 728 976
Sum opptjent egenkapital		**2 107 850**	**3 728 976**
Sum egenkapital	**9**	**2 107 850**	**3 728 976**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	2 401
Leverandørgjeld		89 856	58 016
Annen kortsiktig gjeld		1 538	1 489
Sum kortsiktig gjeld		**91 394**	**61 906**
Sum gjeld		**91 394**	**61 906**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 199 244**	**3 790 882**

Sted:_____ Dato:_____

Harald Røed Styreleder	Mariell Johansen Styremedlem	Nina Syvertsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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.

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.

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

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

Sameiet består av 34 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 129, b.nr 11 i Horten kommune. Eiertomt på 2 467 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561965.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 254 444	1 133 544
Sum	**1 254 444**	**1 133 544**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	10 000
Sum	**0**	**10 000**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	13 959	9 870
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	99 000	70 000
Sum	**112 959**	**79 870**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	31 645	38 684
6391 Snømåking/strøing/feiing	53 126	39 863
6392 Containerleie/tømming	42 343	14 810
Sum	**127 113**	**93 356**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Usbl Lisenser	20 738	20 488
Sum	**20 738**	**20 488**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	3 338	5 688
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	47 813	381 100
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	2 081 419	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	5 981	0
Sum	**2 148 550**	**386 788**

Konto 6650: Brannsikring og skifte kledning.

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 584	12 464
6716 Honorarkostnader øvrige	24 250	58 125
6730 Teknisk honorar	28 941	88 303
Sum	**61 775**	**158 891**

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	606	3 800
7770 Betalingskostnader	946	952
7773 Omkostninger innkreving	2 217	428
Sum	**3 769**	**5 180**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 728 976	-1 621 126	2 107 850
Sum opptjent egenkapital	**3 728 976**	**-1 621 126**	**2 107 850**
Sum egenkapital	**3 728 976**	**-1 621 126**	**2 107 850**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Østre Braarudgate 14.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Østre Braarudgate 14

Styreleder	Harald Røed (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Mariell Johansen (sign.)	12.03.2025
Varamedlem	Mensur Blazevic (sign.)	07.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Østre Braarudgate 14

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Østre Braarudgate 14 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: IQ2KU-NM2MU-C2XGC-UPPFV-1R37Q-WLOMD

© 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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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 Dokumentnøkkel: IQ2KU-NM2MU-C2XGC-UPPFV-1R37Q-WLOMD

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: 51.174.xxx.xxx
2025-04-23 12:42:58 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: IQ2KU-NM2MU-C2XGC-UPPFV-1R37Q-WLOMD

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 - Sameiet Østre Braarudgate 14

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Harald Røed
Styremedlem, Nina Syvertsen
Styremedlem, Mariell Johansen
Varamedlem med all tilgang, Mensur Blazevic

Styret i Sameiet Østre Braarudgate 14 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Østre Braarudgate 14 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. Sameiet Østre Braarudgate 14 ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 975588645

Sameiet Østre Braarudgate 14 består av 34 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Østre Braarudgate 14 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561965. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Østre Braarudgate 14 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har i 2024 jobbet med :

- Brannsikring av byggningsmassen - besluttet i 2023, gjennomført i 2024.
Delt av loft i brannceller.
- Fulgt opp og avsluttet installasjonen av felles brannvarslingsanlegg.
- Vedlikehold av gavleveggene, besluttet i 2023, gjennomført i 2024.
- Avholdt 4 styremøter og utarbeidet budsjett for 2025.
- Avholdt møter med Usbl prosjekt om vedlikehold og brannsikring.
- Fulgt opp saker i diverse leiligheter, fukt, ventilatorer på kjøkken og varmtvannstanker.
- Samarbeidet med Horten boligstiftelse om diverse saker.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.05.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 03.06.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og skal godtas i alle kommuner, BF87 kap.14:1

☒ **SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

☐ **MELDING OM ARBEID** etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☐ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M** *)*

Til bygningsrådet i: Borre kommune

23 11 88090054
511(129/11)

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.
Godkjent	**Igangsatt**	**Tatt i bruk**
19	19	

Søknaden / meldingen gjelder

M Eiendom/ byggested: Gnr 129 | Bnr 14, ~~84~~, 11 | Festenr | Seksjonsnr
Adresse: Meyergt. 1, Ø. Braarudgt. 12 og 14

M Arbeidets art: ☒ Nybygg ☐ Påbygg/ tilbygg ☐ Endring ☐ Riving ☒ Masseuttak/ fylling ☐ Annet
beskriv:

M Byggets art: ☐ Bolig ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Fritids-bolig ☐ Drifts-bygning ☒ Annet
beskriv: Leiligheter, trafo

Melding til GAB
Fylles ut av kommunen

Melding sendt
Dato
Dato
Dato
Bygningstype
Næringsgruppe
Type byggherre

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: ☒ Plan- og bygningslov ☐ Byggeforskrift ☐ Vedtekter ☐ Plan
Dispensasjonen gjelder: Bygningsloven §70

Koordinater
Kartplate
Koordinatsystem
X-koordinat
Y-koordinat
Z-koordinat

Vedlegg

M pbl § 94,3 BF 87 kap. 14
☒ Gjenpart av nabovarsel ☒ Situasjonsplan ~~påført naboeiendommens navn~~
☒ Fasade-tegninger ☒ Etasjeplan ☒ Snitt ☐ Konstruksj.-tegninger ☐ Statiske beregninger
☐ Rapp. om grunnundersøkelser ☐ Uttalelse/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg: Tegn. 01-07
Se eget vedlegg.

Byggesaksreferanse mm.	
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

M Byggherre	**M** Søker / melder
Navn: PS BYGG a/s	Navn: Sivilarkitekt Magne Hjeltnes MNAL NPA
Adresse: Havnegata 2	Adresse: Øvre Langgate 45, Pb.226
Postnr: 3100 Poststed: Tønsberg Tlf: 033-11969	Postnr: 3101 Poststed: Tønsberg
☐ Enkeltperson ☒ Selskap / lag ☐ Offentlig virksomhet	Tlf: 033-12743
Dato: 20/11-88 Sign:	Dato: 20/11/88 Sign: Magne Hjeltnes

K-blankett **5181** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område	☐ Ja ☒ Nei	Tillatt utnyttelsesgrad	2300 m²
M Oppmålt tomt	☐ Ja ☐ Nei	Tomteareal	2823 m²

M Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
		0,-m	ca. 6,-m	ca. 14,-m

Avstanden er målsatt på situasjonsplan: ☒ Ja ☐ Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over tomta: ☐ Ja ☒ Nei

Atkomst Vegloven pbl §§ 66,67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt	☐ Ja	☐ Nei
☒ Kommunal veg	Er kommunenes avkj. tillatelse gitt	☒ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	☐ Ja	☐ Nei
M Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold		☐ Ja	☐ Nei

M Bygge-grunn

☐ Fjell ☐ Grus ☒ Sand ☒ Leire ☐ Annet

-beskriv: Grunnundersøkelser er foretatt

M Fundament

☐ Grunnmur ☒ Bankett/såle ☐ Peler ☐ Annet -beskriv

M Vann-forsyning pbl §§ 65,67

Tilknyttet: ☒ -offentlig vannverk ☐ -privat vannverk ☐ -annen privat vannforsyning innlagt vann

☐ Antall privat vannforsyning, ikke innlagt vann -beskriv

M Avløp pbl §§ 66,67

☒ Off. avløps-anlegg ☐ Privat avl.-anl.

Skal det installeres vannklosett: ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse: ☐ Ja ☐ Nei

M Drenering BF 87 kap. 42

☐ Sek.-drenering ☐ Kultgrøft ☒ Rør

Drensvann føres til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng

M Overvann

Takvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng

Heis pbl § 108a BF 87 kap. 18

Skal bygningen ha heis: ☐ Ja ☒ Nei Dersom ja, kreves egen søknad

M Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer		2 etg. + underetg.	
Antall bruksenheter (boliger)		34	34
Bruksareal (NS 3940)	m²	2144,- m²	2144,- m²
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m²	754,- m²	754.- m²

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.

-vertikale konstr. (maks. 3 kryss)

1 Tre, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet

-horisontale konstr. (maks 3 kryss)

1 Tre, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 9 Annet

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)

1 Tre, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet

Oppvarming (maks 1 kryss)

0 Ved, 1 Oljefyr-anlegg, 2 Oljefyr ildsted, 3 El., 4 Oljefyr-anl./el., 5 Oljefyr-anl./ved, 6 Oljefyr ildst./el., 7 Oljefyr ildst./ved, 8 El./Ved, 9 Annet

Etasje-spesifikasjon

Etg.	ant. bol-iger	Bruksareal bolig	annet	totalt
Sum				

Boligspesifikasjon/bygningens adresse

Bolig nummer	Bruks-areal til bolig	Ant. rom	Kjøk.-kode	Antall bad	Antall WC	Adressenavn	Gate/omr. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. bokst./ festenr.	Evt. under-nr.

TEKNISKE KRAV

skriv ikke her

BF 87 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer	☒ Ja	☐ Nei

Brann-vern

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☒ 4

☐ Ikke krav

-beskriv Særskilt møte ønskes avholdt med brannvesenet.

BF 87 Del 3

Har forskriftene krav til			Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- branncelleinndeling	☐ Ja	☒ Nei	☒ Ja	☐ Nei	
- arealgrenser/ brannvegger	☒ Ja	☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei	
- rømningsveier	☒ Ja	☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei	
- brannalarm/røykvarsler	☒ Ja	☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei	
- slukningsredskap	☐ Ja	☒ Nei	☒ Ja	☐ Nei	
- brannventilasjon/ sprinkler	☐ Ja	☒ Nei	☒ Ja	☐ Nei	

BF 87

Kap. 41	Har forskriftene krav til			Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
-	- rom 8 leiligheter	☒ Ja		☒ Ja	☐ Nei	
- 23.2, 41 og 43.2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☒ Ja	☒ Nei	☒ Ja	☐ Nei	
- 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja		☒ Ja	☐ Nei	
- 43	- bygningsdeler	☒ Ja		☒ Ja	☐ Nei	
- 44	- trapp og rampe	☒ Ja	☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei	
- 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja	☒ Nei	☒ Ja	☐ Nei	
- 46	- sanitæranlegg	☒ Ja	☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei	
- 47	- ventilasjonsanlegg	☒ Ja	☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei	
- 48	- elektriske installasjoner og antenner	☒ Ja	☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei	
- 49	- røykkanal og varmeanlegg	☒ Ja	☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei	
- 51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja		☒ Ja	☐ Nei	
- 52	- lydforhold	☒ Ja	☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei	
- 53	- varmeisolasjon og tetthet	☒ Ja	☐ Nei	☒ Ja	☐ Nei	
- 54	- tilfluktsrom	☐ Ja	☒ Nei	☒ Ja	☐ Nei	

De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planløsningsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggforskningsinstitutt gir retningslinjer for utfylling av blanketten. De viktigste avsnitt er:

Krav til søknaden/ meldingen

Byggeforskriftenes kap. 14 angir nærmere detaljer for søknadens/meldingens innhold og utforming. Kap. 15 behandler spesielt melding om mindre byggearbeid på boligeiendom.
Med mindre bygningsrådet i det enkelte tilfelle finner det overflødig, skal søknaden som regel ha følgende vedlegg:

- beskrivelse
- situasjonsplan som viser tiltaket/anlegget med omgivelser
- planer, snitt og fasader i mål 1:100
- statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene til bæreevne og sikkerhet i byggeforskriftens kap. 51 er oppfylt
- gjenpart av nabovarsel etter plan- og bygningslovens § 94 pkt. 3.

Krav til situasjonsplan

Det eller de planlagte byggearbeidene eller meldepliktige tiltakene skal tegnes inn på kartet. Alle nye bygningsformål bør fargelegges eller avmerkes spesielt på kartkopiene. Situasjonsplanen/kartet skal vise følgende:

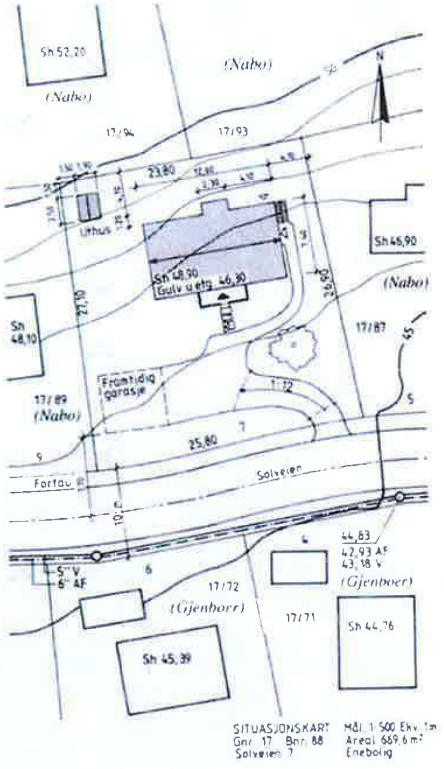
- grunnriss av bygningen påført ytre hovedmål
- ev. terrasse, støttemur, utvendig trapp eller levegg forbundet med bygningen
- møneretning på taket
- forslag til sokkelhøyde (overkant grunnmur) og/eller til høyde på overkant golv (ved golv på grunnen). Høydene angis i meter over havet beregnet ut fra cotehøydene angitt på kartet.
- avstand fra bygningen/anlegget til nærmeste nabogrenser, til ev. andre bygninger på eiendommen og til vegens/kjørebanens midtlinje.
- avkjørsel til offentlig veg med angitt stigningsforhold på avkjørselen
- biloppstillingsplasser, snuplass og ev. forslag til plassering av garasje
- større terrengforandringer, frittliggende støttemurer o.l.

Nabovarsling

I henhold til plan- og bygningslovens § 94 er man pliktig til å varsle naboer og gjenboere ved søknad om byggetillatelse. Det samme gjelder ved innsending av melding til bygningsrådet. Eventuelle merknader eller protester fra naboene må være kommet til bygningsrådet innen to uker etter at varslet er sendt. Nabovarsling bør foretas på fastsatt skjema, og kvittert gjenpart av varselbrevene skal vedlegges søknaden/meldingen.

Dispensasjonssøknader

Hvis det planlagte byggearbeidet krever dispensasjon, d.v.s. fritak fra bestemmelser i lov, forskrift, reguleringsplan o.l., må dette angis på søknadsskjemaet. Det kan f.eks. gjelde høyere utnyttingsgrad enn gjeldende regulering gir adgang til, mindre avstand fra offentlig veg enn veglovens bestemmelser, dispensasjon fra brannkapitlene i byggeforskriften o.a. Slike søknader bør begrunnes og som regel drøftes på forhånd med angjeldende myndighet som ofte vil kunne opplyse om dispensasjonssøknaden har rimelig sjanse til å bli innvilget. Det må som regel foreligge særlige grunner for at dispensasjon skal kunne gis.



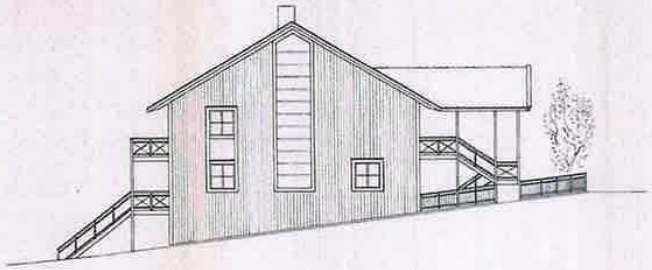
Situasjonsplan som viser enebolig, uthus og forslag til plassering av framtidig garasje.

Naboer og gjenboere som er angitt på kartet, skal ha nabovarsel.

Eneboligen krever byggetillatelse etter søknad til bygningsrådet.

Uthuset kan oppføres etter melding til bygningsrådet, hvis ikke bygningsrådet/bygningssjefen innen tre uker krever innsendt vanlig søknad om byggetillatelse.

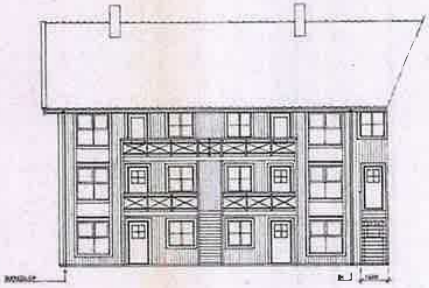
Framtidig oppføring av garasje vil kreve byggetillatelse etter søknad da garasjens avstand til vegens midtlinje er mindre enn 12,5 m. Dette forutsetter dispensasjon fra veglovens § 29.



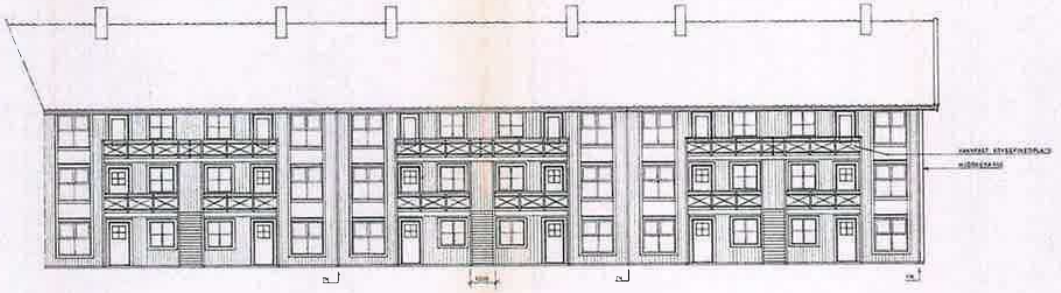
SØR-ØST



FASADE MOT MEYERGATA



NORD-ØST



NORD-ØST

LEILIGHETER

MEYERGT. 1
Ø. BRAARUDGT. 12, 14

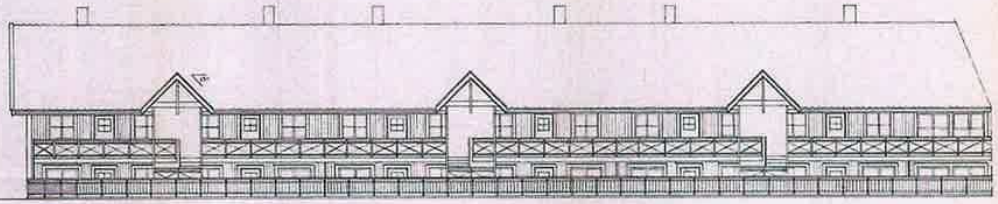
HORTEN

FASADER

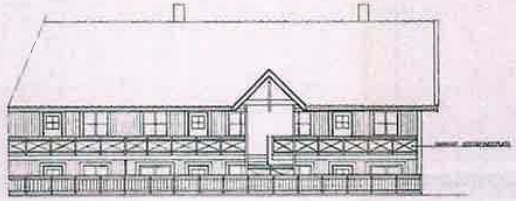
MÅL 1:100 DATO 15-11-84

SIVILARKITEKT MAGNE KJELTNES MNAL NPA
ØVRE LANGT. 45. POSTBOKS 226
3101 TØNSBERG. TLF. 033-12743

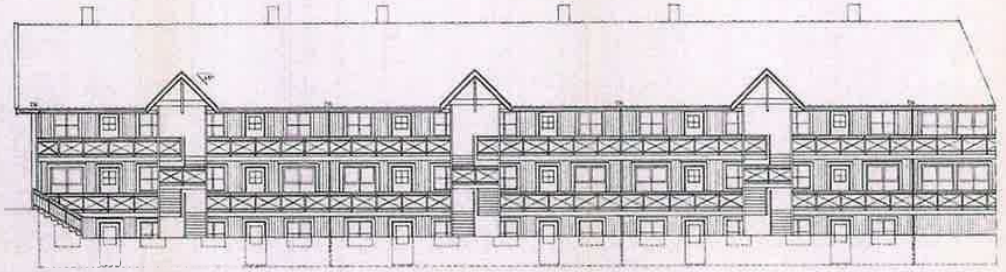
07



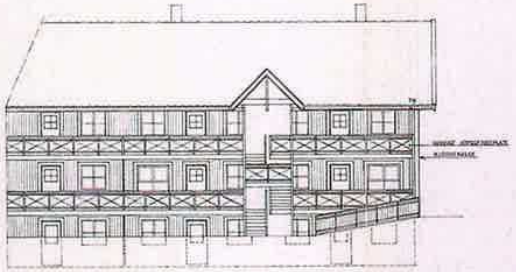
FASADE I RELASJON TIL GATENIVÅ FOR ØSTRE BRAARUDGATE



TORGGATA



FASADE MOT ØSTRE BRAARUDGATE



FASADE MOT TORGGATA

LEILIGHETER

MJØTEGT. 1
Ø. BRAARUDGT. 12, 14

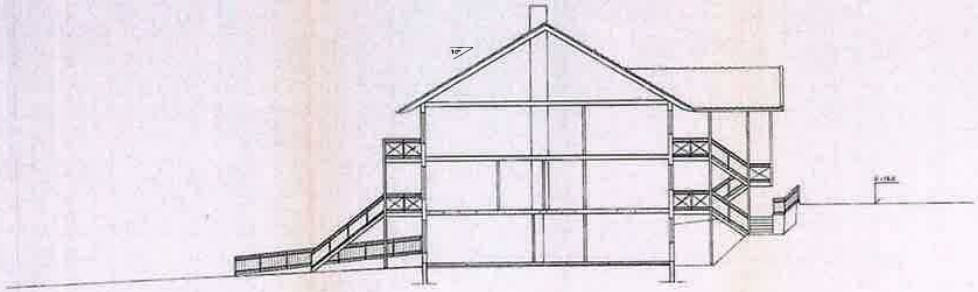
HORTEN

FASADER

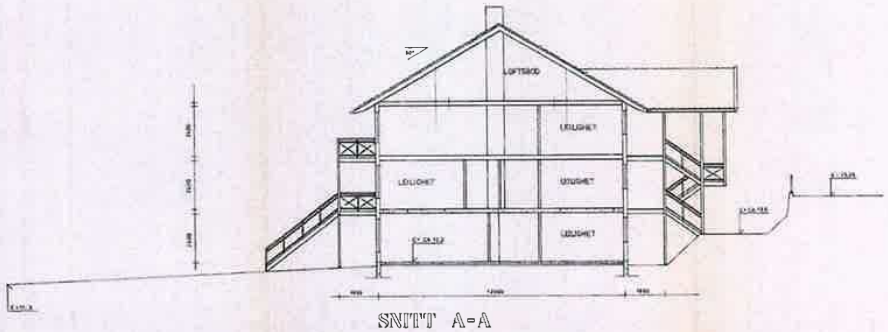
M/L 1:100 DATO 15-11-88

SIVILARKITEKT MAGNE HJELTNES MNAL APA
ØVRE LANGGT. 45. POSTBOKS 226
3101 TØNSBERG. TLF. 033-12743

106



SNITT B-B



SNITT A-A

L.I = 6.90 · 62.30 = 399.04 m²

LEILIGHETER

MØYEGT. 1
Ø. BRAAKUDGT. 12, 14

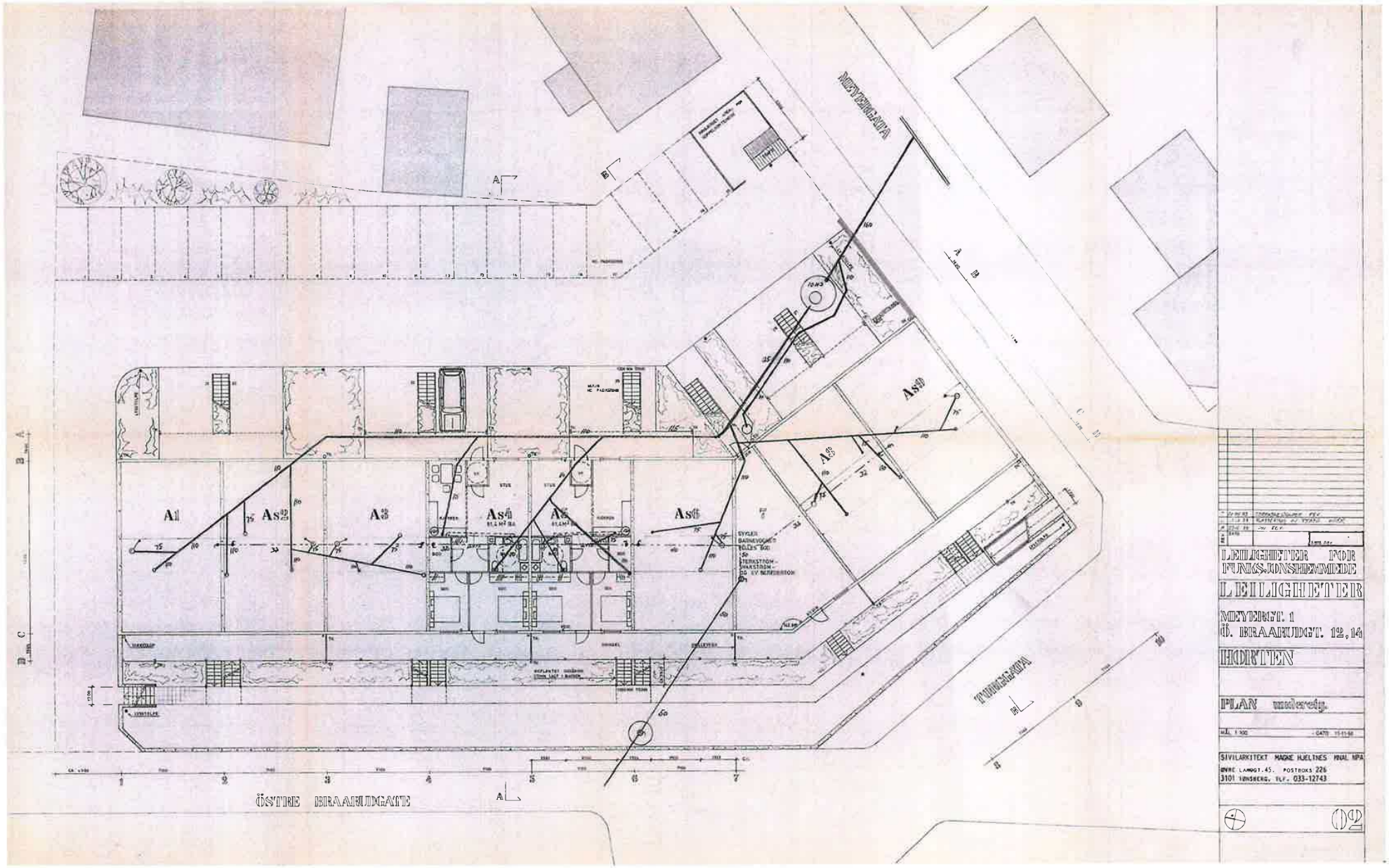
HØRTEN

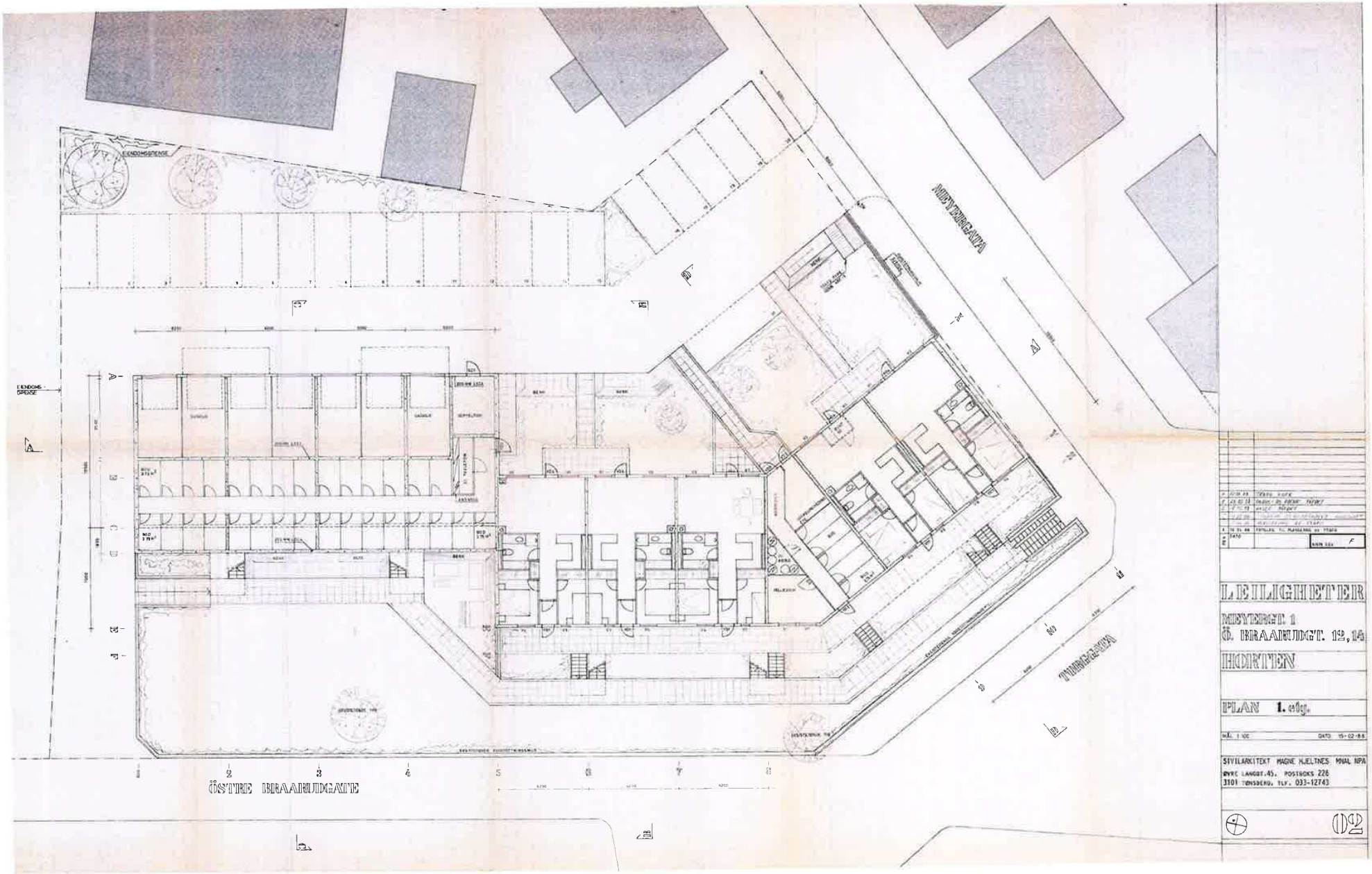
SNITT

M/L 1:100 DATO 10.11.88

SIVILARKITEKT MAGNE HJELTNES MNAL MPA
ØVRE LANGGT. 45. POSTBOKS 226
3101 TØNSBERG. TLF. 033-12743

05


MEYERGATA
TØRNGATA
ØSTRE BRAARUDGATE
A1
As2
As3
As4
As5
As6
LEILIGHETER FOR FUNKSJONSHEMMEDE
LEILIGHETER
MEYERGT. 1
Ø. BRAARUDGT. 12, 14
HØRTEN
PLAN underetg.
SIVILARKITEKT MAGNE HJELTNES MNAL MFA
ØVRE LANGGT. 45. POSTBOKS 226
3101 TØNSBERG. TLF. 033-12743
02



LEILIGHETER

MØYEGT. 1
Ø. BRAARUDGT. 12, 14

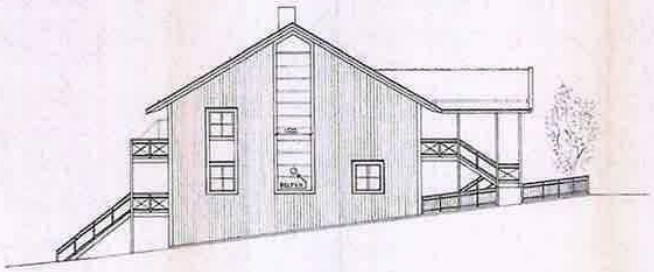
HØRTEN

PLAN 1. etg.

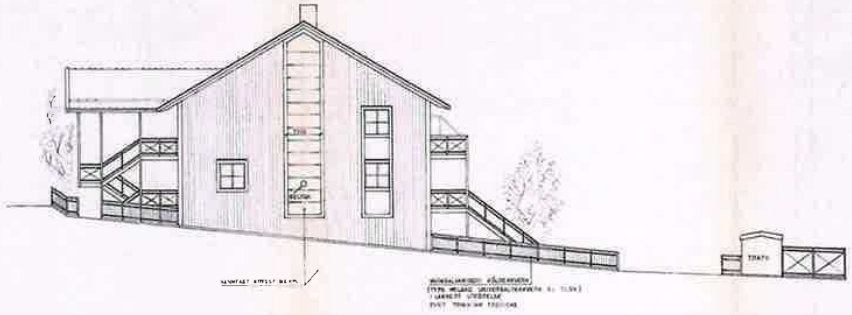
MÅL 1:100 DATO 15-02-88

SIVILARKITEKT MAGNE HJELTNES MNAL MPA
ØVRE LANGGT. 45. POSTBOKS 228
3101 TØNSBERG. TLF. 033-12743

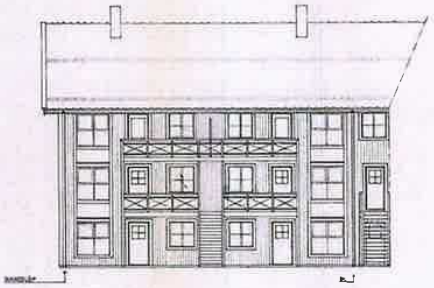
02



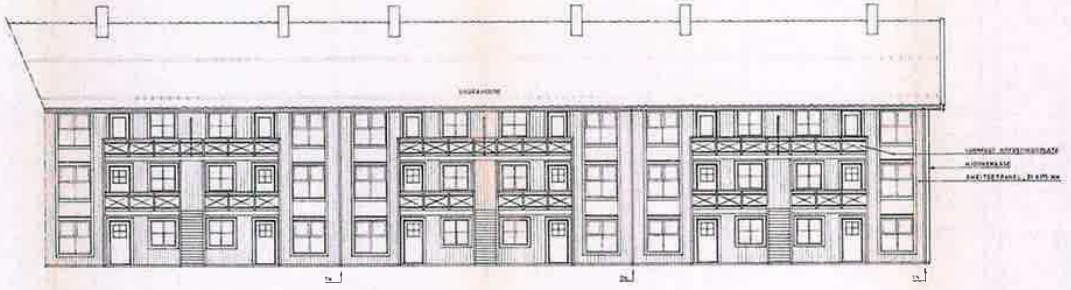
SØR-ØST



FASADE MOT MEYERGATA



NORD-ØST



NORD-ØST

LEILIGHETER

MEYERGT. 1
Ø. BRAARUDGT. 12, 14

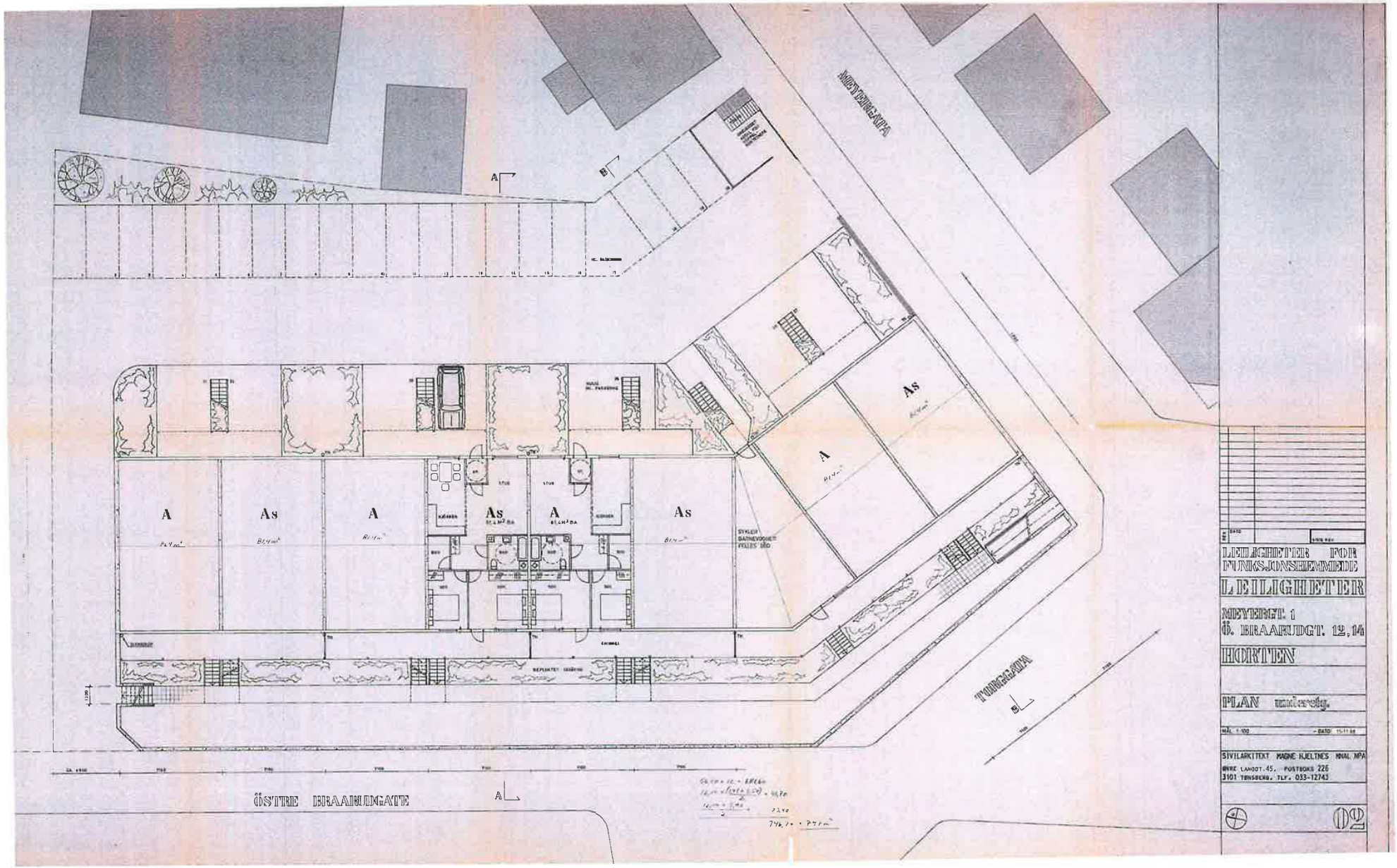
HORTEN

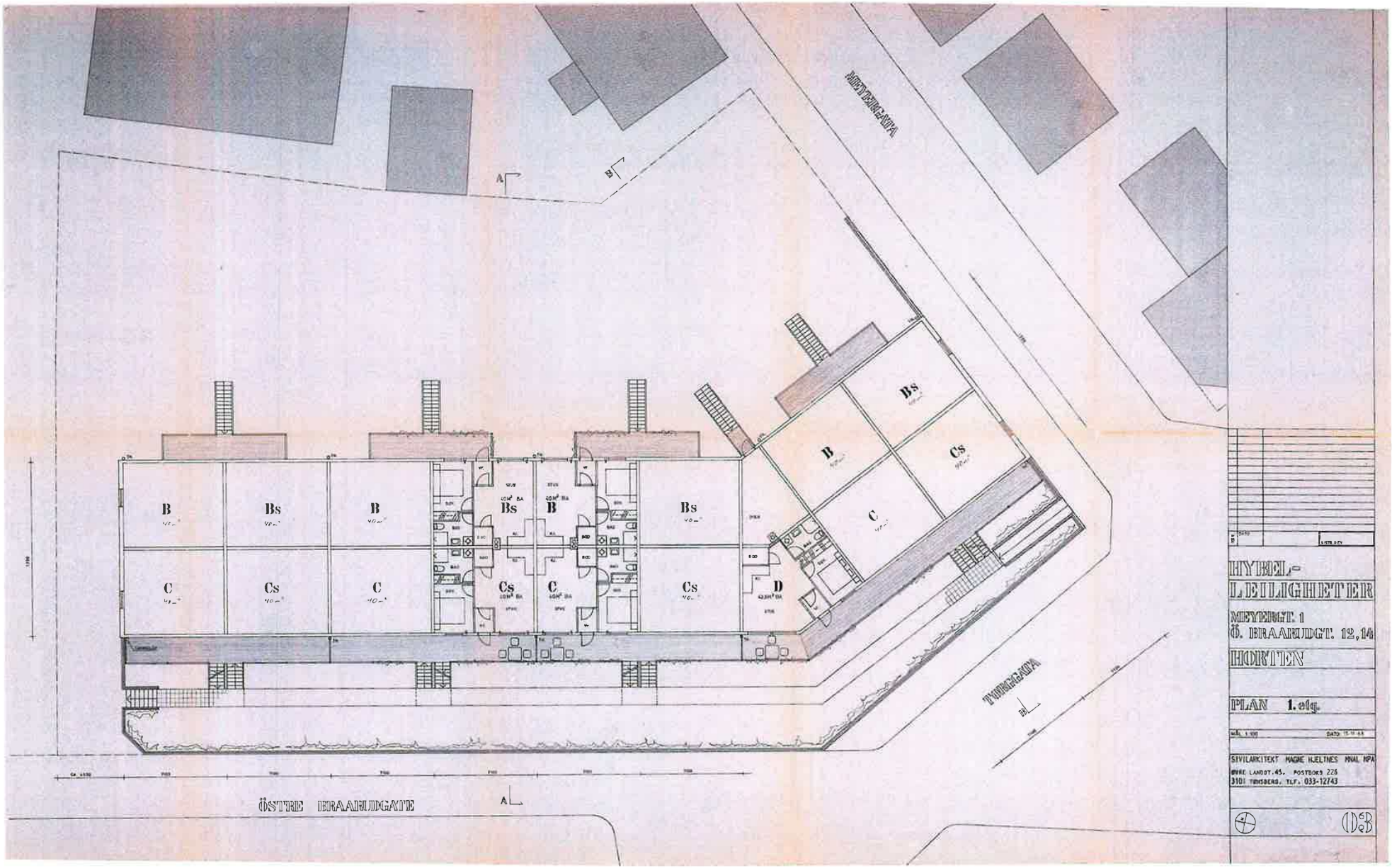
FASADER

MÅL 1:100 DATO: 15-11-88

SIVILARKITEKT MAGNE HJELTNES MNAL NPA
ØVRE LANGGT. 45. POSTBOKS 226
3101 TØNSBERG. TLF. 033-12743

07


A
As
ØSTRE BRAARUDGATE
TUNGEGATA
LEILIGHETER FOR FUNKSJONSHEMMEDE
LEILIGHETER
MEYERGT. 1
Ø. BRAARUDGT. 12, 14
HORTEN
PLAN
SIVILARKITEKT MAGNE KJELTNES MNAL MFA
ØVRE LANGGT. 45. POSTBOKS 226
3101 TØNSBERG. TLF. 033-12743



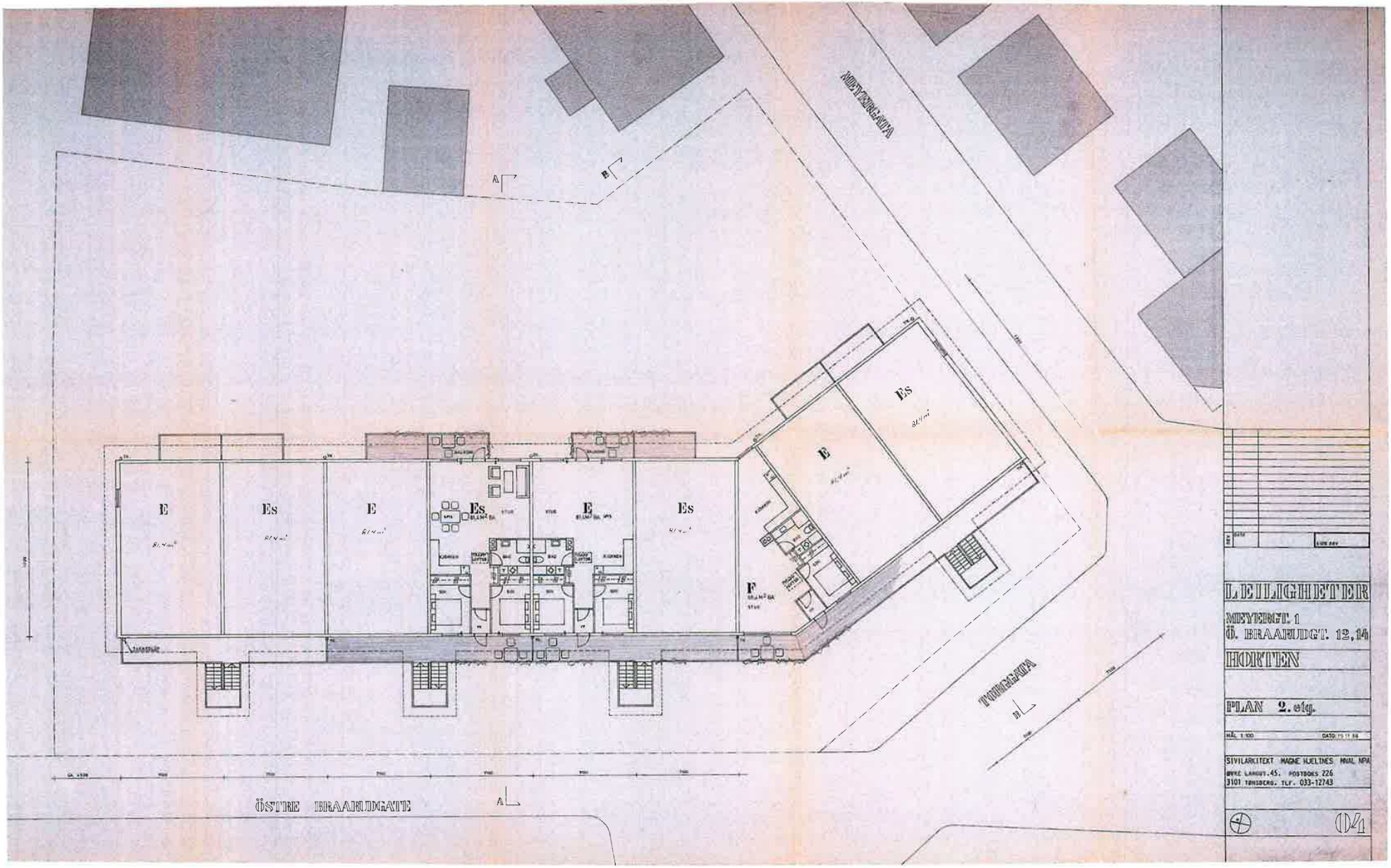
HYBEL-
LEILIGHETER

MEYERGT. 1
Ø. BRAANDJORDET. 12, 14

IHORTEN

PLAN 1. etg.

SIVILARKITEKT MAGNE HJELTNES MNAL NPA
ØVRE LANDGT. 45. POSTBOKS 226
3101 TØNSBERG. TLF. 033-12743


E
Es
E
Es
E
Es
E
Es
F
MEYERGATA
TORGGATA
ØSTRE BRAARUDGATE
LEILIGHETER
MEYERGT. 1
Ø. BRAARUDGT. 12,14
HORTEN
PLAN 2. etg.
SIVILARKITEKT MAGNE HJELTNES MNAL MFA
BYKE LANGGT. 45. POSTBOKS 226
3101 TØNSBERG. TLF. 033-12743
04

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
ØSTRE BRAARUDGT			Gnr. 129, Bnr. 11	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
nybygg	boligblokk		14 12 88	
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
PS-bygg A/S		Havnegt 2, Tønsberg		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**

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

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

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Barnesikring av vinduer over 1. etg.

Husnummerskilt av godkjent type.

Arbeidet må være utfort innen: 06 05 90

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel	
Horten 06 02 1990		BORRE KOMMUNE Teknisk etat	Terje Mønsen avd.ing.

Sendes til

[x] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [x] Feier

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 · 79

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

Dato: 13.11.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	129	Bruksnr.	11	Festenr.	0	Seksjonsnr.	20
Adresse	Østre Braarudgate 14						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				

	Forbruk	Avlest
Vannmåler		

	Offentlig	Privat
Vei		X

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.10.2025
Restanse:	Kr. 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	902,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	106,-

Tilleggsopplysninger:

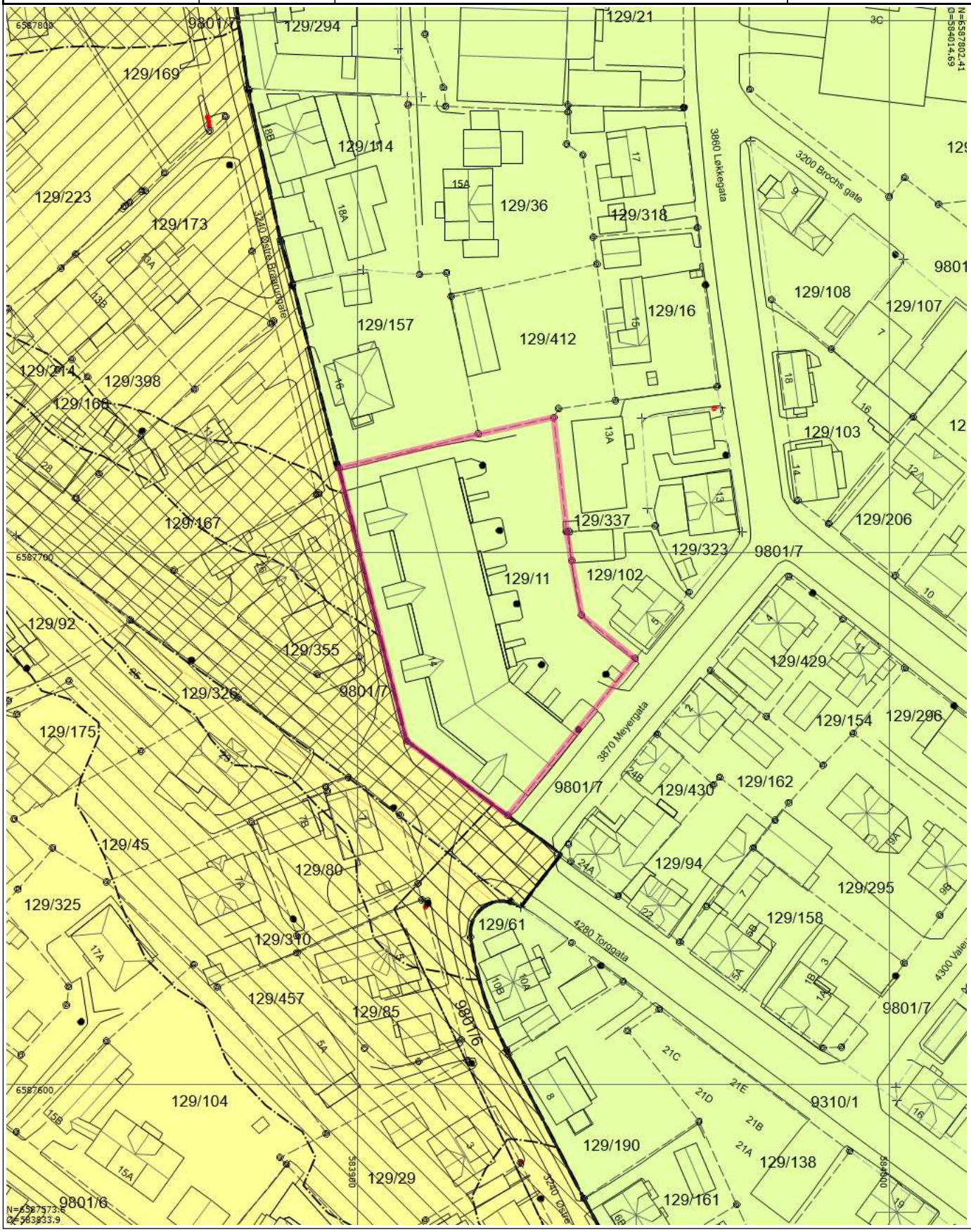
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler: Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 11	Fnr: 0	Snr: 20
Adresse:	Østre Braarudgate 14 3181 HORTEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Plangrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for infrastruktursoner
- Grense for støysoner
- Bevaring kulturmiljø
- Krav vedrørende infrastruktur
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**129**	**11**	**0**	**20**	Østre Braarudgate 14, 3181 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	2465.18m^2
Byggegrense	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	
	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

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:

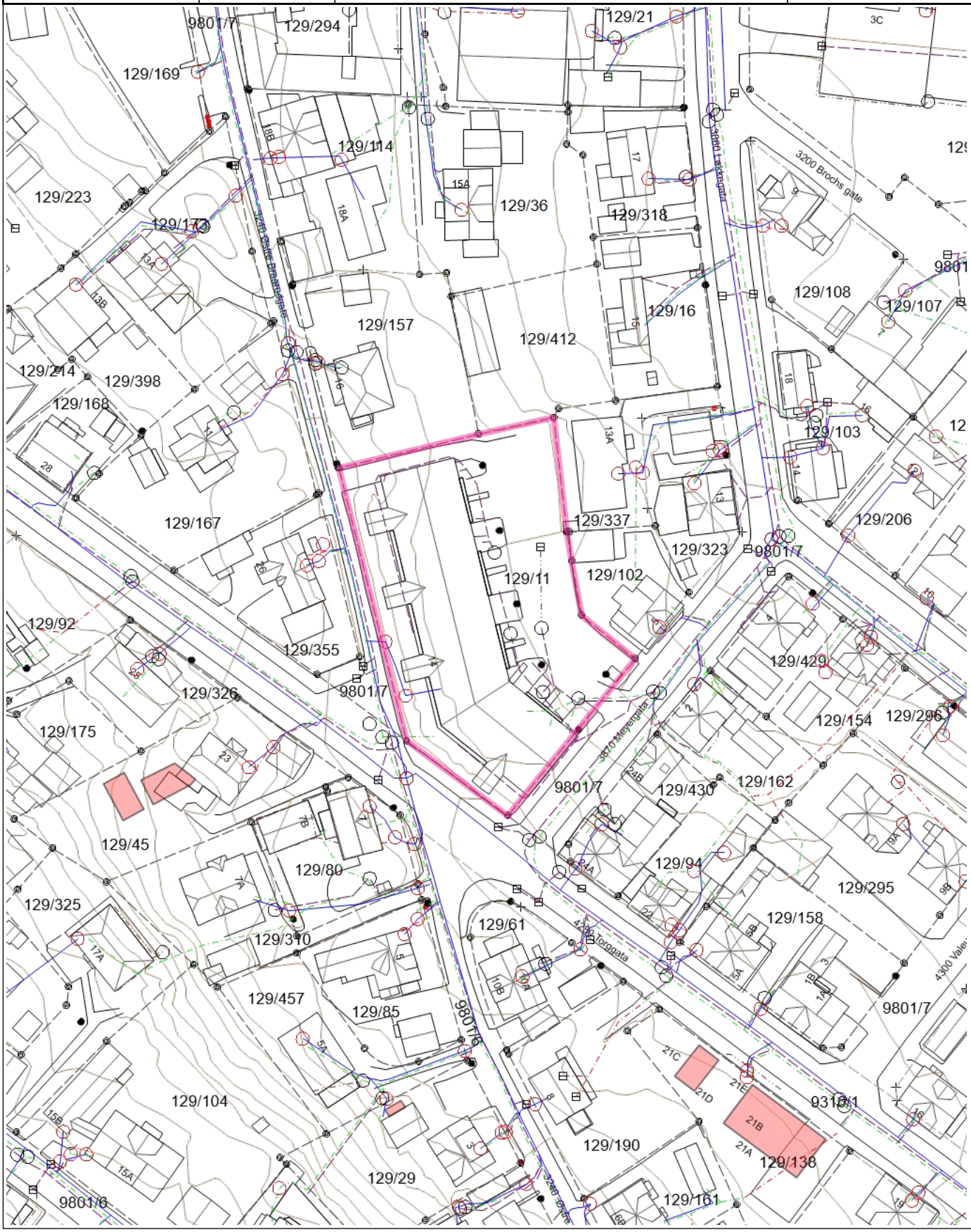
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 11	Fnr: 0	Snr: 20
Adresse:	Østre Braarudgate 14 3181 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

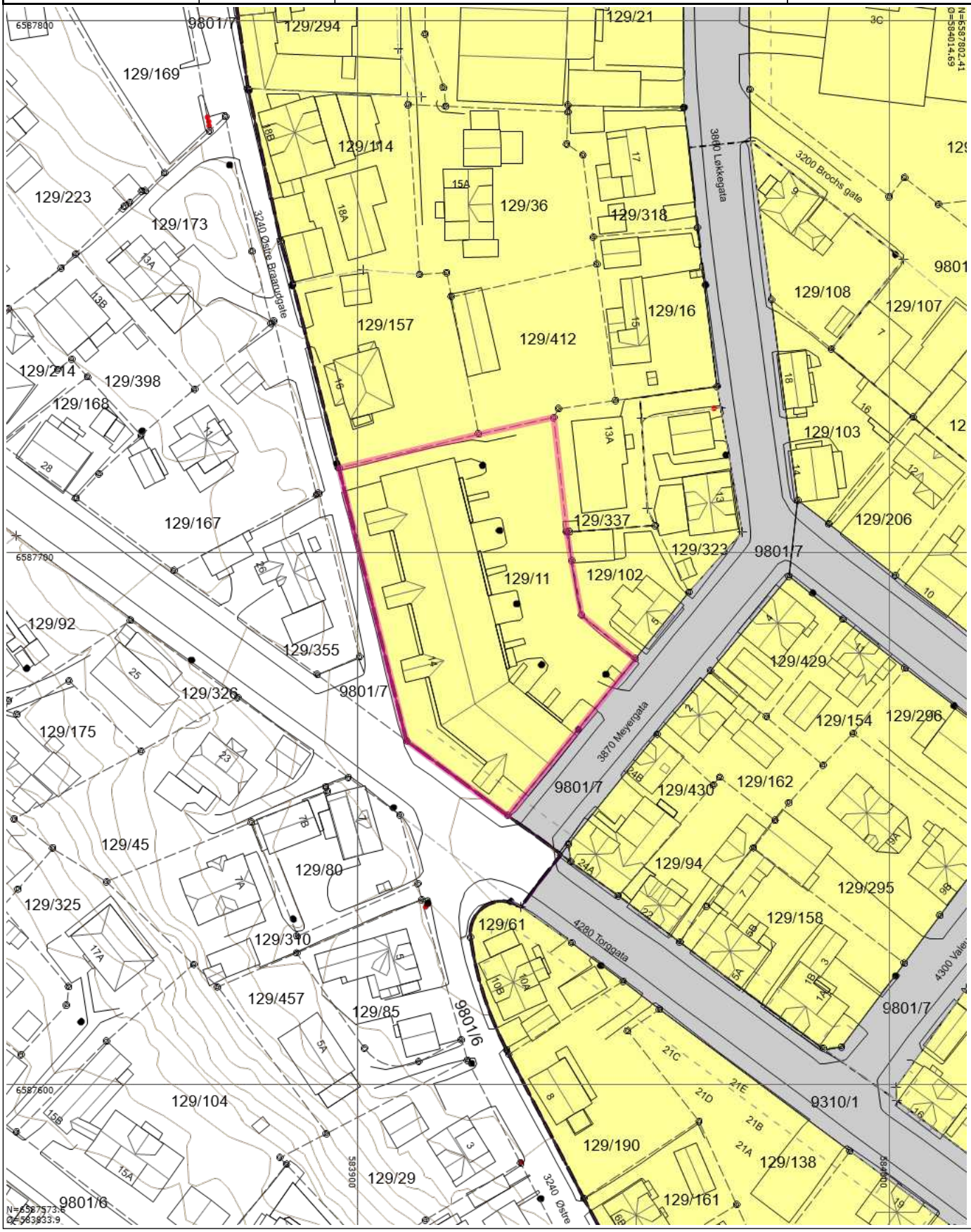
- Brannventil
- Kran
- Septiktank
- Slamavskiller
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)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

Horten kommune

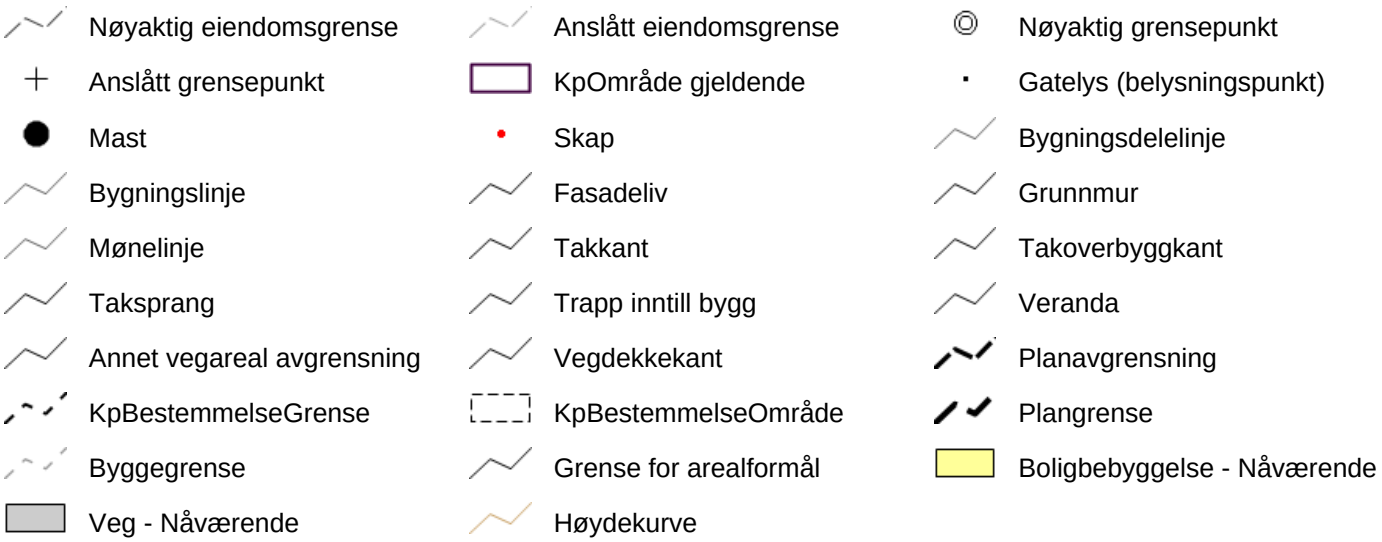
Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 11	Fnr: 0	Snr: 20
Adresse:	Østre Braarudgate 14 3181 HORTEN			
Annen info:	Horten sentrum 2022-2034			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

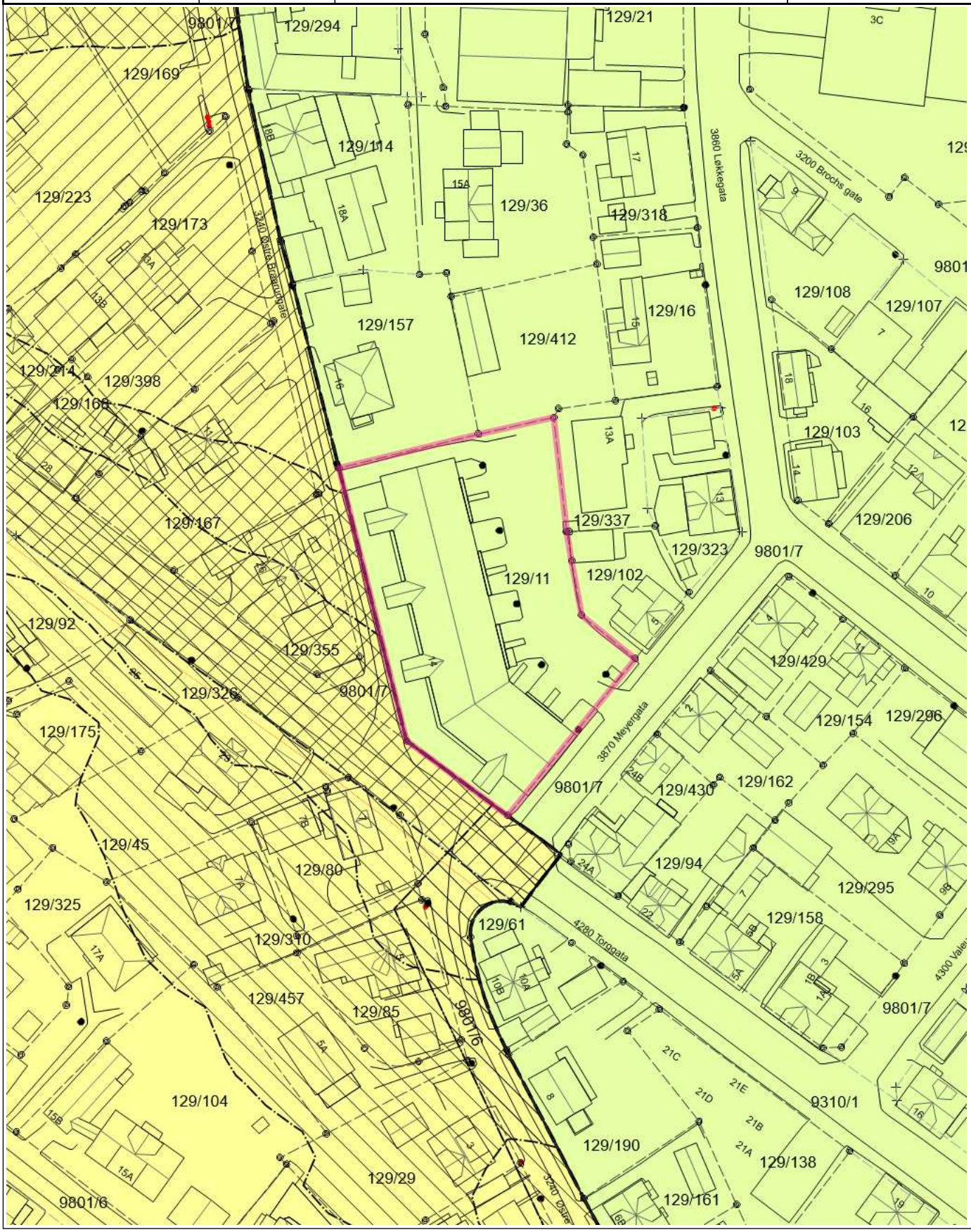


Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 11	Fnr: 0	Snr: 20
Adresse:	Østre Braarudgate 14 3181 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Plangrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for infrastruktursoner
- Grense for støysoner
- Bevaring kulturmiljø
- Krav vedrørende infrastruktur
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Østre Braarudgate 14

Nabolaget Ollebakken - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Sentrum skole (1-7 kl.) 365 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Lillås skole (1-7 kl.) 312 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Nordskogen skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser	5 min 2.4 km
Granly skole (1-7 kl.) 486 elever, 22 klasser	6 min 2.9 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 31 klasser	19 min 1.5 km
Orerønningen ungdomsskole (8-10 kl.... 262 elever, 24 klasser	5 min 2.9 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	7 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ollebakken Linje 02, 023, 71	2 min 0.2 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	12 min 8.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	33 min
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

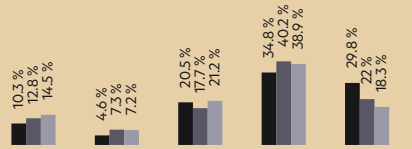
BARNEHAGER

Lilaas Gård Barnehage (1-5 år) 17 barn	17 min 1.4 km
Lillås barnehage (1-5 år) 57 barn	17 min 1.5 km
Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 60 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Torggata Horten	3 min
Spar Vektergården	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ollebakken	698	430
Horten	19 802	9 606
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Naboskapet
Høflige 52/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Buss

SPORT

Horten videregående skole	5 min
Sentrum Skole	9 min
WellnessClub Horten	10 min
MOVA Horten sentrum	13 min

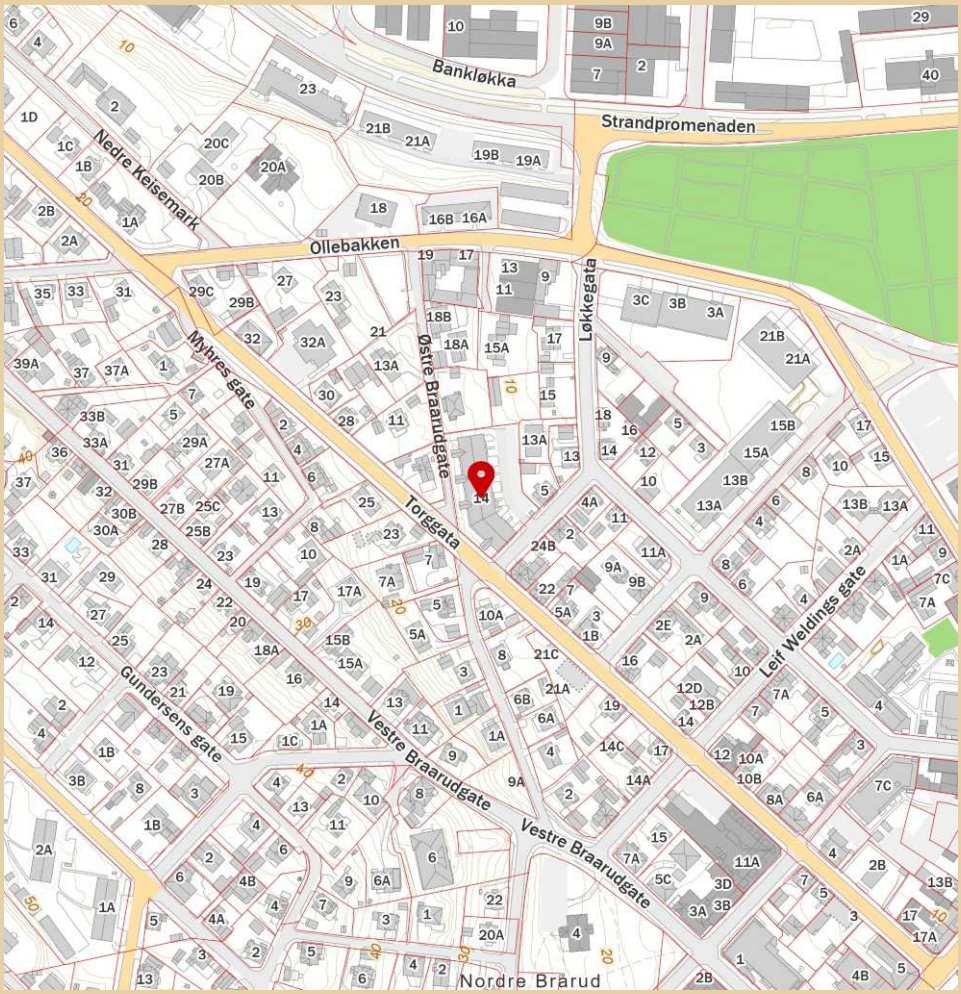
Kollektivtilbud
Veldig bra 77/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 75/100

—

Støynivået
Lite støynivå 74/100



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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.11.2025 09:43

Eiendom 3901-129/11/0/20 Seksjon nr 20

Bruksnavn	Seksjon nr 20				
Type	Seksjon	Etablert dato	13.03.1990	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	129	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	11	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	20	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Østre Braarudgate 14	3181 Horten	Ollebakken	Horten	Horten

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
13.03.1990	Seksjonering	3901-129/11	Mottaker	0
		3901-129/11	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	3901-129/11	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-129/11	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	8260877			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.06.1989	Areal, bolig (bruk/brutto)	2241/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	28.12.1989	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	34	Areal, totalt (bruk/brutto)	2241/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	40	2	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	40	2	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	40	2	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	40	2	1	1	Kjøkken
H0105		Hovedetasje	40	2	1	1	Kjøkken
H0106		Hovedetasje	40	2	1	1	Kjøkken
H0107		Hovedetasje	44	2	1	1	Kjøkken
H0108		Hovedetasje	40	2	1	1	Kjøkken
H0109		Hovedetasje	40	2	1	1	Kjøkken
H0110		Hovedetasje	40	2	1	1	Kjøkken
H0111		Hovedetasje	40	2	1	1	Kjøkken
H0112		Hovedetasje	40	2	1	1	Kjøkken
H0113		Hovedetasje	40	2	1	1	Kjøkken
H0114		Hovedetasje	40	2	1	1	Kjøkken
H0115		Hovedetasje	40	2	1	1	Kjøkken
H0116		Hovedetasje	40	2	1	1	Kjøkken
H0117		Hovedetasje	40	2	1	1	Kjøkken

H0201	Hovedetasje	81	3	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	81	3	1	1	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	81	3	1	1	Kjøkken
H0204	Hovedetasje	81	3	1	1	Kjøkken
H0205	Hovedetasje	81	3	1	1	Kjøkken
H0206	Hovedetasje	81	3	1	1	Kjøkken
H0207	Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0208	Hovedetasje	81	3	1	1	Kjøkken
H0209	Hovedetasje	81	2	1	1	Kjøkken
U0101	Underetasje	81	3	1	1	Kjøkken
U0102	Underetasje	81	3	1	1	Kjøkken
U0103	Underetasje	81	3	1	1	Kjøkken
U0104	Underetasje	81	3	1	1	Kjøkken
U0105	Underetasje	81	3	1	1	Kjøkken
U0106	Underetasje	81	3	1	1	Kjøkken
U0107	Underetasje	81	3	1	1	Kjøkken
U0108	Underetasje	81	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	17	747/0	0/0	747/0
H02	Hovedetasje	9	747/0	0/0	747/0
U01	Underetasje	8	747/0	0/0	747/0

Feie og tilsynsopplysninger:

39 3901-129/11/0/20 Andel 0 H0106 Adresse Østre Braarudgate 14 3181 Horten H0106

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

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

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Østre Braarudgate 14 (Eskil Hansen Horten)
Vår referanse: 2581646/16274019
Bestilling: C3 2021-08-05 (2) 66

Dato
05.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
228	28	12.1.1989	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	129	11	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

BORRE ENERGIVERK

DAGBOKFØRT
12.01.89 00228
SORENSKRIVEREN I
HORTEN

AVTALE

Mellom eiere av Meyergt 1, Ø Braarudgt 12 og 14, gnr 129, brn 11 og Borre energiverk (BEV), Ynglingev , gnr 13, bnr 139 er det inngått følgende avtale:

1

Undertegnede eiere av Meyergt 1, Ø Braarudgt 12 og 14, gnr 129, bnr 11 gir herved BEV rett til å plassere en frittstående nettstasjon med ytre mål L = 240 cm, B = 178 cm og H = 185 cm slik som vist på tegn 02 fra arkitekt M. Hjeltnes, revidert ~~xxxxxx~~ 23.12.88.

2

BEV gis rett til å føre jordkabler inn/ut av nettstasjonen og gis rett til adkomst for nødvendig drift og vedlikehold.

BEV sørger for fremtidig ytre vedlikehold av nettstasjonen.

3

Denne avtale gjelder så lenge BEV har behov for nettstasjonen.

4

Verdien av denne rettighet settes til en pris på kr. 100,- , kroner ett hundre.

Denne avtale er utstedt i 2 likelydende, underskrevne eksemplarer hvorav partene beholder 1 eksemplar hver.

Avtalen tinglyses på BEVs regning.

Horten, 4.7.88

P. S. Bygg A/S

grunneier til 129/11

Borre energiverk

Rett kopi bekreftes
Anders Dihle

STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Østre Braarudgate 14 (Eskil Hansen Horten)
Vår referanse: 2581647/16274024
Bestilling: C3 2021-08-05 (2) 67

Dato
05.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3833	28	25.6.1990	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	129	11	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT
90 3833
25.06.90 03833
SORENSKRIVEREN I
HORTEN

S A M E I E V E D T E K T E R

F O R

Ø S T R E B R A A R U D G T . 1 4

3 1 9 0 H O R T E N

Rett kopi bekreftes
Anders Dihle



Paragraf 1.

Østre Braarudgt. 14, gnr. 129, bnr. 11 i Borre Kommune, består av et boligbygg. Oppdelt i 34 eierseksjoner. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons innbyrdes netto areal. Sameiet består av Braarudgaten borettslag og Braarudgaten boligstiftelse.

Paragraf 2.

Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg, med utstyr, m.m.

Sameierne har ikke forkjøps- og/eller oppløsningsrett, hvilket er tinglyst ved delingsbegjæring av eiendommen.

Paragraf 3.

Tomten og alle deler av bebyggelsen, som ikke i henhold til eksisterende eller fremtidige oppdelingsbegjæringer for gnr. 129, bnr. 11 i Borre Kommune er å oppfatte som seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

Paragraf 4.

Sameierne er dog forpliktet til å påse at beboerne følger de husordensregler som styret til enhver tid måtte fastsette.

22112891

Godkjent av dfm. Knut Lie for hjl. av 39, 1. avsnitt.

Paragraf 5.

Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene, som dekkes i henhold til eierbrøken. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. eierseksjonslovens paragraf 14.

Alle fellesutgifter knyttet til eiendommen skal dekkes av forretningsfører, og fordeles forholdsmessig på sameierne, jfr. paragraf 2. På grunnlag av årsbudskjettet skal det betales månedlig a konto forskuddsbeløp til sameiets konto.

Premie for bygningskasko fordeles mellom sameierne etter sameiebrøkene.

Utgiftene til vedlikehold av utvendige kommunikasjons- og biloppstillingsarealer (herunder vintervedlikehold) fordeles mellom brukerne.

Alle andre fellesutgifter fordeles mellom sameierne i forhold til sameiebrøkene.

Forretningsfører setter opp forslag til budsjett og fordelingsliste for fellesutgiftene før innflytting.

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgiftene blir dekket av sameiet gjennom forretningsføreren, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos sameierne gjennom forretningsføreren.

Paragraf 6.

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer, hvorav det velges en fra hver etasje for 2 år av gangen. Første gang velges to av medlemmene for 3 år. Styret velger selv sin formann, som meddeler fullmakter bl.a. til forretningsfører.

Det yter vedlikehold av eiendommen, anlegg og utstyr, skal besørges og bekostes av sameierne i fellesskap. Utvendige arrangementer på bygningen, så som markiser o.l., må godkjennes av styret før eventuell oppsetting kan finne sted.

22112891

STATENS KARTVERK

forts. paragraf 6.

Det indre vedlikehold av seksjonene er de respektive sameiernes ansvar. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende byggeforeskrifter, eller endrer/påvirker bærende konstruksjoner.

Paragraf 7.

Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formann og ett styremedlem. Styret har dog bemyndiget forretningsføreren til å forestå alt som knytter seg til den ordinære drift av eiendommen.

P.S. Eiendom A/S, Havnegt.2, 3100 Tønsberg, skal være sameiets forretningsfører fra bygget ferdigstilles, dog kan forretningsfører sies opp med ett års varsel.

Forretningsførers arbeide er å forestå den daglilge driften, og påse at seksjonseierne innbetaler månedlige a konto beløp til dekning av fellesutgiftene. Honoraret til forretningsføreren er for første år satt til kr. 1.000,-, som deretter skal justeres i henhold til konsumprisindeksen hver 1. januar, med basis i stigning fra den 5. november 1988.

Eventuell godgjørelse til styremedlemmene må fastsettes av årsmøtet. Styret kan, etter fullmakt fra årsmøtet, ansette vaktmester.

Paragraf 8.

Det skal avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av januar måned, etter forutgående skriftlig innkallelse, med minst 8 - åtte - dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig angir den/de saker som ønskes behandlet.

Innkallelse skjer som for vanlig årsmøtet har sameierne 1 - en - stemme for hver eierpart.

Vedtak treffes med simpelt flertall, med de unntak som er inntatt i eierseksjonslovens paragraf 21, 2. og 3. ledd.

22112891

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Einar Nordby

ADVOKAT M.N.A.
Einar Nordby
TØNSBERG

forts. paragraf 8.

En sameier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt. For å fatte gyldig vedtak, må minst 7 - syv - sameiere være representert på årsmøtet.

På årsmøte behandles:

1. Styrets årsberetning.
2. Revidert regnskap.
3. Forslag til budsjett med vedlikeholdsprogram for neste år, utarbeidet av forretningsfører.
4. Valg av styremedlemmer, samt revisor.
5. Fastsettelse av godgjørelse til styret og revisor.
6. Eventuelt.

Saker som skal behandles under posten eventuelt, skal gjøres kjent i innkallelsen. Saker som ønskes behandlet under denne post, må være meddelt 8 - åtte - dager før årsmøtet.

Paragraf 9.

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, skal sameiet ha panterett for 2.0% av seksjonens kjøpesum ved første gangs overdragelse i hver eierseksjon. Denne panteretts prioritet skal til enhver tid stå etter 90% av verditaksten. Takstmann må være godkjent av Norges Takseringsforbund. Panteretten har ikke opptrinnsrett, og tinglyses på de enkelte eierseksjoner.

Ved eventuell misligholdelse har styret i sameiet rett til etter 14 - fjorten - dagers skriftlig varsel i rekommandert brev - å sende fordringen til rettslig inkasso. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grove eller gjentatte mislighold, herunder også forhold av ikke-økonomiske art, kan styret med 3 - tre - måneders varsel i rekommandert brev kreve sekjonen fraflyttet og solgt. Sistnevnte rett for sameiet er tinglyst i delingsbegjæringen.

Paragraf 10.

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet skal avgjøres ved voldgift, hvor partene oppnevner hver sin representant, og sorenskriveren i Horten oppnevner formannen. Formannen skal ha kompetanse som dommer. En eventuell voldgiftssak skal gjennomføres etter bestemmelsene i tvistemålslovens kapitel 32. Avgjørelsen skal begrunnes.

22112891

STATENS KARTVERK

P. S. Byss p/s
Samuelsen.
PETTER SAMUELSEN

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Østre Braarudgate 14 (Eskil Hansen Horten)
Vår referanse: 2581648/16274029
Bestilling: C3 2021-08-05 (2) 68

Dato
05.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4210	28	10.7.1990	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	129	11	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rett kopi bekreftes

Einar Nordby

ADVOKAT M.N.A.
Einar Nordby
TØNSBERG

DAGBOKFØRT
10.02.90 04210
SORENSKRIVEREN I
BORTEN

F E S T E K O N T R A K T

Mellom P.S. Bygg A/S som grunneier og bortfester og Sameiet Braarudgate 12/14 som fester er i dag inngått slik festekontrakt:

01. P.S Bygg A/S fester bort til festeren gbnr. 129/11 i Borre. Arealet er ifølge målebrev på 2467 kvm.

02. Festetiden er 80 år regnet fra 01.01.1989.

03. Festeavgiften er på kr. 100.000,-. Avgiften betales til grunneieren eller den han anviser, hver 02.01., førete gang 02.01.1989.

04. Festeavgiften skal reguleres hvert 10. år, første gang 01.01.1999. Avgiften skal ved reguleringen endres overensstemmende med økningen i konsumprisindeksen i 10 års-perioden idet utgangspunktet for beregningen skjer etter indeks pr. 15.12.

05. Til sikkerhet for festeavgiften for de 3 siste år, har bortfesteren 1. prioritet panterett i festekontrakt og bygninger på tomten.

06. Festeren har rett til å overføre festeretten i forbindelse med salg av påstående bygninger. Bortfesteren skal godkjenne nye festere, men godkjennelse kan bare nektes når det er saklig grunn til det.

07. Festeren er ansvarlig for vei, vann og kloakk.

08. Det påhviler festeren eventuell oppføring av gjerde samt vedlikehold av dett.

09. Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter avtale, kan bortfesteren heve kontrakten.

10. Festeren betaler omkostningene ved tinglysningen av festekontrakten.

11. Denne festekontrakt er opprettet i 2 likelydende eksemplarer hvorav grunneieren og festeren får hvert sitt.

Tønsberg, 10/12 89.

P.S Bygg A/S

PETTER SAMUELSEN

Sameiet Braarudgaten 12/14

Godkjent av Sorenskriveren.

Rett kopi bekreftes
Anders Dihle

STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Østre Braarudgate 14 (Eskil Hansen Horten)
Vår referanse: 2581650/16274039
Bestilling: C3 2021-08-05 (2) 71

Dato
05.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1664	28	13.3.1990	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	129	11	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT
13.03.90 01664
SORENSKRIVEREN I HORTEN

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
P.S. Eiendom A/S	Havnegt.2, 3100 Tønsberg	033-11969

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	129	11		Borre

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
P.S. Bygg A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Rett kopi bekreftes
Anders Dihle

STATENS KARTVERK

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	81		21	B	43		41			
2	B	81		22	B	40		42			
3	B	81		23	B	40		43			
4	B	81		24	B	40		44			
5	B	81		25	B	40		45			
6	B	81		26	B	81		46			
7	B	81		27	B	81		47			
8	B	81		28	B	81		48			
9	B	40		29	B	81		49			
10	B	40		30	B	81		50			
11	B	40		31	B	81		51			
12	B	40		32	B	66		52			
13	B	40		33	B	81		53			
14	B	40		34	B	81		54			
15	B	40		35				55			
16	B	40		36				56			
17	B	40		37				57			
18	B	40		38				58			
19	B	40		39				59			
20	B	40		40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner		2.045		Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: .....

7. Supplerende tekst

Alle seksjonseierne tiltrer sameievedtektene i forbindelse med kjøp.

Sameierne har ikke forkjøps- og/eller oppløsningsrett.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
17. januar 1989	P.S. Bygg A/S
Sted	Petter Samuelsen
Tønsberg	

Tinglysingsstempel

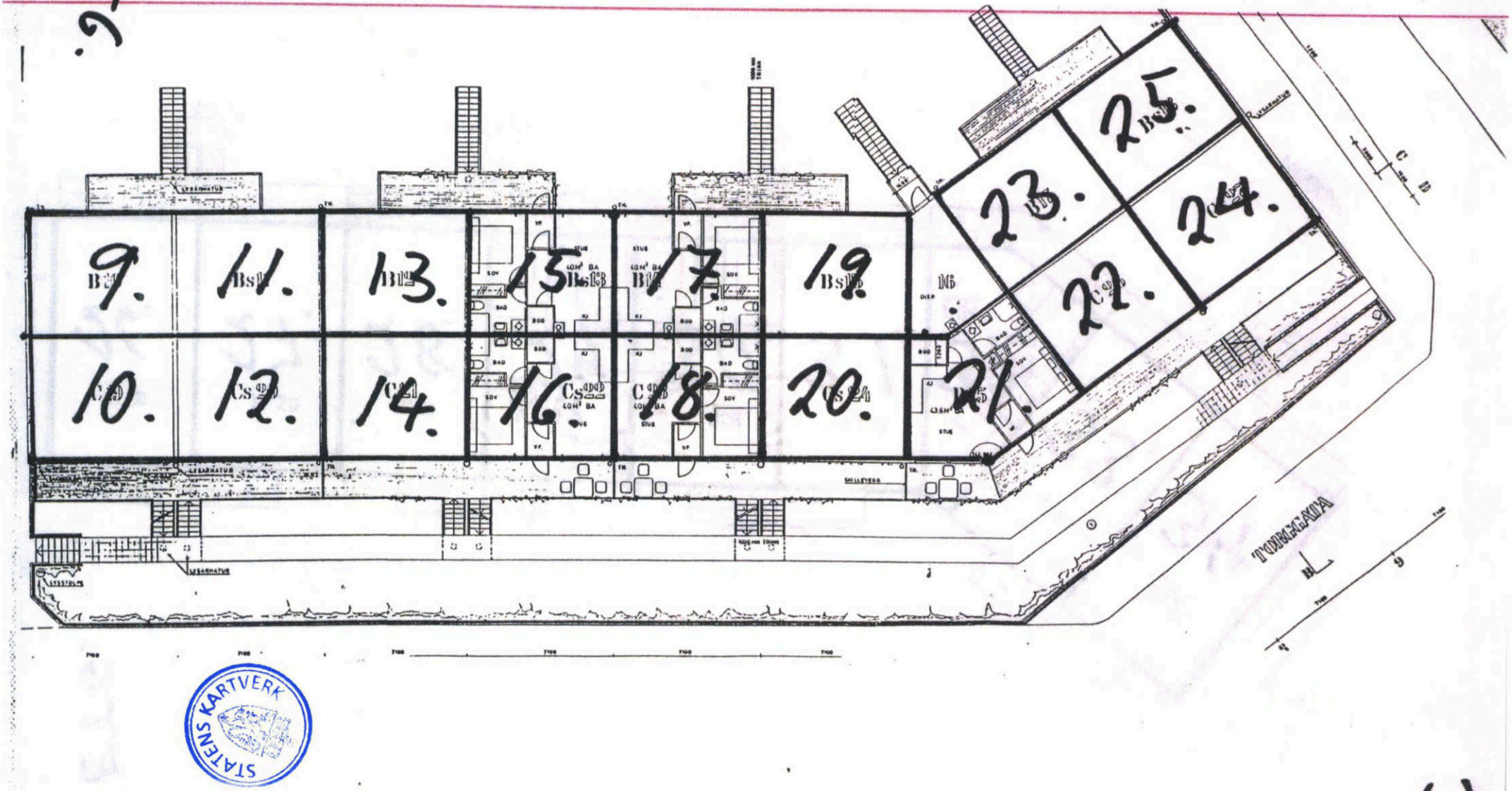
STATENS KARTVERK

1.

Östre Brdgatan
Meyergata
Lökkegata
Östre Brdgatan
Torggatan
Trafo
STATENS KARTVERK

U. ETG.

A
B
C
D
A39
A38
A37
A36
A35
A34
A33
A32
A31
1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
SYKLER-
BADNEVOGNER
FELLES BOD
STIGESTATION -
SVAKSTRØM -
OG VVS-INSTALLASJON
STATENS KARTVERK

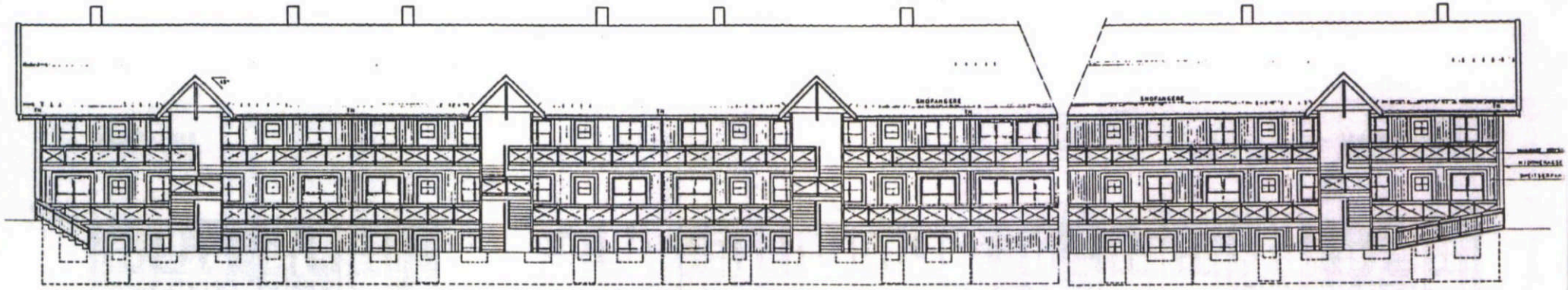


STATENS KARTVERK

4.

2. ETG.

STATENS KARTVERK



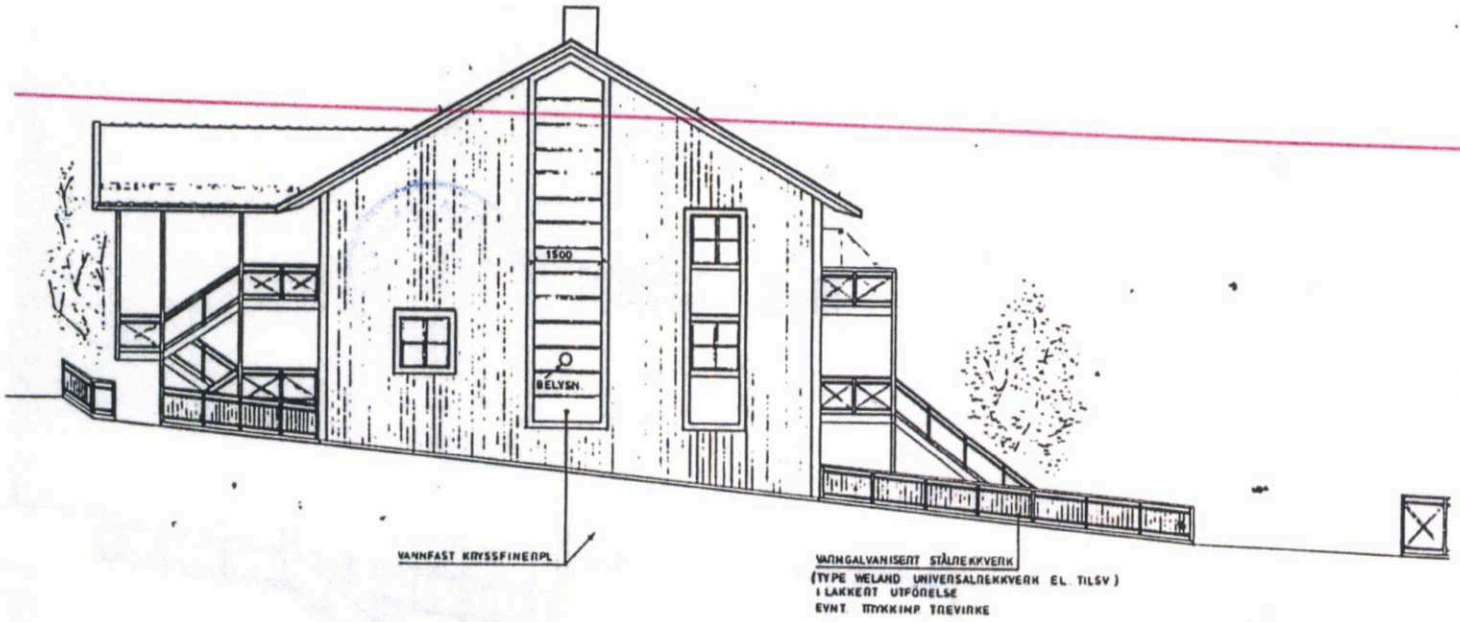
FASADE MOT ØSTRE BRAARUDGATE

FASADE MOT TORGGATA

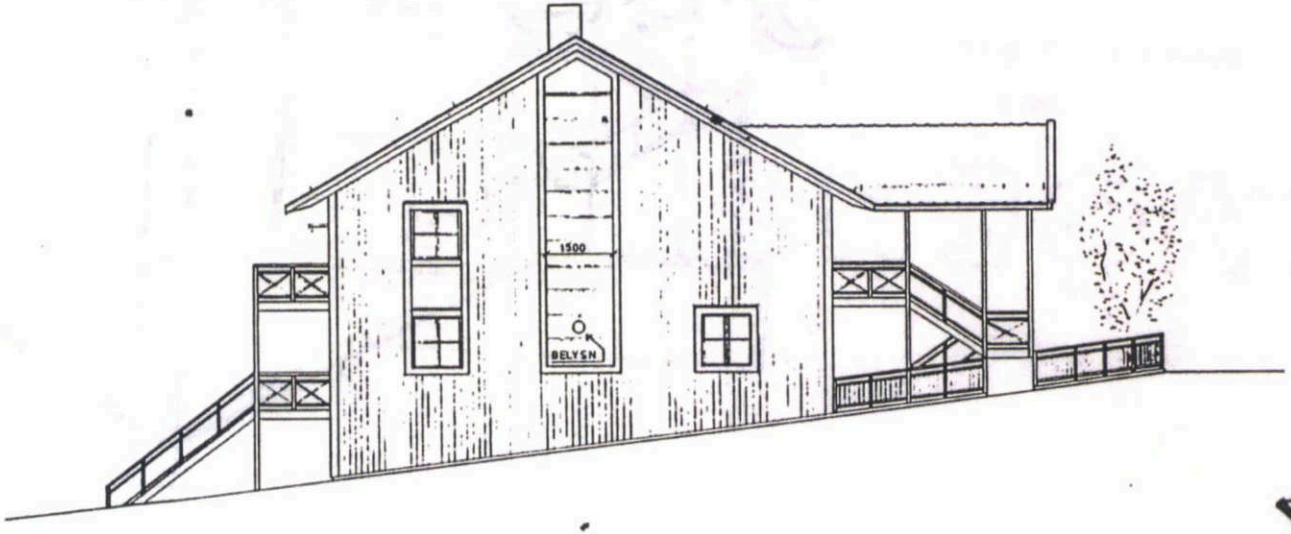
STATENS KARTVERK

6.

STATENS KUNSTVÆRK



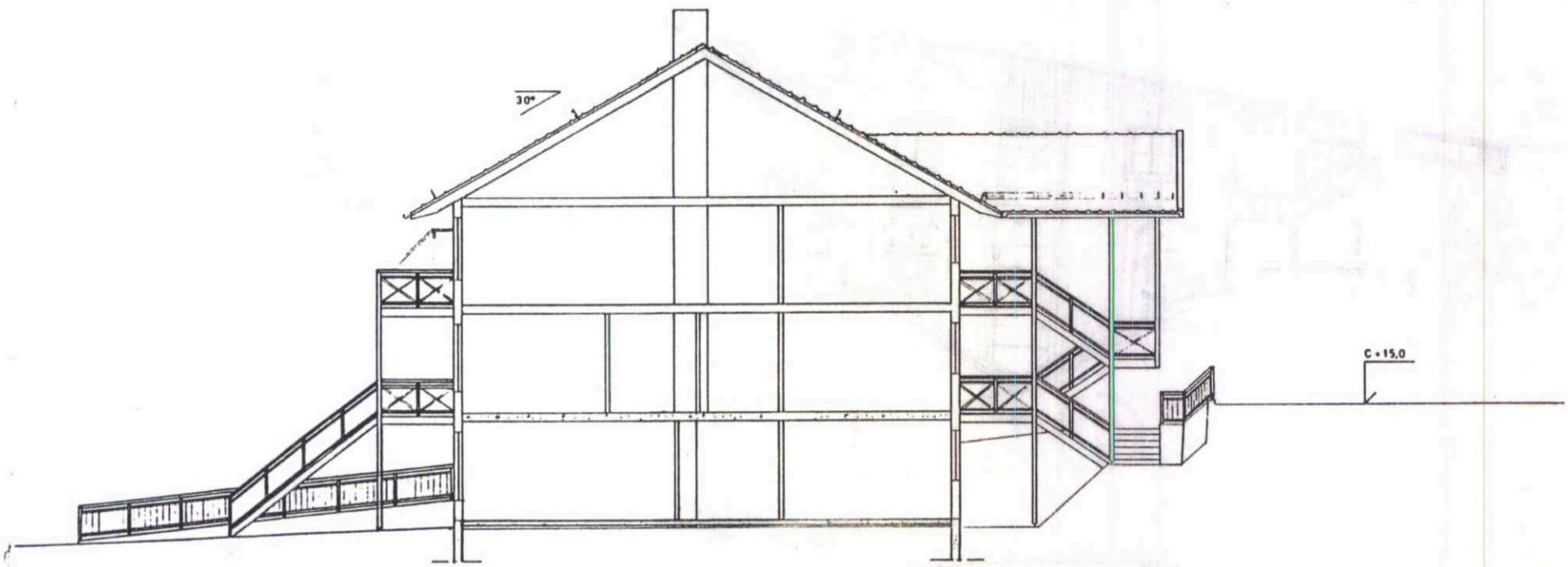
FASADE MOT MEYERGATA



STATENS KARTVERK

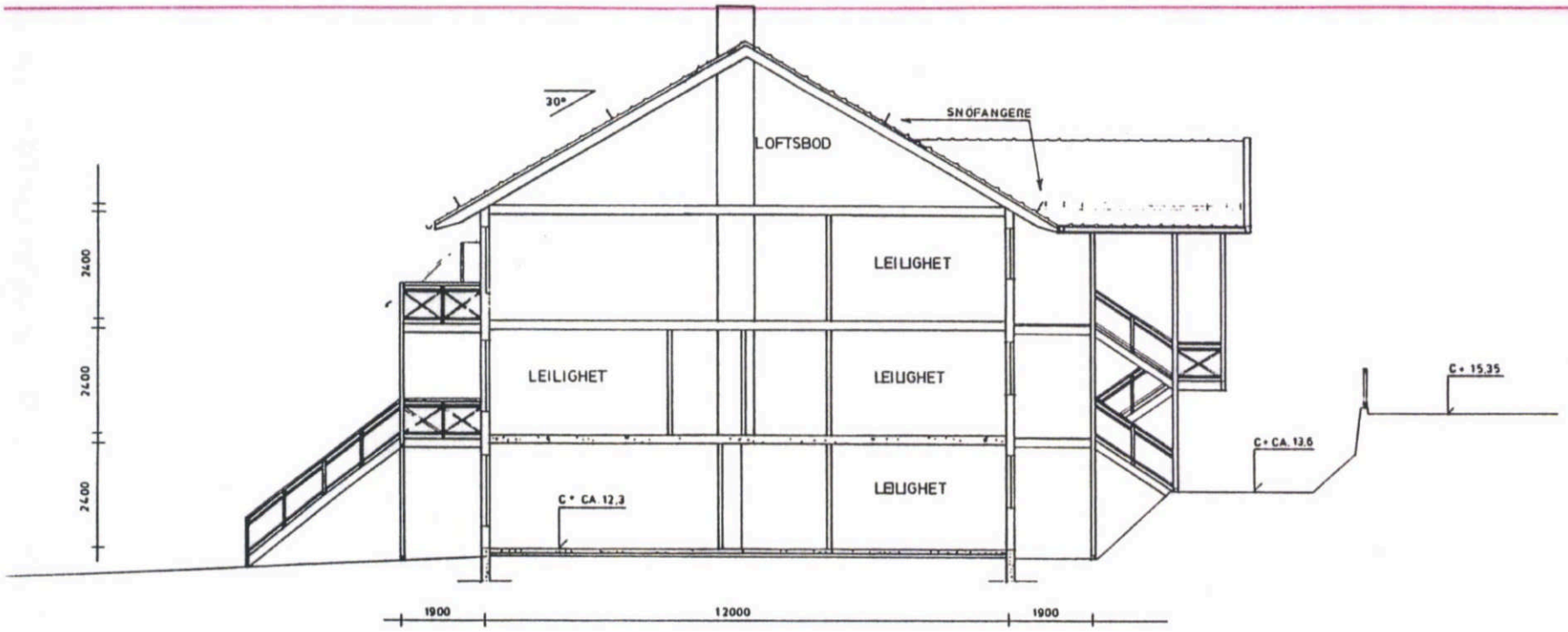
N.

SÖR-ÖST



SNITT B-B

STATENS KARTVERK



SNITT A-A

STATENS KARTVERK

Notater