PRIVATMEGLEREN
HORTEN

STEENBERGS GATE 2C

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Steenbergs gate 2C, 3188 Horten
Gnr. 132, Bnr. 107, andelsnr. 15 i LERKESTIEN BORETTSLAG, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250241

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Jan Harald Wivestad

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Steenbergs gate 2 C, 3188 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 132, bnr. 107

Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 12.01.2026 **Rapportdato:** 20.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22499-1070 **Referansenummer:** JB1419

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

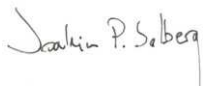
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 3 plan i borettslag med byggeår 1966.
Leiligheten holder en normal standard men det må påregnes noe oppgraderinger. Badet er fra 80-tallet, vaskerom fra byggeår i kjeller. Deler av røranlegget er fra byggeår. Våtrom og deler av røranlegg har passert forventet levetid og bør planlegges fornyet. Parkett, belegg og teppe på gulv i oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til vestvendt terrasse. Østvendt veranda tilknyttet inngangspartiet. Kjøkkenløsning med profilerte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående hvitevarer. Nye fronter montert i 2015 ifølge eier. Boligen har avvik som vi har gitt TG2-3 som en eventuelt kjøper bør sette seg inn i. Alle relevante bygningsdeler
er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Uisolert råloft med luketilkomst fra gang. Ca. 13 m2 gulvareal for lagring.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass fra år 2000 og balkongdør med 3-lags glass fra 2010.
Boligen har vestvendt terrasse ca. 13 m2 med utgang fra stuen.
Østvendt veranda og inngangsparti ca. 13 m2 mot øst. Det mangler rekkverk/håndløpere i utvendige trapper.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskille av bjelkelag og støpt gulv i kjeller. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Entrè, 5 mm høydeforskjell registrert. Stue: 11 mm. høydeforskjell registrert. Hovedsoverom: 12 mm. høydeforskjell registert. Gang 2.etg: 20 mm. høydeforskjell registert. Betonggulv i kjeller er ujevne og ikke målt med laser.
Boligen har mursteinspipe, helbeslått over tak. Siste feierbesøk 17.12.2025 ifølge dokumentasjon.
Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det hovedsakelig er primærkonstruksjon av mur.
Boligen har malt tretrapp til kjeller og teppelagt trapp til 2.etg. Kjellertrapp mangler håndløper på vegg. Begge trapper har for stor lysåpning i rekkverk etter dagens regelverk. For stor lysåpning i opptrinn på kjellertrapp.
Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører av flere årstall.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra 80-tallet med gulvbelegg og våtromstapet, takess i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning og toalett. Badet har fall til sluk og tilstrekkelig oppkant mot døren. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er naturlig ventilering via ventil, spalte i døren for tilluft mangler.
Badet har passert teknisk levetid og må planlegges fornyet. Det er påvist skader og utettheter i baderomstapet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Fuktmåling utført i denne veggen utelukker ikke potensielle fuktskader i andre deler av badet.

Vaskerom
Vaskerom med pussede vegger/panel, støpt gulv og panel i tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Eier informerer at det ble skiftet sluk og avløpsrør i rommet ca. 2019. Det ble i den forbindelse lagt opp avløp til toalett. Det mangler forskriftsmessig tettesjikt og har kun naturlig ventilasjon via vindu. Det er registrert fuktutslag i nedkant av vegger og gulv. Vaskerommet er fra byggeår og har overskredet forventet levetid. Alder og utførelse medfører usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon. På bakgrunn av helhetsvurderingen er rommet gitt tilstandsgrad TG3, da oppgradering må påregnes for forskriftsmessig bruk. Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er nødvendig grunnet rommets oppbygning.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har eldre innredning med profilerte fronter skiftet i 2015 ifølge eier. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarer er ikke vurdert. Vi anbefaler å montere waterguard og komfyrvakt for økt sikkerhet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast fra byggeår og noe nyere.
Boligen ventileres via veggventiler samt avtrekk fra kjøkken.
Varmtvannstank på 120 liter lokalisert i bod kjeller.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligen har enkelte avvik tilknyttet hms-forhold.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

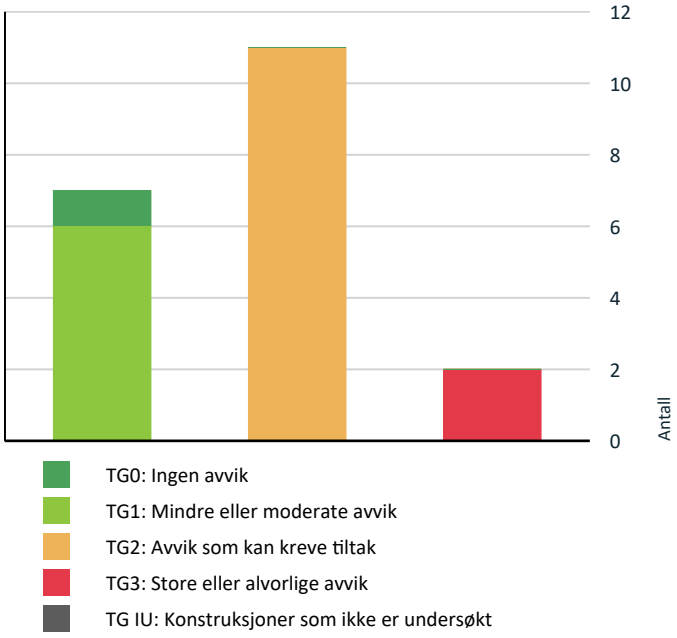
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest datert 14.10.1966

Sammendrag av boligens tilstand

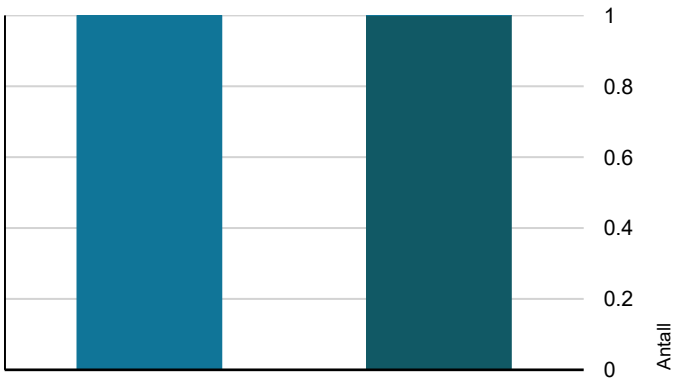
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1966

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Uisolert råloft med luketilkomst fra gang. Ca. 13 m2 gulvareal for lagring.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Enkelte fuktskjolder i taktro under befaring. Særlig rundt gjennomføringer. Det ble ikke registrert unormal fukt ved målinger med fuktinstrument ved stikkprøver i taktro. Slike målinger kan variere, vi anbefaler derfor at forholdene undersøkes nærmere fra yttersiden. Det ble registert noe kondens tilknyttet rør til lufting av avløpet i loftet. Takstmann kontrollerte loftet på nytt etter noen dager, da var det ikke kondens eller fuktutslag. Noe synlig fuktmerker i etasjeskille kan tyde på at kondensering kan forekomme tidvis. Anbefaler jevnlig ettersyn.





TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, hovedsakelig fra 2010. Nyere vinduer i kjeller.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass fra år 2000 og balkongdør med 3-lags glass fra 2010.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har vestvendt terrasse ca. 13 m2 med utgang fra stuen. Østvendt veranda og inngangsparti ca. 13 m2 mot øst. Det mangler rekkverk/håndløpere i utvendige trapper.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedsakelig eldre overflater med noe slitasje, merker ol. Stedvis noe knirk i gulv/etasjeskille.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier må evt. vurdere behovet for oppgraderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille av bjelkelag og støpt gulv i kjeller. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Entrè, 5 mm høydeforskjell registrert. Stue: 11 mm. høydeforskjell registrert. Hovedsoverom: 12 mm. høydeforskjell registert. Gang 2.etg: 20 mm. høydeforskjell registert. Betonggulv i kjeller er ujevne og ikke målt med laser.

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, helbeslått over tak. Siste feierbesøk 17.12.2025 ifølge dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Gjelder 2.etg. og loft.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det hovedsakelig er primærkonstruksjon av mur.

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

Enkelte riss/sprekker i grunnmur. Årsak kan være sammensatt og må evt. undersøkes nærmere. På generelt grunnlag anbefaler vi jevnlig ettersyn med riss/sprekker for å kunne avdekke evt. utvikling over tid.
Utvendig drenssystem er normalt borettslagets ansvar og er derfor ikke vurdert. Grunnmur/betonggulv av dette årstall er normalt ikke etablert med fuktsperre, det vil derfor være kapillært fuktopptrekk fra grunnen i slike konstruksjoner.

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



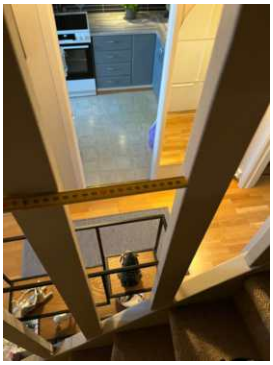


Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til kjeller og teppelagt trapp til 2.etg. Kjellertrapp mangler håndløper på vegg. Begge trapper har for stor lysåpning i rekkverk etter dagens regelverk. For stor lysåpning i opptrinn på kjellertrapp.







TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører av flere årstall.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Gjelder dør til soverom.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra 80-tallet med gulvbelegg og våtromstapet, takess i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning og toalett. Badet har fall til sluk og tilstrekkelig oppkant mot døren. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er naturlig ventilering via ventil, spalte i døren for tilluft mangler.
Badet har passert teknisk levetid og må planlegges fornyet. Det er påvist skader og utettheter i baderomstapet.

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



2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Fuktmåling utført i denne veggen utelukker ikke potensielle fuktskader i andre deler av badet.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med pussede vegger/panel, støpt gulv og panel i tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Eier informerer at det ble skiftet sluk og avløpsrør i rommet ca. 2019. Det ble i den forbindelse lagt opp avløp til toalett. Det mangler forskriftsmessig tettesjikt og har kun naturlig ventilasjon via vindu. Det er registrert fuktutslag i nedkant av vegger og gulv. Vaskerommet er fra byggeår og har overskredet forventet levetid. Alder og utførelse medfører usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon. På bakgrunn av helhetsvurderingen er rommet gitt tilstandsgrad TG3, da oppgradering må påregnes for forskriftsmessig bruk. Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er nødvendig grunnet rommets oppbygning.

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: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Rommet har flere fuktsymptomer ved bla. avflasset maling i gulv/nedkant av vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser samt etableres god ventilering av rommet, gjerne ved mekanisk avtrekk. Bruken av rommet vil også være avgjørende.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har eldre innredning med profilerte fronter skiftet i 2015 ifølge eier. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarer er ikke vurdert. Vi anbefaler å montere waterguard og komfyrvakt for økt sikkerhet.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Årstall: 1966

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Røranlegget har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast fra byggeår og noe nyere.

Årstall: 1966

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Røranlegget har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• 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 Ventilasjon

Boligen ventileres via veggventiler samt avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom samt mulighet for tilluft/overstrømning. Det bør også etableres veggventiler i rommene som mangler dette.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 120 liter lokalisert i bod kjeller.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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



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.

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1966

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring fra 2016 i Boligmappa, ingenting utover det.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

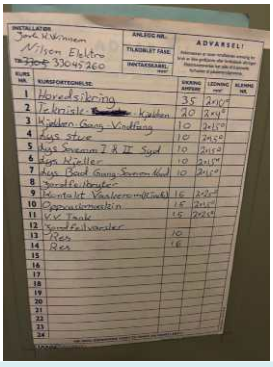
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av alder på anlegget generelt og manglende dokumentasjon på originalt anlegg og alle arbeider utført etter byggeår anbefales det en el.kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

Takstmann er ikke fagutdannet på el.anlegg og har kun gitt det en enkel visuell kontroll med hensyn til åpenbare sikkerhetsmessige avvik under befaring.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ **Helse, miljø og sikkerhet**

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Boligen har enkelte avvik tilknyttet hms-forhold.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

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

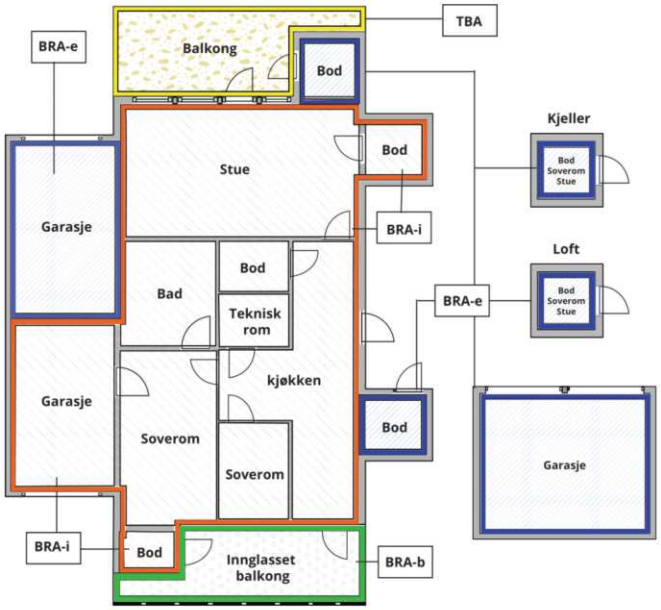
Hva er måleverdig areal?

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)**
1.etasje	43			43	26
2.etasje	41			41	
Kjeller	42			42	
SUM	**126**				**26**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Entré, kjøkken, stue		
2.etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, kott 2		
Kjeller	Gang, vaskerom, bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

Råloft med gangbart gulv ca. 13 m2 er ikke målbart som bruksareal grunnet skråtak ref. NS3940:2023.
Øst- og vestvendte terrasse/balkong ca. 13 m2 pr. er angitt som TBA.
Det er oppgitt areal etter arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, piper, påforede vegger og innhugg ved dører/vinduer som går til gulv som er medtatt i arealberegningen.
Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 14.10.1966

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
12.1.2026	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	132	107		0	995.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Steenbergs gate 2 C

Hjemmelshaver
Lerkestiens Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LERKESTIENS BORETTSLAG	950656360			Pedersen Anne Lise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
15

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en solrik og barnevennlig beliggenhet i øvre del av Holtandalen, like ved Kongeveien og fine turområder. Her kan man enkelt ta sykkelen, skiene eller joggeskoene på hjemme og gå rett ut i skogen, med løyper som fører vestover mot Borrevannet, nordover mot Falkensten/Løvøya og sørover mot golfbanen.
Det er kort gangavstand til den nyrenoverte Nordskogen barneskole, flere barnehager og Holtan ungdomsskole. Ved skolene ligger også ballslette, sykkelcrossbane og en oppgradert akebakke til vinterbruk. Innen 3–400 meter finner du dagligvarebutikker, legesenter, apotek og bussholdeplass.

Adkomstvei

Fra Horten sentrum kjører man Storgaten sydover mot Tveiten og tar opp Grønligata til høyre mot Holtandalen. Fortsett opp bakken og rett frem i rundkjøringen. Fortsett forbi Cirkle K/Coop og ta inn første vei til høyre ved "Lottehuset". Kjør rett frem og ta opp siste vei til venstre før bommen. Eiendommen ligger da på venstre side av veien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsforhold er ikke vurdert.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

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.

•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.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma | Oppdragsnr. 141230241

Adresse: STEEN BERGGATE 2C

Postnr. 3183 Sted HORTEN

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 1987 Hvor lenge har du bodd i boligen? 42 År ___ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? IF Polise/avtalenr. JP 36/935

Selger 1 Fornavn ANNE LISE PEDERSEN Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: DOG EN BADET AV ELDRE DATO

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse:

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse: SKIFTET BADEROMSLUKK

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: DOG LITT USIKKER PÅ OM SLUK BLE SKIFTET

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse: LOKALT FIRMA - TROLL GRØNLIEN

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: EN GANG FOR 30 ÅR SIDEN - RUN SIDEN SKIFTET

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse BLE PRØVENG V/INNKJØPSTID OG HR BALKONG

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse SPRELLA I PIPE I 2. ETG - FELLES PIPE M/KADS

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse BORETTSLAGET HAR SKIFTET TAKTEKKING

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse VIA BORETTSLAGET

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse MENE STIGN OG MR SIKRINGER M.M

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse LØKAG EL. FIRMA - TRØLIG NILSEN ELEKTRO

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse VET IKKE

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse TILSTANDSRAPPORT V/SALGS NÅ JANUAR 2026

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **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 Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 ogforsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

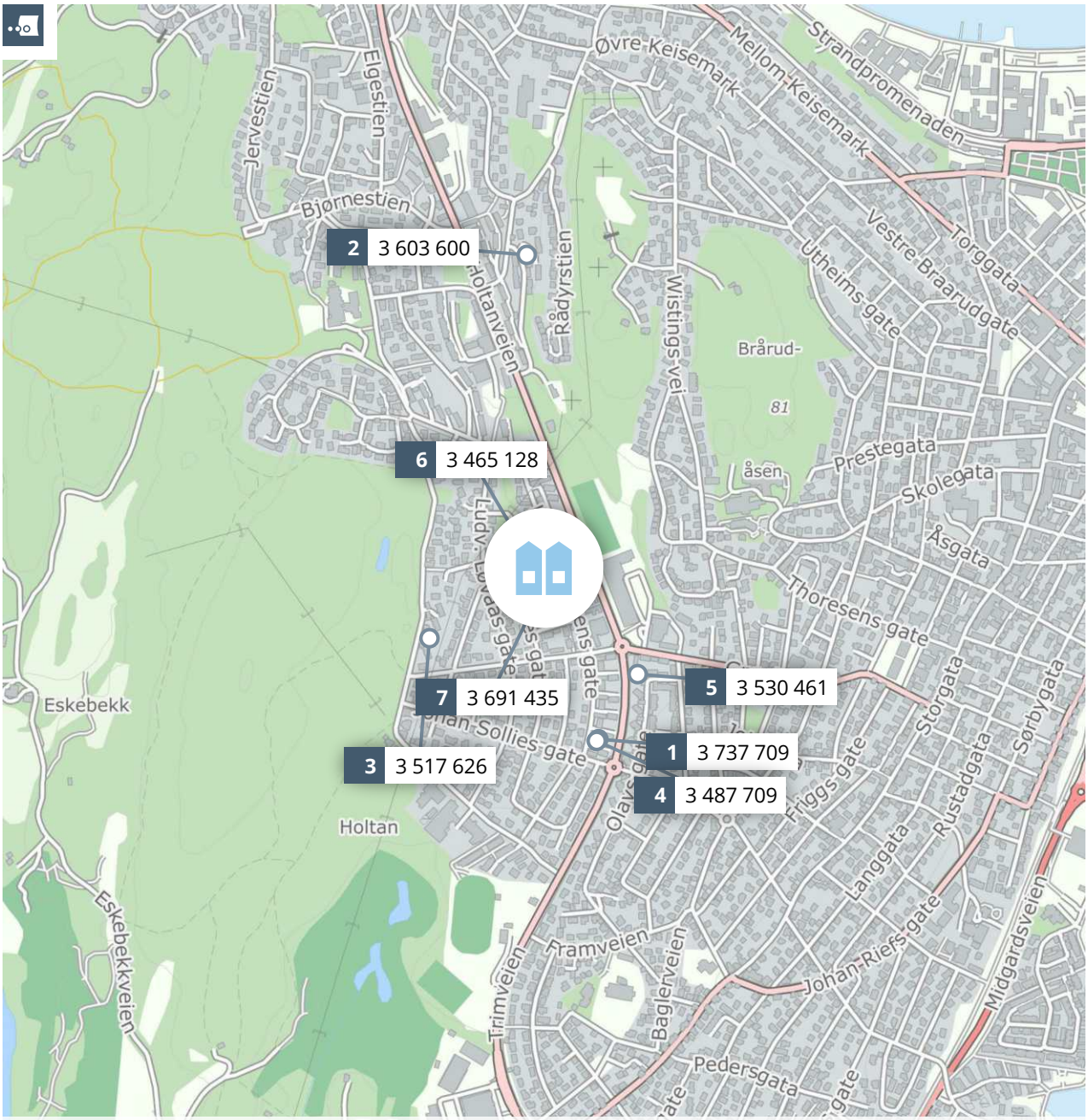
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	15/1-2026		Sted	HJATER

Signatur selger 1: Signatur selger 2:

Anne Lise Pedersen.



Meglers verdivurdering

STEENBERGS GATE 2 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 23.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Steenbergs gate 2 C, 3188 HORTEN

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 132 BNR 107 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Holtan nord

Verdivurdert til

3 150 000

196 455	3 346 455	26 563
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	126 m²	- m²	- m²	26 m²	- m²	- m²

Tomt	5 078 m²
Byggeår	1966

Fellesutgifter	5 843
Formue	42 239
Soverom	3
Etasjer	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	H B Haraldsens gate 16 D				13.09.2024	3 295 000	**3 350 000**	387 709	3 737 709	**29 902**
	125 m²	1962	13,9 daa	3 sov						
2	Røyskattstien 5 A				23.12.2024	3 290 000	**3 100 000**	503 600	3 603 600	**31 890**
	113 m²	1982	5 828 m²	3 sov						
3	Kongeveien 60 B				29.04.2024	3 300 000	**3 300 000**	217 626	3 517 626	**32 272**
	109 m²	1965	7 104 m²	3 sov						
4	H B Haraldsens gate 16 C				21.06.2024	3 280 000	**3 100 000**	387 709	3 487 709	**27 902**
	125 m²	1962	13,9 daa	3 sov						
5	Olavs gate 24 D				10.04.2024	3 400 000	**3 250 000**	280 461	3 530 461	**29 177**
	121 m²	1958	5 988 m²	3 sov						
6	Steenbergs gate 4 A				31.10.2023	3 300 000	**3 250 000**	215 128	3 465 128	**29 365**
	118 m²	1966	1. etg	3 sov						
7	Lerkestien 1 D				16.02.2023	2 900 000	**3 470 000**	221 435	3 691 435	**33 256**
	111 m²	1966	1 023 m²	3 sov						

Trivelig og velholdt rekkehusleilighet i solrike, rolige og barnevennlige omgivelser i Holtandalen med gangavstand til det meste. God planløsning med bl.a. 3 soverom, bad/wc, eget vaskerom, lukket kjøkken og 2 fine uteplasser. Selger har eiet boligen i over 40 år. Den er godt holdt og mange av rommene er pusset opp i de senere år mens andre rom slik som badet nærmer seg en oppgradering. Dog bemerkes at badet har gulvbelegg og dusjkabinett - alt fungerer og er i daglig bruk. Kjelleren har eldre standard. Mange av de andre leilighetene i borettslaget har valgt å innredet et kombinert bad/vaskerom i kjeller. Her er det også lagt klar soil for ekstra wc. Garasje i rekke.

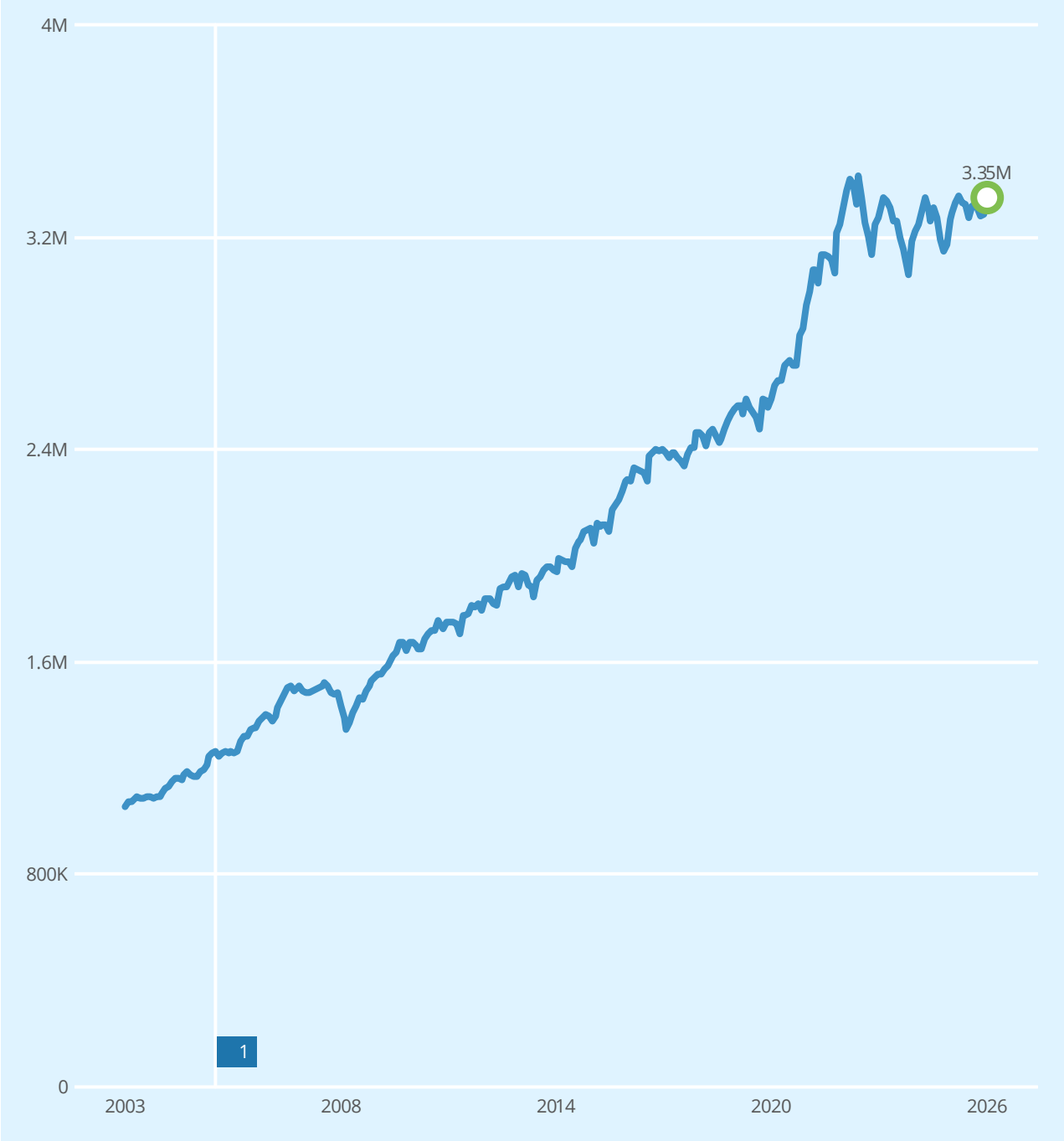
Oppført 1966. Utvendig har borettslaget skiftet vinduer og kledning i ca. 2010, det ble også etterisolert mot syd og øst. Inngangsdør og terassedør ble skiftet samtidig. Takstein ble skiftet i ca. 2000. Det ble lagt ny drenering ved inngangspartiet i 2006 samtidig som man lagde nye og større terrasser på denne siden. Flere detaljer om tilstand i egen tilstandsrapport som er laget i forbindelse med salget vinteren 2026.

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 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i 3188 HORTEN nå

1
rekkehus til salgs

4.8M
4.6M
4 487 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
63
dager

Rekkehus solgt i 3188 HORTEN siste 9 mnd

12
rekkehus solgt

3.8M
3 765 000 Prisantydning i snitt
3 750 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

31 130 HORTEN kommune i snitt siste 9 mnd

29 426 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

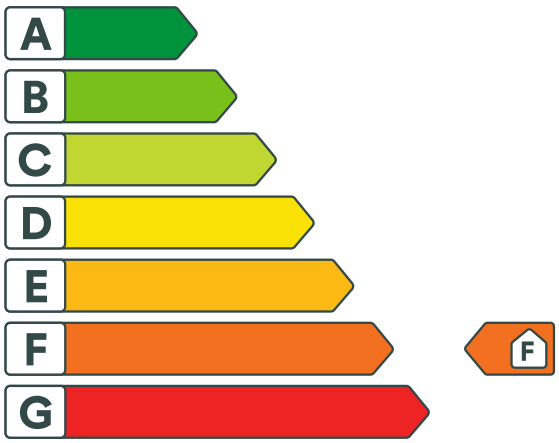
26 563 Steenbergs gate 2 C
Totalpris 3 347 000

enova

Energiattest



Adresse **Steenbergs gate 2C, 3188 HORTEN**	
Dato for energimerking **23.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249653**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161710822**
Gårdsnummer **132**	Bruksnummer **107**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1966**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **126,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **292,95 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **281,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 837 kWh**

Steenbergs gate 2C, 3188 HORTEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Skatteetaten

Dato
21.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Organisasjonsnr 950 656 360 Andelsnr 15

Eiendommens adresse:

Steenbergs gate 2C, 3188 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 675 740
Som sekundærbolig:	kr 2 702 961

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Boligopplysninger:

Lerkestiens Borettslag	Vår ref.:	564/115	Fødselsdato eier: 02.08.1945
Steenbergs gate 2 C	Type:	Borettslag tilknyttet	
3188 HORTEN	Eiere:	Anne Lise Pedersen	
Organisasjonsnr: 950 656 360	Andelsnr:	15	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 843

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	768
	Felleskostnader	4 244
	Renter felleslån	831

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	196 455	Gjeld siste årsoppg.:	205 044
Klient ajourf. lån:	3 932 402,23	Klient gj. s. årsoppg.:	4 117 144

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12120944620, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.01.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 1.01388
Saldo per 07.01.2026: 3 287
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.03.2026)
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 16362047548, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.01.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 07.01.2026: 3 929 115
Andel av saldo: 196 456
Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 30.06.2040)
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	Nei
Styreleder:	Sølvi Helene Edvardsen
Adresse:	Lerkestien 3 B
Postnr/-sted:	3188 HORTEN
Telefon:	Mob.: 92426349
E-post:	s-h-e@online.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	205 044	Andre inntekter:	1 294
Annen formue:	42 239	Utgifter:	11 830		

Boligopplysninger:

Lerkestiens Borettslag	Vår ref.:	564/115	Fødselsdato eier: 02.08.1945
Steenbergs gate 2 C	Type:	Borettslag tilknyttet	
3188 HORTEN	Eiere:	Anne Lise Pedersen	
Organisasjonsnr: 950 656 360			

6: Ligning - 2024

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	15 000
Andelsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	15

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1966
Gårds/bruksnr:	132/116, 132/117, 132/107, 132/108, 132/114
Bygningstype:	Rekkehus vertikaldelt

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5078

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561935

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1966	Første innflytting:	30.12.1977
Etasje:	1+2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ny eier er sikret garasje som tildeles av styret ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-roms
Ansiennitetsregler:	1 - Andeseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap		
	2 - Medlem i Usbl / storbymedlem		

Fasiliteter:

Garasjene er borettslagets eiendom og tildeles av styret.

Ingen husordensregler kjent for forretningsfører

Tinglyst felles pantobligasjon 06.01.1967 pålydende kr. 300.000,-.

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

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

Boligopplysninger:

Lerkestiens Borettslag	Vår ref.:	564/115	Fødselsdato eier:	02.08.1945
Steenbergs gate 2 C	Type:	Borettslag tilknyttet		
3188 HORTEN	Eiere:	Anne Lise Pedersen		
Organisasjonsnr: 950 656 360				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

Lerkestiens Borettslag

Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:30
Marsjhuset

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Lerkestiens Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:30 - Marsjhuset

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendring punkt 1-2(1)
- 5.2 Beskjæring av hekk og felling av trær - sak fra Steenbergs gt. 4A

6 Valg

- 6.1 Valg av 1 medlem til styret
- 6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr.40 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2(1)

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

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

Ny tekst:

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

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

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

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

5.2 Beskjæring av hekk og felling av trær - sak fra Steenbergs gt. 4A

Ønsker å fremmeett forslag om å beskjære tuja hekk og felle trær i felleshagen.

Tujahekken kan fint trimmesmed 2-3 meter før den tar helt overhånd, og blir uhåndterlig å klippe og holde ved like selv.

Vedlikehold av en hekk med forholdsvis normal høyde fikser vi selv uten at vi trenger å leie inn hjelp så er viktig at den ikke blir for høy.

Holder også da kostnadene på innleie av hjelp til dette.

De 3 trærne ønsker vi å ta ned da de begynner å bli høye og tar mye av ettermiddag sola i felleshagen.

Jeg kan værebehjelpelig med både felling av trær og trimme hekk.

Eneste som trengs er en motorsag. Henger har vi så ikke noe problem å få kjørt avfall opp til Skoppum. Dette holder kostnadene på nesten lik O om vi tar dette som en dugnad. Dugnad er jo også en hyggelig sammenkomst der alle kan bidra med det de ønsker.

Forslag til vedtak: Beskjæring av trær og hekk utføres på dugnad.

Styrets innstilling: Styret (styreleder) har HMS ansvaret og ønsker ikke å stå ansvarlig for å utføre beskjæring av stor tujahekk og trefelling av 3 store trær. Styret ønsker å innhente pristilbud. Dersom økonomien i borettslaget tilsier at det ikke er midler til dette i år, må det budsjetteres for dette i 2026.

6. Valg

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

o - Styreleder - Sølvi Helene Edvardsen

o - Styremedlem - Ann-Sissel Ingebretsen

x - Styremedlem - Helge Kolstø Hopland

x - Varamedlem - Øystein Nødtvedt Lie

x - Varamedlem - Kristine Gulbrandsen

6.1 Valg av 1 medlem til styret

Innstilling fra valgkomitéen på kandidat til styremedlem:

Helge Kolstø Hopland stiller til gjenvalg for 2 år

Forslag til vedtak: Helge Kolstø Hopland foreslås valgt for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Innstilling fra valgkomitéen på kandidater til varamedlem.

Kristine Guldbrandsen stiller til gjenvalg for 1 år

Øystein Nødtvedt Lie stiller til gjenvalg for 1 år

Forslag til vedtak: Kristine Guldbrandsen foreslås valgt for 1 år

Øystein Nødtvedt Lie foreslås valgt for 1 år

6.3 Valg av valgkomite

Liv Jahre og Turid Lunde er valgkomitè idag.

Valgkomitè velges på generalforsamling.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**832 625**	**801 355**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	185 435	210 484
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-174 545	-179 214
B. Årets endring disponible midler	**10 890**	**31 270**
C. Disponible midler	**843 515**	**832 625**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	889 807	894 697
Kortsiktig gjeld	-46 292	-62 073
C. Disponible midler	**843 515**	**832 625**

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

Resultatregnskap 2024 Lerkestiens Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 300 456	1 240 989	1 288 491	1 397 462
Sum leieinntekt		**1 300 456**	**1 240 989**	**1 288 491**	**1 397 462**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 300 456**	**1 240 989**	**1 288 491**	**1 397 462**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	5 640	17 237	10 850	5 640
Styrehonorar	2	40 000	40 000	40 000	40 000
Driftskostnad					
Energikostnad		10 455	10 597	10 500	10 500
Kostnad eiendom/lokale	4	50 173	64 907	46 000	57 000
Kommunale avgifter/renovasjon		340 500	314 550	344 000	407 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser		0	0	0	700
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	7 689	19 672	17 000	17 000
Reparasjon og vedlikehold	6	120 423	73 632	92 000	81 368
Revisjonshonorar		5 310	5 071	5 100	5 250
Forretningsførerhonorar		69 007	65 359	69 000	72 000
Andre honorar	7	2 294	5 739	5 000	1 500
TV/bredbånd		135 158	125 234	131 000	139 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		3 973	0	5 000	5 000
Kontingent og gaver		6 549	6 000	6 000	6 000
Forsikring		100 617	94 925	100 700	117 300
Andre kostnader	8	4 919	3 232	6 000	1 750
Sum kostnad		**902 706**	**846 155**	**888 150**	**967 008**
Driftsresultat		**397 750**	**394 834**	**400 341**	**430 454**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		25 887	19 785	0	0
Rentekostnad		238 202	204 135	219 267	229 000
Netto finansposter		**212 315**	**184 350**	**219 267**	**229 000**
Årsresultat		**185 435**	**210 484**	**181 074**	**201 454**
Overført til/fra annen egenkapital		185 435	210 484	0	0
SUM OVERFØRINGER		**185 435**	**210 484**	**0**	**0**

Balanse 2024 Lerkestiens Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	3 921 282	3 921 282
Påkostninger	3	95 145	95 145
Garasjer	3	86 700	86 700
Sum anleggsmidler		**4 103 127**	**4 103 127**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer skader		0	158 590
Forskuddsbetalte kostnader		165 775	159 991
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		724 032	576 117
Sum omløpsmidler		**889 807**	**894 697**
SUM EIENDELER		**4 992 933**	**4 997 824**

Balanse 2024 Lerkestiens Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		**2 000**	**2 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		527 497	342 061
Sum opptjent egenkapital		**527 497**	**342 061**
Sum egenkapital	**9**	**529 497**	**344 061**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	4 117 145	4 291 690
Borettsinnskudd		300 000	300 000
Sum langsiktig gjeld		**4 417 145**	**4 591 690**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		44 285	53 325
Skyldig off. myndigheter		0	3 886
Påløpne renter		1 269	1 902
Annen kortsiktig gjeld		738	2 959
Sum kortsiktig gjeld		**46 292**	**62 073**
Sum gjeld		**4 463 437**	**4 653 762**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 992 933**	**4 997 824**
Pantstillelser	11	4 417 145	4 591 690

Sted:_____ Dato:_____

Sølvi Helene Edvardsen Styreleder	Ann-Sissel Ingebretsen Styremedlem	Helge Kolstø Hopland Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	862 560	832 560
3609 Leie parkering	24 000	23 200
3650 Innkrevde felleskostn. renter	235 653	200 052
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	176 659	183 689
3690 Forsikring tilbygg	1 584	1 488
Sum	**1 300 456**	**1 240 989**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	0	9 075
5150 Påløpne feriepenger	0	1 089
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	6 920
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	154
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	40 000	40 000
Sum	**45 640**	**57 237**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Bygninger inkl. tomt	Påkostninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	86 700	3 921 282	95 145
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	86 700	3 921 282	95 145
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	86 700	3 921 282	95 145
Anskaffelsesår :	1998	1966	2011
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 20 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 132, b.nr 107, 108, 114, 116 og 117 i Horten kommune. Eiertomt på 5 078 kvm, som utgjør kr 705 831,- av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561935.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	300
6391 Snømåking/strøing/feiing	43 931	61 066
6392 Containerleie/tømming	5 940	3 021
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	302	520
Sum	**50 173**	**64 907**

Note 5 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	360	11 822
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 618	2 270
6552 Driftsmateriell	4 711	5 580
Sum	**7 689**	**19 672**

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	4 440	27 378
6603 Vedlikehold elektro	0	9 900
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	7 975	12 563
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	889	15 950
6630 Egenandel forsikring	30 000	0
6641 Malerarbeider	1 751	2 717
6642 Snekkerarbeid	14 339	0
6644 Fasade/balkonger	0	226
6648 Vedlikehold dører og porter	61 030	0
6667 Drift uteområder	0	4 899
Sum	**120 423**	**73 632**

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

Note 7 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 294	5 739
Sum	**2 294**	**5 739**

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	0	1 530
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 879	500
7770 Betalingskostnader	960	956
7773 Omkostninger innkreving	2 081	247
7792 Øredifferanse	0	-1
Sum	**4 919**	**3 232**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 000	0	2 000
Sum innskutt egenkapital	**2 000**	**0**	**2 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	342 061	185 436	527 497
Sum opptjent egenkapital	**342 061**	**185 436**	**527 497**
Sum egenkapital	**344 061**	**185 436**	**529 497**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering	Private stueutbygg
Lånenummer:	**16362047548**	**12120944620**
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2020	2011
Rentesats:	5.64 %	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2040	30.06.2026
Opprinnelig lånebeløp:	4 939 000	191 323
Lånesaldo 01.01:	4 262 467	29 223
Avdrag i perioden:	161 577	12 968
Lånesaldo 31.12:	**4 100 890**	**16 255**
Saldo 5 år frem i tid:	3 142 182	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120944620	1	5 720	5 720
	3	3 512	10 536
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362047548	20	205 044	4 100 880

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	4 117 145
Innskuddskapital	300 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**4 417 145**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**4 103 127**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Lerkestiens Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lerkestiens Borettslag

Styreleder	Sølvi Helene Edvardsen (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Ann-Sissel Ingebretsen (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Helge Kolstø Hopland (sign.)	10.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Lerkestiens Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: E7QEB-ZZDBV-WM53Z-D72YC-BWCSW-QEQZ8

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: E7QEB-ZZDBV-WM53Z-D72YC-BWCSW-QEQZ8

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: 80.232.xxx.xxx
2025-03-11 16:31:09 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: E7QEB-ZZDBV-WM53Z-D72YC-BWCSW-QEQZ8

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 - Lerkestiens Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sølvi Helene Edvardsen
Styremedlem, Helge Kolstø Hopland
Styremedlem, Ann-Sissel Ingebretsen
Varamedlem, Kristine Gulbrandsen
Varamedlem, Øystein Nødtvedt Lie

Styret i Lerkestiens Borettslag består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Lerkestiens Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Lerkestiens Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 950656360

Lerkestiens Borettslag består av 20 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Lerkestiens Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561935. 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.

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

Styrets arbeid

Årsmelding 2024 – Lerkestiens Borettslag.

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

I året 2024

Avholdt styremøter etter behov

Behandlet årsregnskap for 2023

Utarbeidet og behandlet budsjett for 2025

Ble byttet ut to garasje porter i HBH.

Flere som har byttet ut kjeller vinduer.

Blitt byttet ut 2 restavfall containere, da disse ble overfylt, før hver gang de skulle tømmes.

Ryddet bak garasjene i HBH.

Fått opp parkerings forbudt skilt på felles boden.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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 13.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lerkestiens Borettslag tirsdag 13.05.2025 kl. 18:30 - Marsjhuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sølvi Helene Edvardsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett:14

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 16

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Styreleder informerte om at styrehonoraret vil bli foreslått økt på neste generalforsamling (2026) da det har stått stille i flere perioder.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 40 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2(1)

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

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

Ny tekst:

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

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Beskjæring av hekk og felling av trær - sak fra Steenbergs gt. 4A

Forslag til vedtak:

Beskjæring av trær og hekk utføres på dugnad.

Styrets innstilling:

Styret (styreleder) har HMS ansvaret og ønsker ikke å stå ansvarlig for å utføre beskjæring av stor tujahekk og trefelling av 3 store trær. Styret ønsker å innhente pristilbud. Dersom økonomien i borettslaget tilsier at det ikke er midler til dette i år, må det budsjetteres for dette i 2026.

Vedtak:

Forslaget om at beskjæring av hekk og felling av trær skal utføre på dugnad falt.

Styret har innhentet pris fra leverandør Grøteig. Basert på pris og hva de kan utføre, vil jobben settes bort til dem.

Det stemmes over 2 forslag:

1 : Trefelling av 3 trær og tujahekk. Hekk erstattes med bøkehekk (7 stemmer)

2 : Trefelling av 1 tre (treet som ligger i syd) og tujahekk. Beholde to øvrige trær. Hekk erstattes med bøkehekk.

(8 stemmer)

Forslag 2 vedtas med 8 stemmer mot 7.

6. Valg

6.1 Valg av 1 medlem til styret

Innstilling fra valgkomitéen på kandidat til styremedlem:

Helge Kolstø Hopland stiller til gjenvalg for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Helge Kolstø Hopland for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Innstilling fra valgkomitéen på kandidater til varamedlem.

Kristine Guldbrandsen stiller til gjenvalg for 1 år

Øystein Nødtvedt Lie stiller til gjenvalg for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Kristine Guldbrandsenfor 1 år

Valgt ble: Øystein Nødtvedt Lie for 1 år

6.3 Valg av valgkomite

Liv Jahre og Turid Lunde er valgkomitè idag.

Vedtak:

Valgt ble: Liv Jahre og Turid Lunde gjenvelges for 1 år.

Protokoll for Lerkestiens Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Ervik Cudrio (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Sølvi Helene Edvardsen (sign.)	14.05.2025

Vedtatt på generalforsamling 25/3-09

LERKESTIEN BORETTSLAG

KONTRAKT OG REGLER FOR GARASJELEIE.

1. Tildelingen

1.1 Frigjorte /oppsagte garasjer skal utlyses i laget straks etter oppsigelsen er mottatt av styret, og skriftlig melding sendes fra styret til samtlige andelshavere. Ved oppsigelse av leilighet og fraflytting opphører leieforholdet vedr. garasjen automatisk, ny andelseier er sikret garasje som da tildeles av styret.

1.2 I tilfelle av flere søkere blir tildeling avgjort etter ansiennitet i laget.

1.3 Det er anledning til å bytte garasje mot eventuelt ledige og bytte behandles som under pkt. 1.1 og 1.2

1.4 Dersom en ønsker å låne ut eller fremleie sin garasje, skal skriftlig søknad sendes til styret. Avtaler om fremleie/utlån kan sies opp av utleier med en måneds varsel. Søknader behandles som under pkt. 1.2.

1.5 Utleie skjer kun ved undertegnelse av gyldig leiekontrakt.

2. Forpliktelser ved leie.

2.1 Leietageren står ansvarlig for vedlikehold av garasjen og skal holde seg orientert om tilstanden for reisverk, tak, vegger m.m.

2.2 Leietageren skal holde orden i sin garasje og følge brannforskrifter ved lagring av brennbare materialer.

2.3 Skader ved garasjen skal straks meldes til styret.

2.4 Leietageren oppfordres til å delta i dugnader o.l.

2.5 Det skal vises hensyn til naboer ved arbeid i garasjen.

2.6 Leietagere som ikke rydder sitt garasjetak for snø, etter anmodning fra styret, kan bli avkrevd betaling for dette.

3. Garasjeleie.

Månedlig leie fastsettes av styret i forbindelse med budsjettene.

Horten, den

....

styrets leder andelseier

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

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

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

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

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

Meldingen må inneholde

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

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

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

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

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

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke	Ref. Infoland
	Kun boligrapport	Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig	Kr. 6.725,-
	Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 1.408,-

Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 8.255,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 350,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1569,-

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

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

RESTANSEOPPLYSNINGER

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

Viktig informasjon

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

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

SIST ENDRET 02.01.2026

Klientnr. 56/564

Vedtekter
for tilknyttet borettslag

For **LERKESTIEN BORETTSLAG**
stiftet 02.02.1965.

Organisasjonsnummer 950 656 360.

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02.02.1965.

Sist endret på ordinær generalforsamling den 13.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 07.01.2026 13:26

Eiendom 3901-132/107 Steenbergs gate 2

Bruksnavn	Steenbergs gate 2				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	10.07.1959	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	1016 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	132	Beregnet areal	995,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	107	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (4)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Steenbergs gate 2A	3188 Horten	Holtan Nord	Horten	Horten
Steenbergs gate 2B	3188 Horten	Holtan Nord	Horten	Horten
Steenbergs gate 2C	3188 Horten	Holtan Nord	Horten	Horten
Steenbergs gate 2D	3188 Horten	Holtan Nord	Horten	Horten

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
10.07.1959	Nymatrikulering	3901-132/107	Mottaker	1016
01.01.2020	Omnummerering	3901-132/107	Mottaker	0
12.05.2022	Oppmålingsforretning	3901-132/347	Berørt	0
		3901-132/119	Berørt	0
		3901-132/107	Berørt	0
		3901-132/114	Berørt	0
		3901-132/118	Berørt	0
		3901-132/120	Berørt	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-132/107	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161710830			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	21808490			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	07.06.2005	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	07.07.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	69/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	69/0	Energikilde	

Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	69/0	69/0

Bygg 3 av 3: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	161710822			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 07.01.2026 13:26

Eiendom 3901-132/107

Adresser (4)

Adresse	Poststed
Steenbergs gate 2A	3188 Horten
Steenbergs gate 2B	3188 Horten
Steenbergs gate 2C	3188 Horten
Steenbergs gate 2D	3188 Horten

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Lerkestiens Borettslag C/O Usbl HortenPostboks 382 3193 Horten	950656360	Hjemmelshaver	1/1		
Lerkestiens Borettslag C/O Usbl HortenPostboks 382 3193 Horten	950656360	Hjemmelshaver	1/1		

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**132**	**107**	**0**	**0**	Steenbergs gate 2A, 3188 HORTEN Steenbergs gate 2B, 3188 HORTEN Steenbergs gate 2C, 3188 HORTEN Steenbergs gate 2D, 3188 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	995.25m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3901 H0042	Holtadalen - Kvartalene 16, 16A, 16B, 17 og 17A (6.9.1958)	Unyansert formål	995.25m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

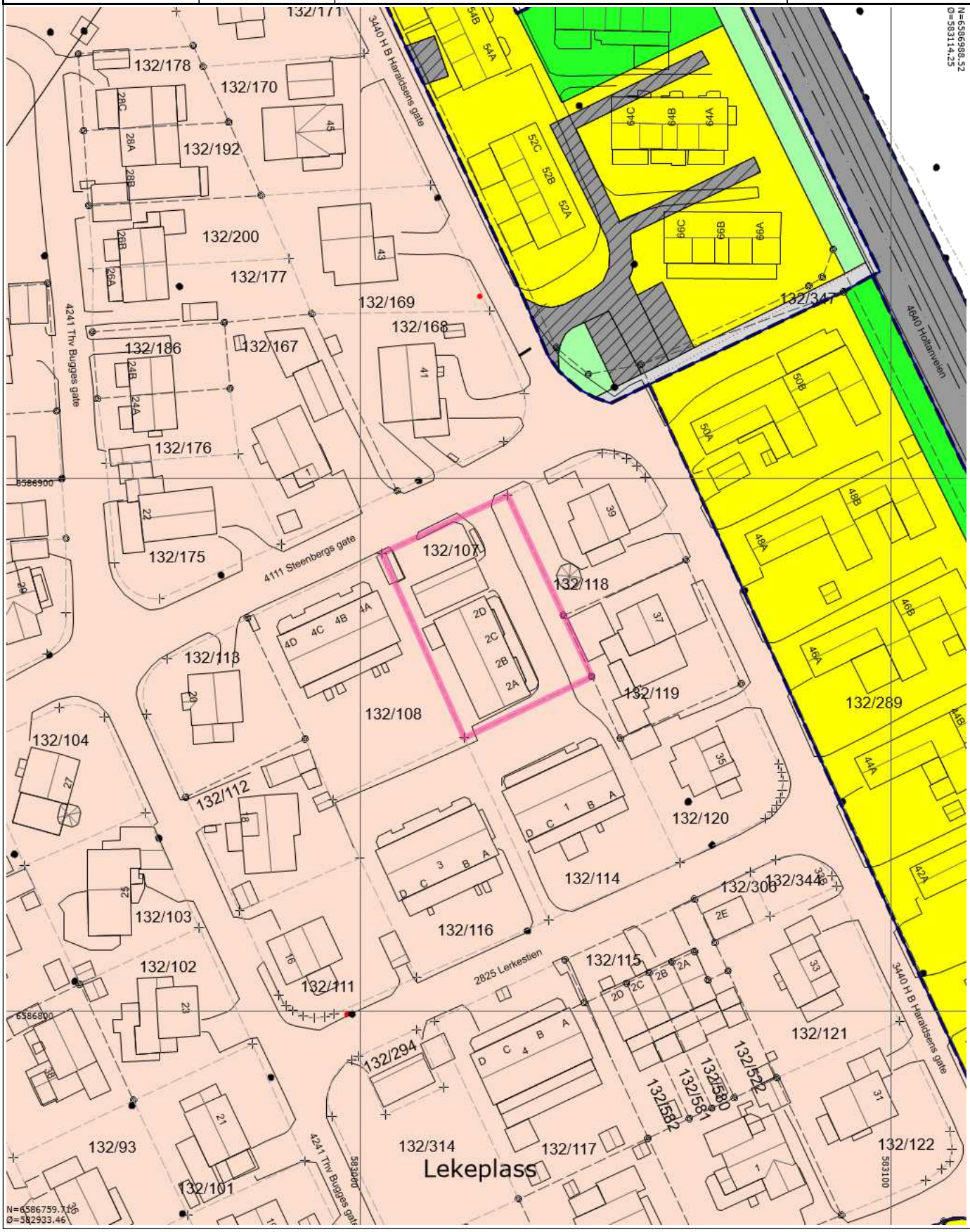
Det tas forbehold om feil og mangler.

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 107	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Steenbergs gate 2C 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Holtadalen - Kvartalene 16, 16A, 16B, 17			

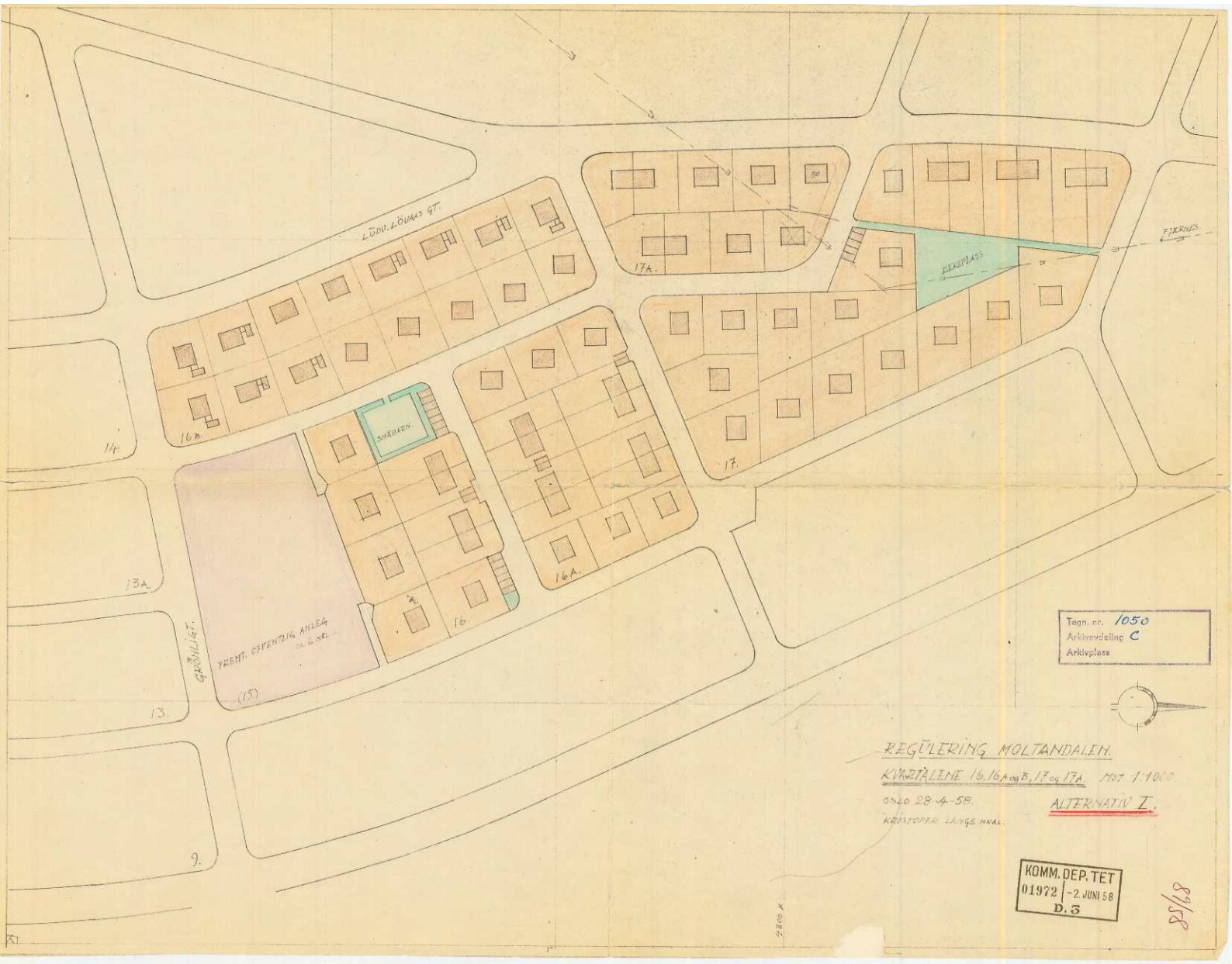
Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Diverse
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Masteomriss	Trase	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Fasadeliv	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Sti
RpGrense	RpFormålgrense	Regulert senterlinje
Boligområde	Kjøreveg	Annen veggrunn
Offentlig friområde	Park	Anlegg for lek
Felles avkjørsel	Felles parkeringsplass	Unyansert formål
Forsenkningskurve	Høydekurve	



Tegn. nr. 1050
Arkivavdeling C
Arkivplass

REGULERING MOLTANDALEN.

KVARTALENE 16, 16A og B, 17 og 17A. MST 1:1000

0340 28-4-58.

KRISTOFER LAVÅS HAAL.

ALTERNATIV I.

KOMM. DEP. TET
01972 -2. JUNI 58
D. 5

89/58

Forslag 9/61

Vedtekter.

for bebyggelse av kvartal 17 og 17a mellom Steenbergs gate, H.B.Haraldsens gate, Red. Thommesens gate og Ludv. Løvaas gate.

1. Bebyggelsen bør være åpen og villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer.

2. Bebyggelsens plassering skal i hovedtrekkene være i samsvar med den vedtatte regulerings- og bebyggelsesplan av
Mindre forskyvninger av husene kan tillates av bygningsrådet. Avstanden fra hus til tomtegrense skal være min. 4,0 meter.

3. Husenes størrelsesforhold skal tilnærmet være slik som angitt i planen.

Hjørnetometene skal bebygges på en særlig tiltalende måte. Store, ensformige bygninger bør unngåes.

Hvor ikke særlige hensyn krever det skal gesimshøyden ikke overstige 7,0 meter og mønehøyden 9,0 meter.
Saltak på vanlige 2 etasjes hus skal ha takvinkel 27 gr.gl.deling.

4. Bedrifter som forårsaker sjenerende støy, støv, lukt eller liknende skal ikke tillates anlagt i området.
Butikker kan innredes etter godkjenning av bygningsrådet.

5. Frittligende uthus eller frittliggende garasjer bør unngåes.
Garasjer og uthus bør planlegges som direkte tilbygg til våningshus eller oppføres i rekkebygg på det sted som er avsatt i planen for det, etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

6. Avplanering av kant mot fortau og anlegg av terrasse må utføres etter bygningsrådets bestemmelse. Det samme gjelder gjerde eller hegn mot gate og nabo.
Uansett gatens og terrengets høydeforholde må tomteeieren selv bekoste kantarbeide til fortau, som sokkel- og gjerdearbeider, skråninger m.v.

7. Alle tomter skal forsynes med en tiltalende beplantning. Beplantningen må ikke virke sjenerende eller skjemmende for nabo.
Trær skal ha en avstand av minst 2,5 meter til tomtegrensen.
Mot gatekryss eller til innersiden i gatesving tillates ikke beplantning som hindrer oversikten for kjørende.

8. Gjerde mot gate og mot nabo skal være maks. 0,80 meter høyt over regulert fortau.

9/61

9. Avvikelser fra disse bestemmelser kan tillates av bygningsrådet hvor forholdende gjør det nødvendig eller ønskelig.

10. Selger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

11. Ingen bygning må komme høyspent kraftledning nærmere enn 10 meter fra nærmeste ledningstråd målt i horisontalprojeksjon, uten å ha Elektrisitetstilsynets skriftelig godkjennelse for en mindre avstand.

Bygningssjefen i Horten, den 16. januar 1961.

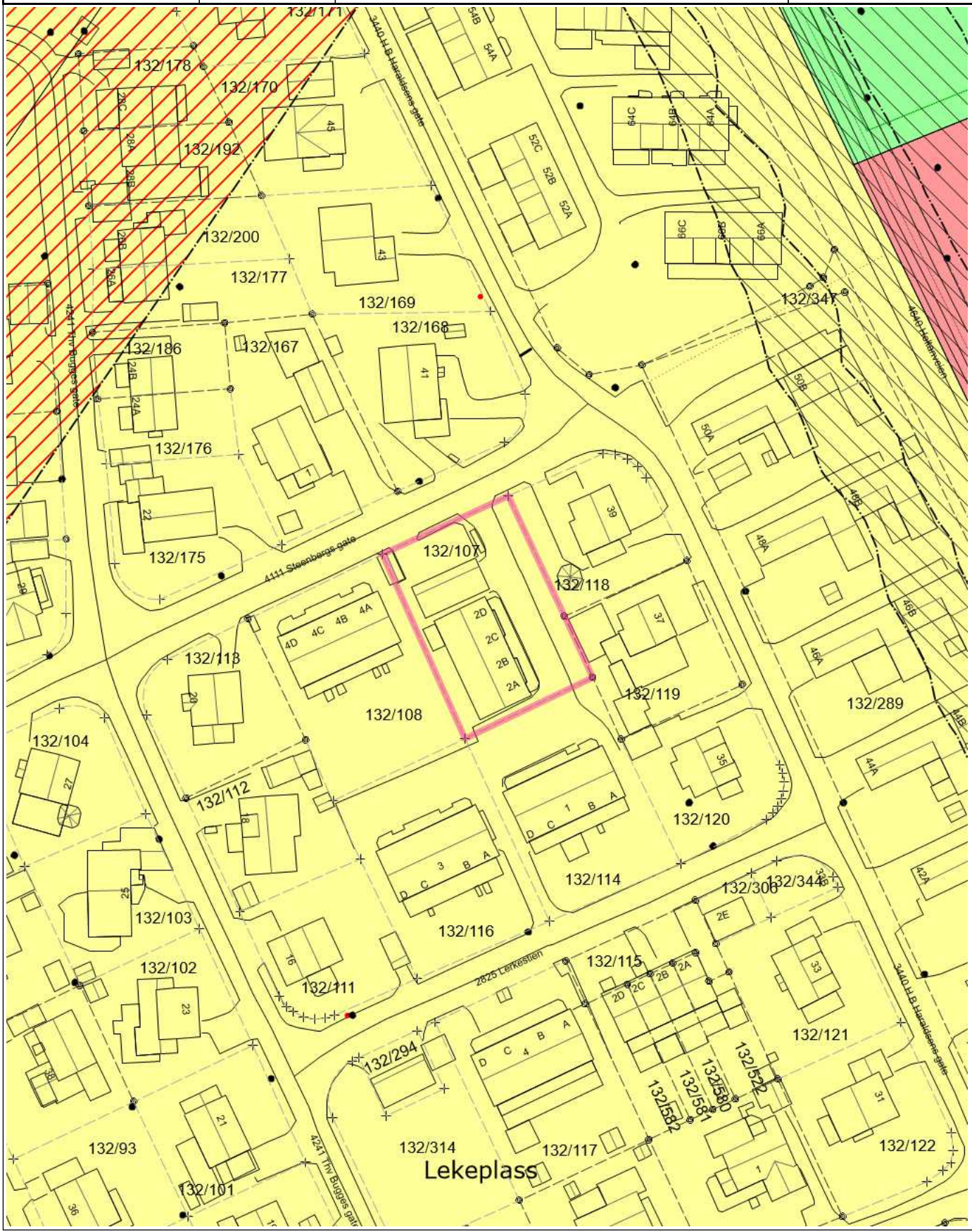
N.Bustrak

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 107	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Steenbergs gate 2C 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

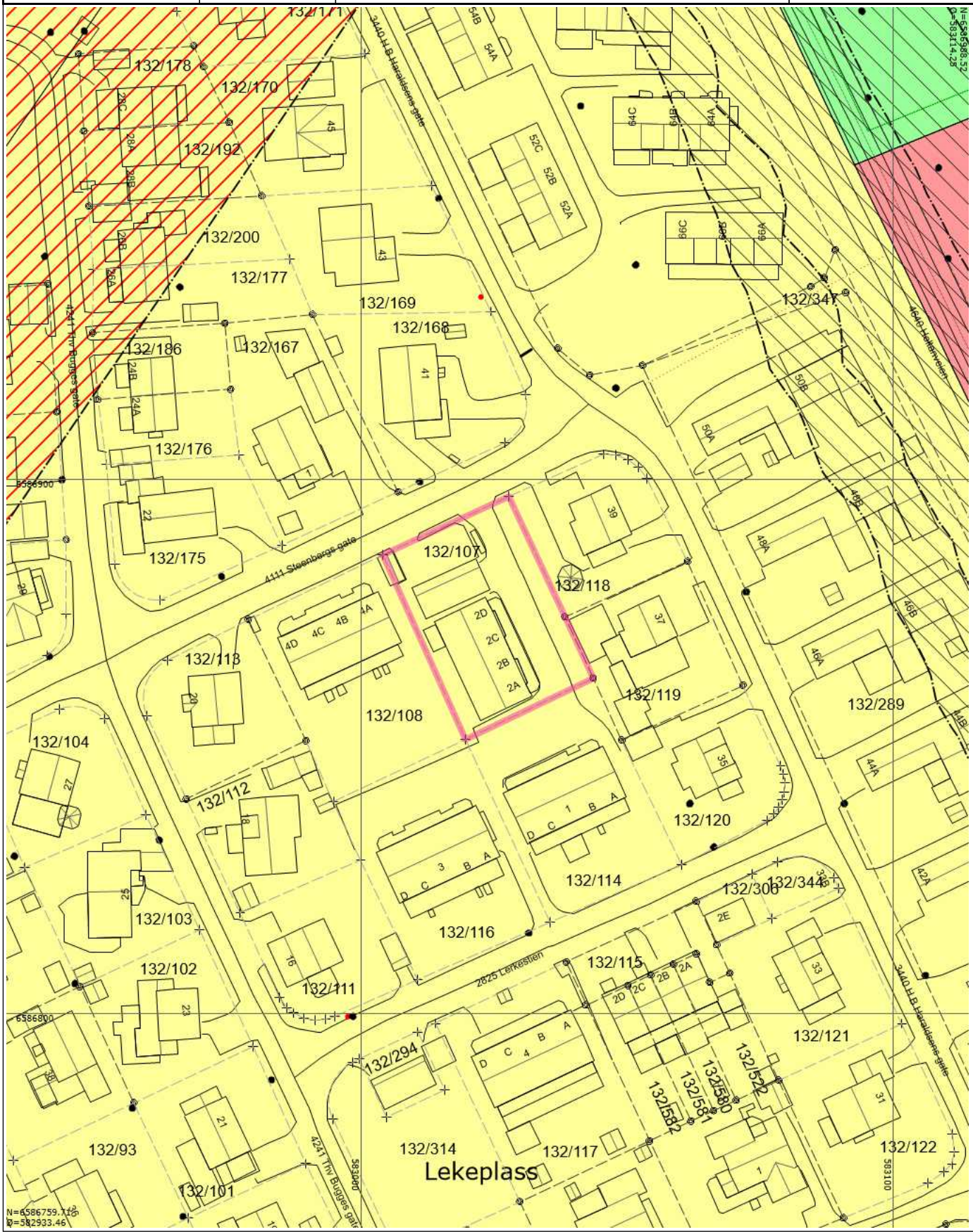
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Diverse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Masteomriss
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Markagrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Grense for støysoner
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 107	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Steenbergs gate 2C 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt



Diverse

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Masteomriss


Trase


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Fasadeliv


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegbom


Vegdekkekant


Sti


Markagrense


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Samleveg - På bakken - Nåværende


Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for faresoner


Grense for støysoner


Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)


Rød sone iht T-1442


Gul sone iht T-1442


Boligbebyggelse - Nåværende


Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende


Friområde - Nåværende


KpOmråde igangsatt


KpOmråde gjeldende

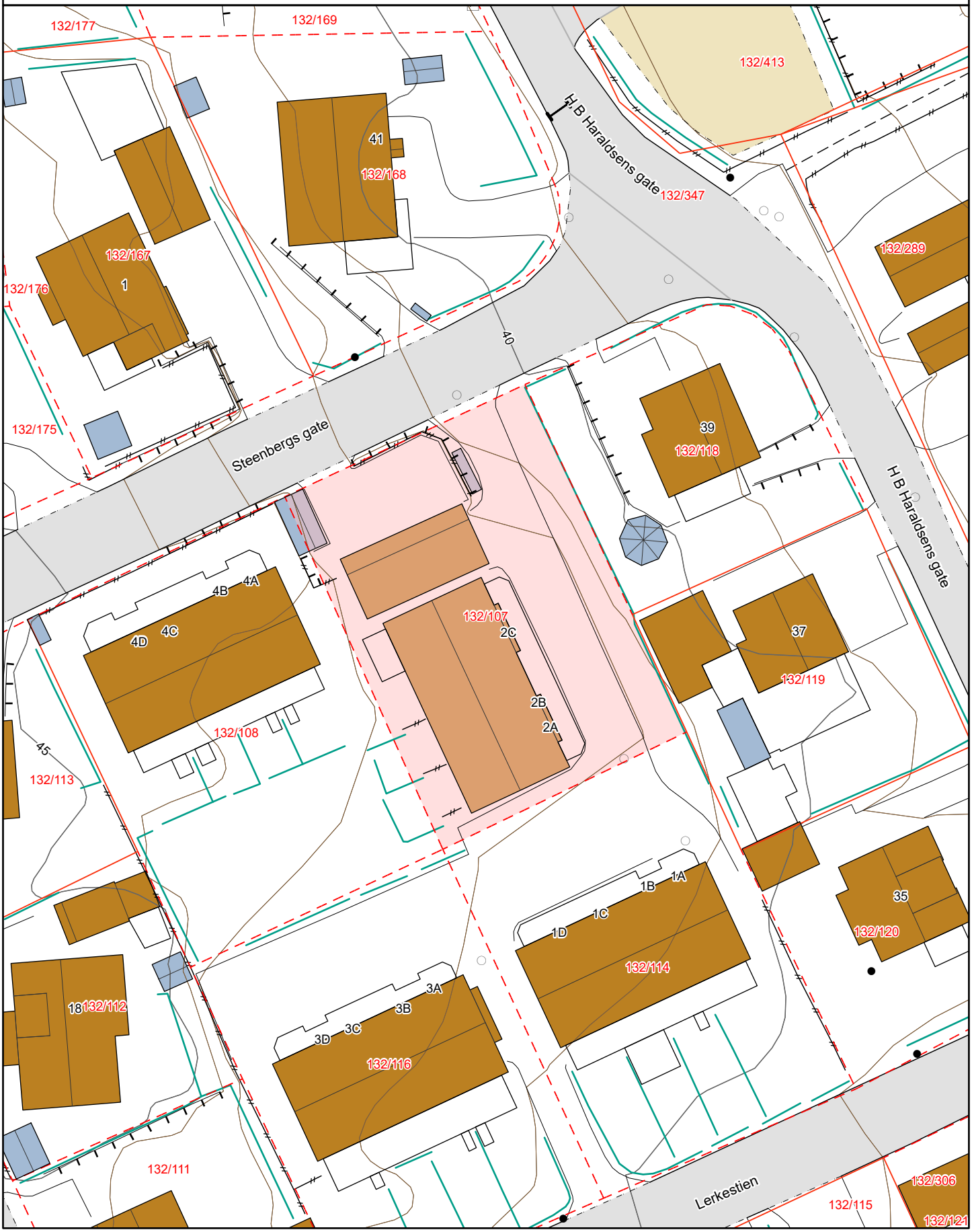

Forsenkningskurve


Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Steenbergs gate 2D, 3188 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/132/107/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 995 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.01.2026



Matrikkelkart

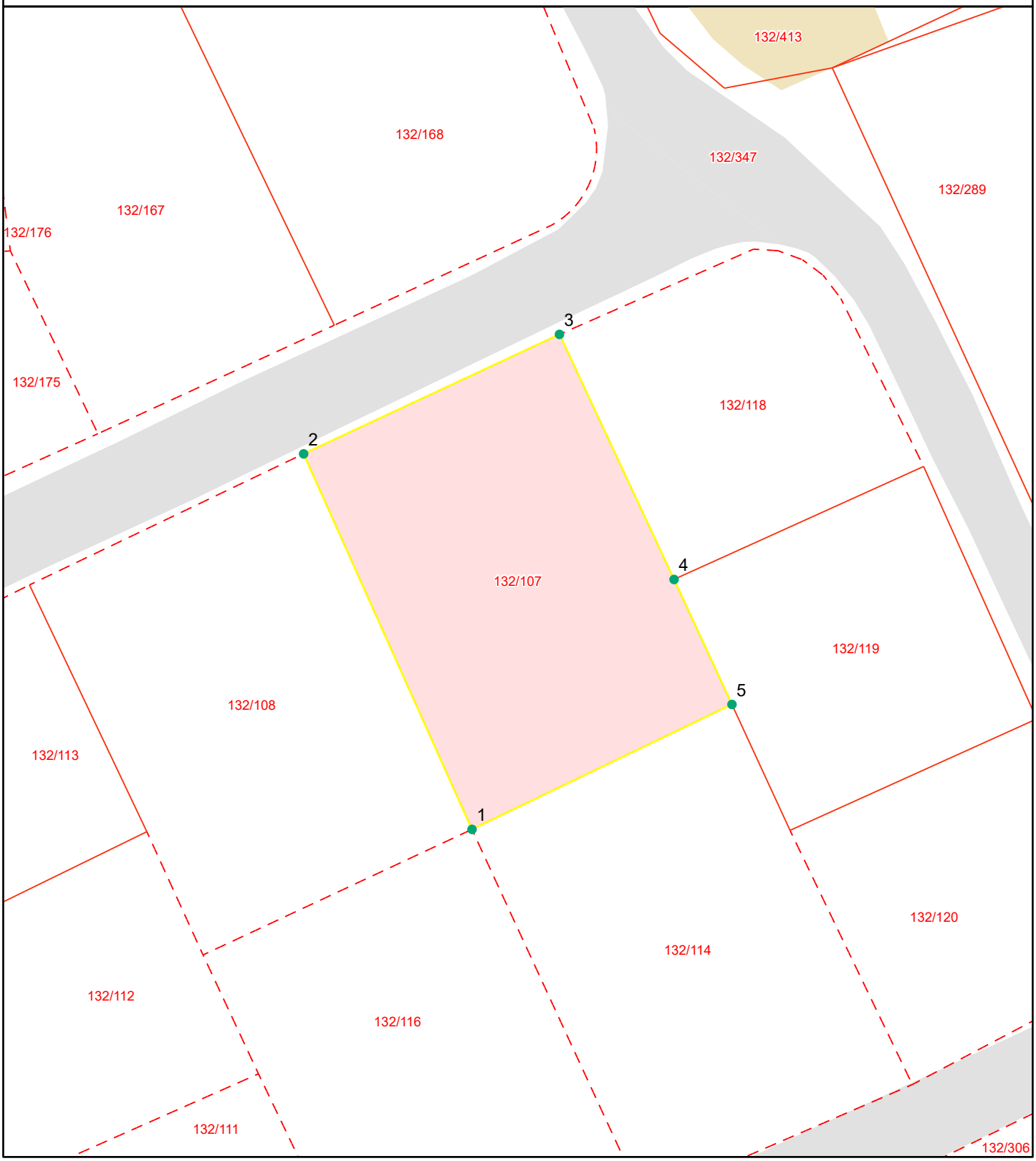
Adresse: **Steenbergs gate 2D, 3188 Horten**
Gnr/bnr: **3901/132/107/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 995 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.01.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 995 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6586851.31	583019.63	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	37.96	0
2	6586885.91	583004.09	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	26.07	0
3	6586896.92	583027.7	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	24.95	0
4	6586874.34	583038.28	Mur	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	5	12.7	0
5	6586862.82	583043.62	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	26.63	0

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

Dato: 07.01.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	132	Bruksnr.	107	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Steenbergs gate 2C						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				15.02.2018

	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: 31.12.2025
Restanse:	Kr 0 + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	5 587,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	679,-

Tilleggsopplysninger: **Ny eiendomsskatt i 2026**
Kommunale gebyr gjelder for 4 boenheter

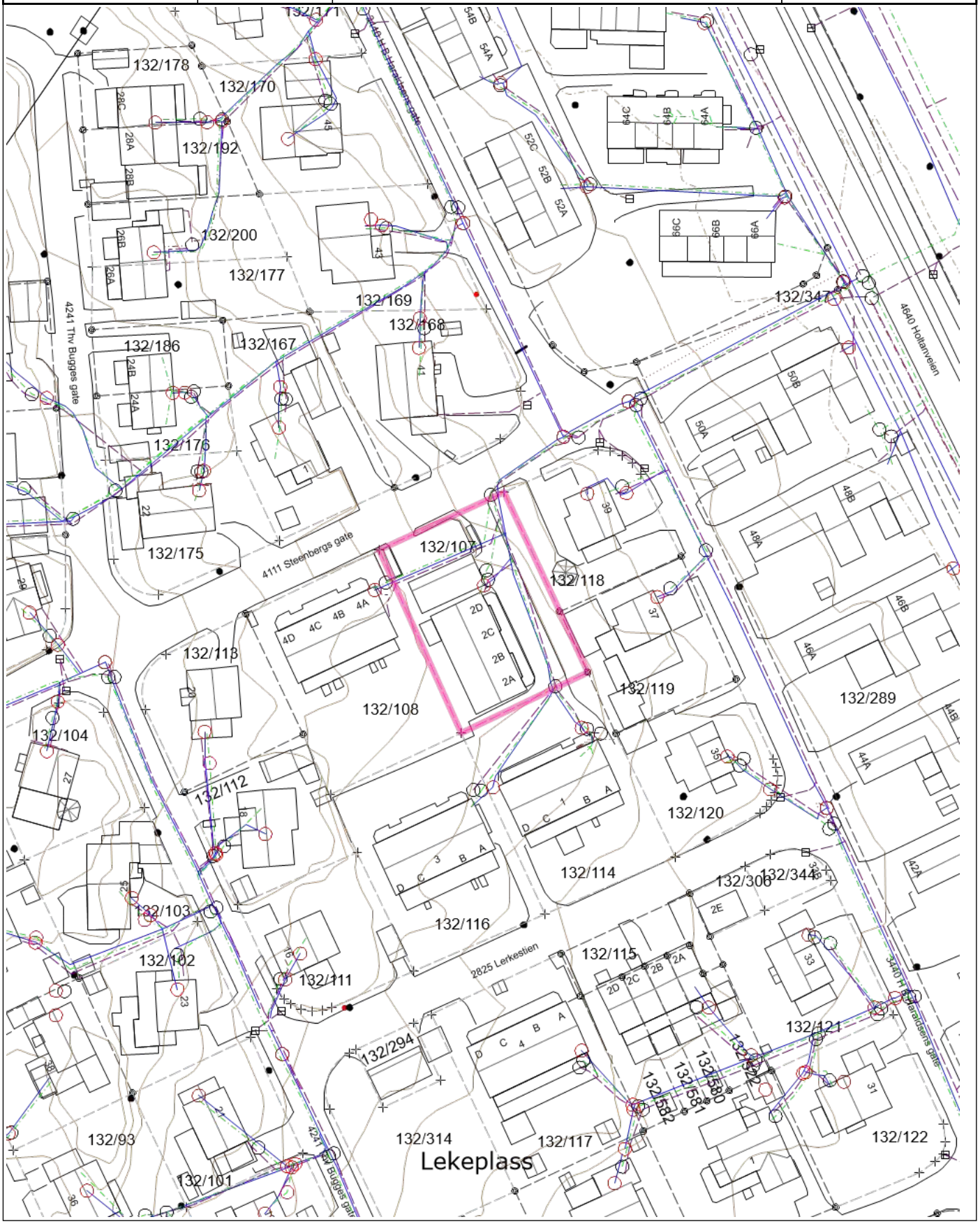
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 107	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Steenbergs gate 2C 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

L. nr. 160/64

FERDIGATTEST

for eiendommen [illegible]

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse

av 16.9.1964

fra [illegible]

på vegne av [illegible]

med ansvarshavende [illegible]

er følgende byggeforetagende lovlig:

5 stk. [illegible]

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

Hortens Bygningsråd den 16. [illegible] 1966.

Knox Lund
Bygningssjef.

Ole Tøsti
Bygningsinspektør.

L. nr. 160/64

FERDIGATTEST

for eiendommen Lerkestien 1, 3 og 4, Steenbergs gate 2 og 4.

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse

av 16.9.1964

fra Horten Boligbyggelag

på vegne av Horten Boligbyggelag

med ansvarshavende Joh.B.Iversen

er følgende byggeforetagende lovlig:

5 stk. 4-mannsboliger i bindingsverk og i 2 etasjer.

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

Hortens Bygningsråd den 14. april 1966.

Kåre Sand.
Bygningssjef.

Ola Fåsk
Bygningsinspektor.

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-132/107/0 Andel 15 Adresse Steenbergs gate 2C 3188 Horten

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 19.01.2016. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	17.12.2025	X	

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Vår dato
22.01.2016
Deres dato

Vår referanse
06/63-4 /GBN-0132/0114, K2-M88
Deres referanse

Vår saksbehandler: Anders Solum Høivik, tlf

Lerkestien Borettslag v/Andre Karlsen
Lerkestien 4 A
3193 HORTEN

LERKESTIEN BORETTSLAG - 0132/0114 - HORTEN KOMMUNE RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 19.01.16 og 19.02.16 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 7. Kravene til fyringsanlegget er nedfelt i brann- og eksplosjonsvernloven § 6, samt forebyggendeforskriften kap. 2. Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forebyggendeforskriften.

Til stede ved tilsynet:
For eier: Andelshavere
For VIB: Anders S. Høivik og Marie T. Surlien

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik
Overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.
Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende forskriftskrav:

- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende bygget eller montert, jf. Forebyggendeforskriften § 2-1
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt, jf. forskriftens § 2-4
- Melding til kommunen (feiervesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt, jf. forskriftens § 2-4, 3. ledd
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst, jf. forskriftens § 2-6
-

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

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Gradering av avvik
Alle avvik er brudd på forskriftskrav og eier har plikt til at fyringsanlegget til en hver tid er intakt og i forskriftsmessig/godkjent tilstand.
Vestfold Interkommunale Brannvesen har valgt å gradere avvikene.

Graderingskriterier av avvik.
- Gradering 1, er avvik som brannvernmyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.
- Gradering 2, er avvik som følges opp av brannvernmyndighetene ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik.
- Gradering 3. er avvik som følges opp av brannvernmyndigheten ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik og ved at brannvernmyndigheten vil føre tilsyn med utbedringen.

Avvik
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Lerkestien 1 A
Andelshaver: Kjersti Johnsen
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget da tilsynet ble utført.

Lerkestien 1 B
Andelshaver: Reidar Døvik
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget da tilsynet ble utført.

Lerkestien 1 C
Andelshaver: Sissel Loddengaard
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget da tilsynet ble utført.

Lerkestien 1 D
Andelshaver: Svendsen
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget da tilsynet ble utført.

Lerkestien 3 A
Andelshaver: Kim og Kenneth Landro, Nina Liljebäck
Gradering 2
Aavik 1
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

1.etg.
Kommentarer:
Røykrøret fra ildstedet Jøtul stikker inn i røykløpet i skorsteinen, det skal slutte jevnt med røykløpets innvendige kant.

Avvik 2
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

1.etg.
Kommentarer:
Den ubrennbare platen på gulvet foran ildstedet Jøtul er for kort.

Lerkestien 3 B
Andelshaver: Sølvi og Leif Jørgen Edvardsen
Gradering 2
Avvik 3
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-4

Kjeller
Kommentarer:
Ubenyttet røykrør i skorstein er ikke tillatt, hullet tettes på godkjent måte.

Lerkestien 3 C
Andelshaver: Endre Nese
Det var ikke tilkoblet ildsted til skorstein i boenheten da tilsynet ble utført

Lerkestien 3 D
Andelshaver: Gullbrandsen
Gradering 2
Avvik 4
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-4

Kjeller
Kommentarer:
Ubenyttet røykrør i skorstein er ikke tillatt, hullet tettes på godkjent måte.

Lerkestien 4 A
Andelshaver: Andre Karlsen
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget da tilsynet ble utført.

Lerkestien 4B
Andelshaver: Andersen
Gradering 2
Avvik 5
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-4

Loft
Kommentarer:
Feieluke er defekt. (hengsel)

Lerkestien 4 C
Andelshaver: Lars Ernes
Gradering 2
Avvik 6
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-4

Kjeller
Kommentarer:
Brennplater i brennkammeret på Bjørn vedovn er defekt.

Lerkestien 4 D
Andelshaver: Lunde
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget da tilsynet ble utført.

Steenbergs Gate 2 A
Andelshaver: Helge Hopland
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget da tilsynet ble utført.

Steenbergs Gate 2 B
Andelshaver: Dan Jahre
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget da tilsynet ble utført.

Steenbergs Gate 2 C
Andelshaver: Anne Lise Pedersen
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget da tilsynet ble utført.

Steenbergs Gate 2 D
Andelshaver: Inger Steen
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget da tilsynet ble utført.

Stennbergs Gate 4 A
Andelshaver: Marianne Ødegaard
Gradering 2
Avvik 7
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

Kjeller
Kommentarer:
Dårlig gjenmurt hull i skorstein etter tidligere røykrør må tettes på godkjent måte.

Avvik 8
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

1.etg
Kommentarer:
Røykrøret fra ildstedet Morsø stikker inn i røykløpet i skorsteinen, det skal slutte jevnt med røykløpets innvendige kant.

Steenbergs Gate 4 B
Andelshaver: Karianne Bårnes
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget da tilsynet ble utført.

Steenbergs Gate 4 C
Andelshaver: Jan Petter Thor Berg
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget da tilsynet ble utført.

Steenbergs Gate 4 D
Andelshaver: Kristin Olsen
Gradering 2
Avvik 1
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

Kjeller
Kommentarer:
Dårlig gjenmurt hull i skorstein etter tidligere røykrør må tettes på godkjent måte.

Tilbakemelding
Med henvisning til forebyggendeforskriften § 7-2 andre ledd, ber feiervesenet omen skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes VIB innen 30 dager helst til post@vibr.no , husk å merke henvendelsen din med ”vår referanse” (står øverst på denne siden).

Andre forhold
Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Vi anbefaler at borettslaget har kontroll over at det er montert tilstrekkelig og riktige plasserte brannvarslere/røykvarslere og brannslukkeutstyr i hele borettslaget som er tilpasset brukerne.Vi anbefaler at borettslaget har rutiner for vedlikehold av brannvarslere/røykvarslere og brannslukkeutstyr. Dette for å ivareta personsikkerheten.

Med vennlig hilsen

Anders Solum Høivik
Feiersvenn

Mona Larsen
Feiermester

Horten kommune

1:1 000

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/132/107/0/0
Naboliste
Matrikkeltre

Utskrift av eiendomsinfo

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: STEENBERGS GATE 2
- Etableringsdato: 10.7.1959
- Beregnet areal : 995.2
- Oppgitt areal: 1016
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Status
- Representasjonspunkt
- Eiere
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 21808490
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
    - Heis: Nei
    - Bebygd areal: 0
    - Bruksareal
    - Kontaktpersoner
    - Bruksenheter
    - Etasjer 1
    - Energikilder
    - Opprinnelse: Vanlig registrering
    - Oppvarming
    - Vannforsyning:
    - Avløp:
    - Kommunal tilleggsdel
  - Bygningsnr 161710822
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
    - Heis: Nei
    - Bebygd areal: 0
    - Bruksareal
    - Bruksenheter
    - Etasjer 1
    - Energikilder
    - Opprinnelse: Massivregistrering
    - Oppvarming
    - Vannforsyning:
    - Avløp:
    - Kommunal tilleggsdel



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

Gjeldende servitutter:

Ingen

Horten den 16.9. 1964

Lerkestiens Borettslag
byggherre.

Horten Boligbyggelag
anmelder

ansvarshavende.

Saken er behandlet i Horten bygningsråds møte den 17. september 1964
./. og en viser til vedlagte utskrift av saken.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Ettertrykk forbudt.)
(Norsk mønster nr. 5824.)

Rich. Andvord Bl. nr. 672.

ARKIV

J.nr. 160/64

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Horten

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. .....
Lerkestien 1-3 og 4 samt Stenbergsgt. 2 og 4
..... gate nr. ..... aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) ..1.2 mill.kr.

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse .....m² 5.000 ca
Eldre bebyggelse areal .....m² 0
Areal av nybygg .....m² 936

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) ...1.872.....m²

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Centralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. **Følgende tegninger vedlegges:**

Situasjonsplan
Fasader og planer, snitt.
Konstruksjonstegning takverket.

§ 132, passus 1 c. **Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:**
(Se dept. forskrifter kap. XXII.)
Sand, leire

§ 132, passus 1 d. **Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:**
Til offentlig ledningsnett, se situasjonsplan

§ 132, passus 1 e. **Fasadens forhold til nabobygninger:**
Frittliggende

§ 132, passus 2. **Særlige konstruksjoner:**
Takkonstruksjon se tegning ellers ingen

§ 132, passus 3. **Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)**
Varslet, se gjenparter

§ 132, passus 5. **Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:**
Ingen

§ 48 og 62. **Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:**
Jfr. situasjonsplan

§ 63. **Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:**
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)
Ingen

§ 66, passus 2. **Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:**
Ingen

§ 66, passus 3. **Sokkelframspring:**
Ingen

§ 67, passus 1. **Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:**
Ingen

§ 68. **Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:**
Inngangstrapper.

§ 73. **Arker og andre oppbygg over hovedgesims:**
Ingen

§ 76 og 115. **Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:**
Jfr. Situasjonsplaner

§ 80 og 113. **Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:**
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X.)
2"x4" bindingsverk med 10 cm. mineralullisolasjon Utv. utlektning og papp, innvendig diffusjonstett papp Utvendig dels stående dels liggende kledning, innvendig panelplater. Bjelkelagene isoleres over kjeller og 2 et. med 15.cm. mineralullfilt, mellom et. 3 cm. matter

§ 81. **Isolasjon:** Skillevegger av 20 cm. Leca lydblokker ført til ytterkledning og til bordtak. med cementsten

§ 87. **Taktekning:**
(Se dept. forskrifter kap. X.)
Cementsten, papp dobb. lektning.

§ 89—92. **Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:**
Fri bredde 70 cm. stign. 19/23

§ 99—103. **Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:**
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV.)
1.stk. Leca pipeløp pr. leilighet. Ovn i stuen, ellers elektr. oppvarming. Kjøkken, bad wc. luftet over tak Friskluft til soverom

§ 104—197. **Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:**
Netto 2.40 1.ste etasje, 2,35 2. et. nett., golvfl. og lysareal påført tegningene

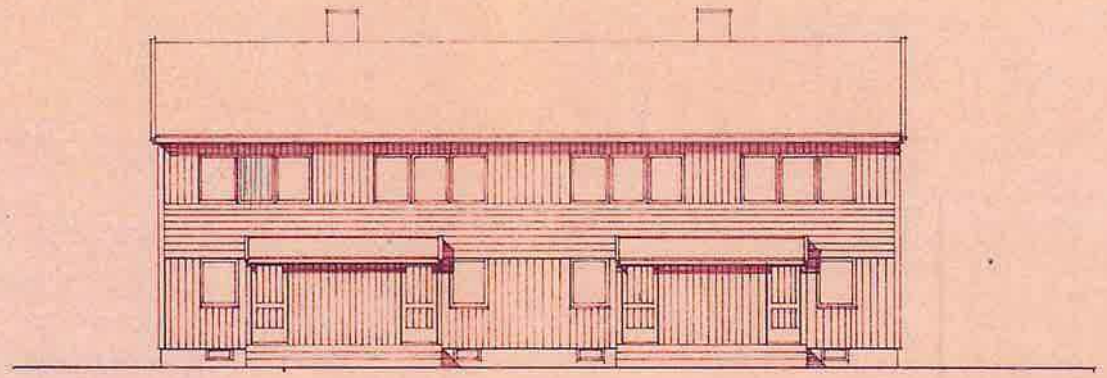
§ 108. **Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:**
Matbod, brenselsbod kjeller samt vaskerom kjeller for hver leilighet

§ 109. **Klosetter:**
4 stk pr. hus.

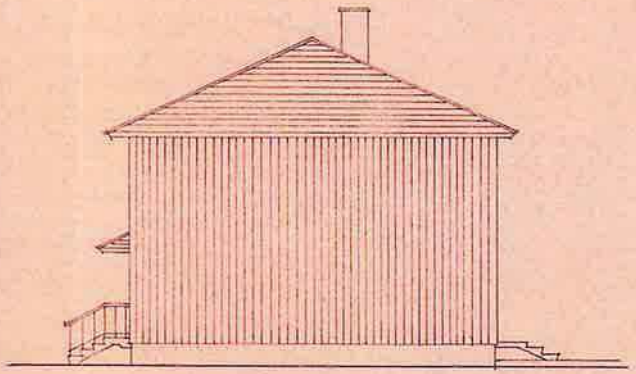
§ 148. **Innhegning:**
Etter gjeldende vedtekter.

Ytterligere opplysninger:

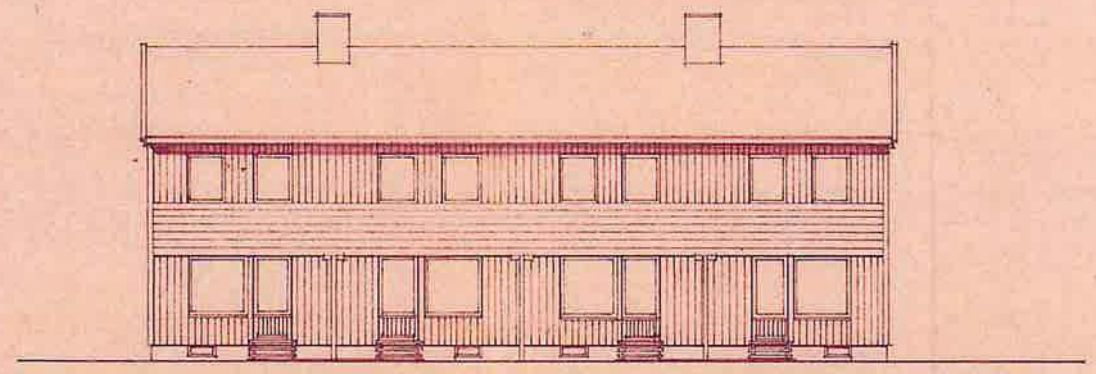
Husbankfinansieres.



NORD.



GAVL.



SYD.

OPPDR.GIVER
HORTEN, B.B.L.
LERKESTIEN, B.R.L.

TEGN.T.FEL
Fasader.

RETTET	DATO
	31/8-64 O.W.

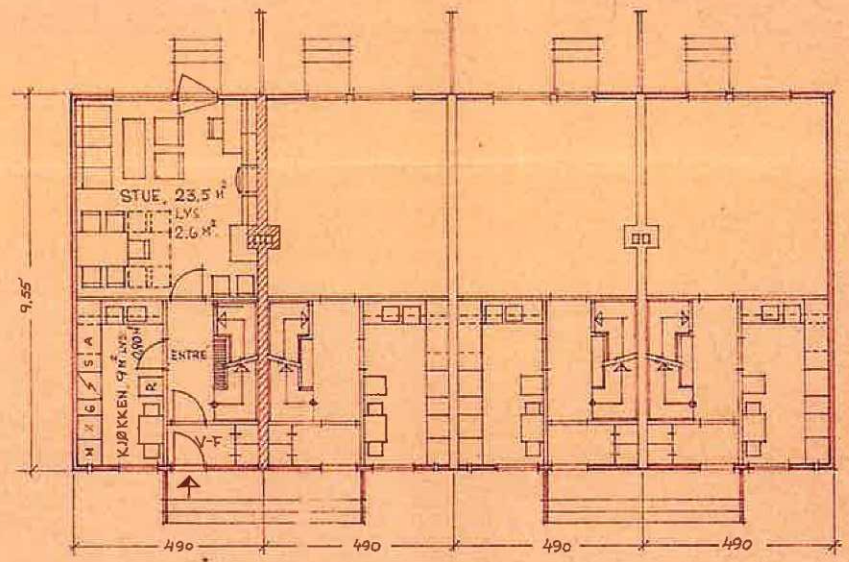
NBBL
ARKITEKTKONT...

MÅL: 1:100

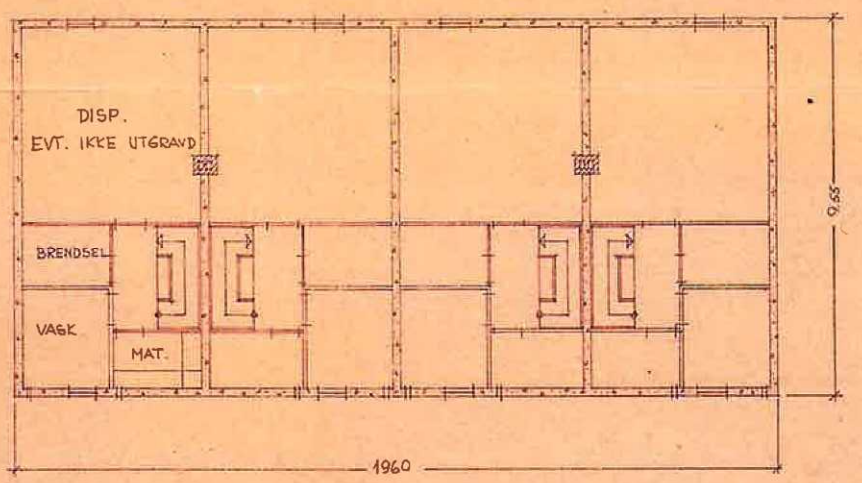
...ST 14 I 1964

O.W.

TEGN.NR.
6440 - 2

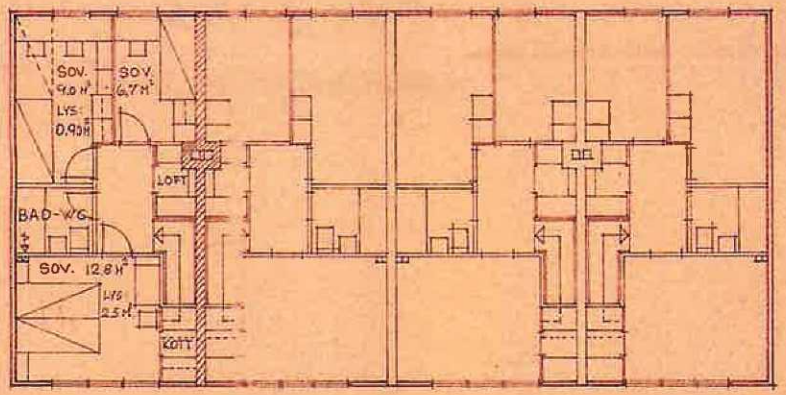


1.etg.

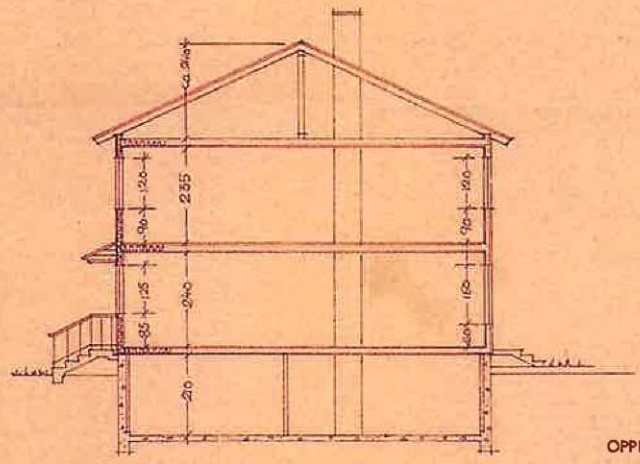


Kjeller.

160/64



2etg.



snitt.

OPPDR.GIVER
HORTEN. B.B.L.
LERKESTIEN. B.R.L.

TEGN.TITEL
Planer og snitt.

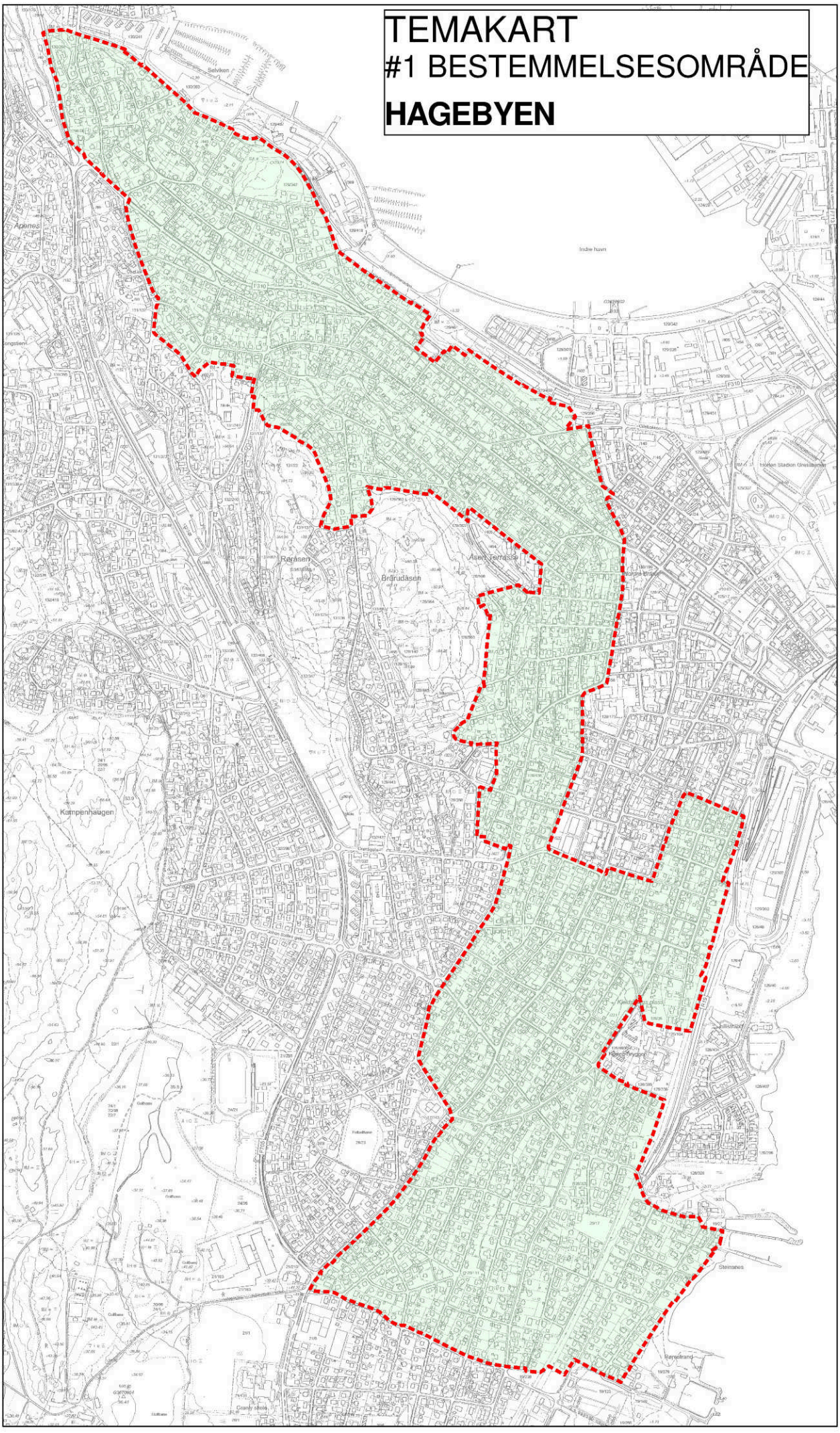
NBBL A.L. NORSK BORETTSLAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheim, Ex. Ls. Oslo, tlf. 37 97 10

MÅL: 1:100
TEGNET 14/1 1964
GN.-O.W.

RETTET	DATO
	31/8-64 O.W.

TEGN.NR.
6440 - 3

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



Notater