PRIVATMEGLEREN
HORTEN

WISTINGS VEI 38

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Wistings vei 38, 3182 Horten
Gnr. 128, Bnr. 496, andelsnr. 41 i HØYBO BORETTSLAG, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250237

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

Wistings vei 38, 3182 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 128, bnr. 496

Andelsnummer 41

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 10.12.2025 **Rapportdato:** 17.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22499-1063 **Referansenummer:** YM1634

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

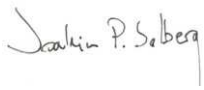
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

2-roms andelsleilighet i 10.etasje av `Høybo`. Leiligheten holder normal standard med bl.a. bad fra 2016 med varmekabler. Belegg på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Leiligheten ble vesentlig oppgradert i 2020 med oppgradering av overflater. Ikea kjøkkenløsning fra 2010 med profilerte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående hvitevarer. Boligen har enkelte avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør få med seg. Alle relevante bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 2008.
Vindu fra 2014 på soverom. Normal slitasje i karm/pakninger.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Eier informerer at det vil bli montert ny ytterdør før overtakelse av boligen.
Tilstandsgrad blir derfor satt til IU.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av belegg og laminat. Veggene har tapet og malte panelplater. Innvendige tak har malte plater. Overflater hovedsakelig fra 2020 i oppholdsrommene. Laminatgulv i bod er noe provisorisk, dette gis TG2.
Etasjeskille er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Leiligheten har betongskille påført med tilfarergulv. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Original skyvedør til kjøkkenet. Denne har en skade og gis TG2, resterende dører TG1.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, slett himling.
Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning og vegghengt toalett.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp slukrist minst 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er stålsluk med mulighet for rengjøring. Det er målt etter fukt, ingen skadelige mengder ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, tilluft under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har Ikeainnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt. Hvitevarer er ikke vurdert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter el. Det mangler dekkside foran ventilatorhette.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget rørskap på bad.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Boligen har naturlig ventilasjon ved veggventiler samt ventiler i vinduene. Avtrekk fra bad og bod via sentralt avtrekk.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av borettslaget. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

Elektrisk anlegg med automatsikringer i felles gang.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Leiligheten har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

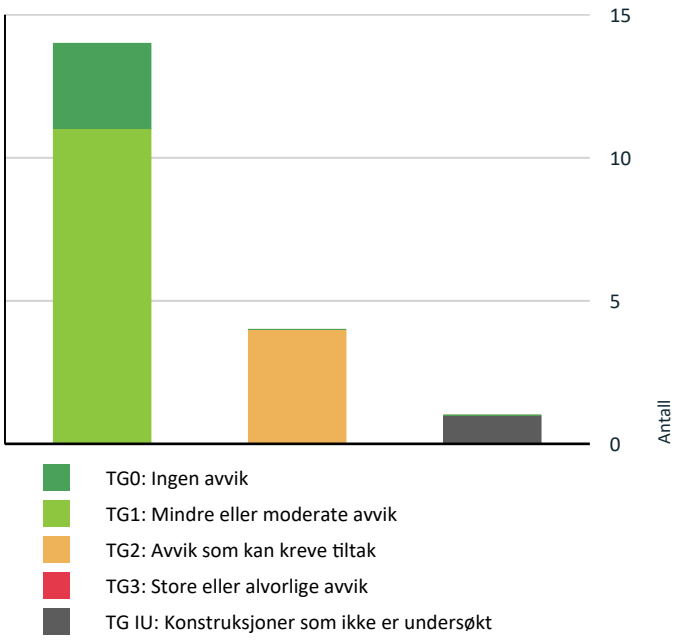
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest datert: 06.10.1966

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Dører	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 10.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 10.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 10.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

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.

Tilbygg / modernisering

2008	Utskifting av vinduer	Utført i regi av borettslaget
2010	Nytt Ikeakjøkken	
2014	Nytt jordvarmeanlegg i borettslaget	Utført i regi av borettslaget
2016	Renovering av bad	Utført i regi av borettslaget
2019	Fasadefornying	Utført i regi av borettslaget
2020	Fornyelse av overflater i leiligheten	Utført i regi av borettslaget

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 2008. Vindu fra 2014 på soverom. Normal slitasje i karm/pakninger.

Årstall: 2008

TG IU Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Eier informerer at det vil bli montert ny ytterdør før overtakelse av boligen. Tilstandsgrad blir derfor satt til IU.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg og laminat. Veggene har tapet og malte panelplater. Innvendige tak har malte plater. Overflater hovedsakelig fra 2020 i oppholdsrommene. Laminatgulv i bod er noe provisorisk, dette gis TG2.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Original skyvedør til kjøkkenet. Denne har en skade og gis TG2, resterende dører TG1.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



VÅTROM

10.ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på vegg og gulv, slett himling.
Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning og vegghengt toalett.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp slukrist minst 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er stålsluk med mulighet for rengjøring. Det er målt etter fukt, ingen skadelige mengder ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, tilluft under døren.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



10.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

10.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med tilfredsstillende fallforhold 1-100 og minst 25 mm. høyde fra slukoverflate til topp membrankant.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

10.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket, banemembran el. Badet er renovert i regi av borettslaget og det legges til grunn at dokumentasjon kan fremvises ved behov.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



10.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør fremskaffes dokumentasjon slik at det kan verifiseres om sisternen har sealingbag eller annen form for lekkasjesikring.

10.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra sentralt anlegg, tilluft under døren.

10.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Målingen er foretatt i åpning i vegg benkeskap kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,2%.



KJØKKEN

10.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har Ikeainnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt. Hvitevarer er ikke vurdert.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har stedvis noe slitasje og mindre sår/skader etter mange års bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med nevnte forhold.

Tilstandsrapport



10.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter el. Det mangler dekkside foran ventilatorhette.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget rørskap på bad.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved veggventiler samt ventiler i vinduene. Avtrekk fra bad og bod via sentralt avtrekk.

Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av borettslaget. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer i felles gang.
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, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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.
   2020 Ifølge tidligere salgsoppgave ble anlegget oppgradert i 2020. Om det fortsatt finnes eldre elementer vites ikke.

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?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Da det ikke er fremlagt samsvarserklæringer og det foreligger lite opplysninger generelt anbefales det at anlegget får en kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Anlegget er ikke kontrollert eller godkjent av undertegnede.





TG 0 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

Tilstandsrapport

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





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

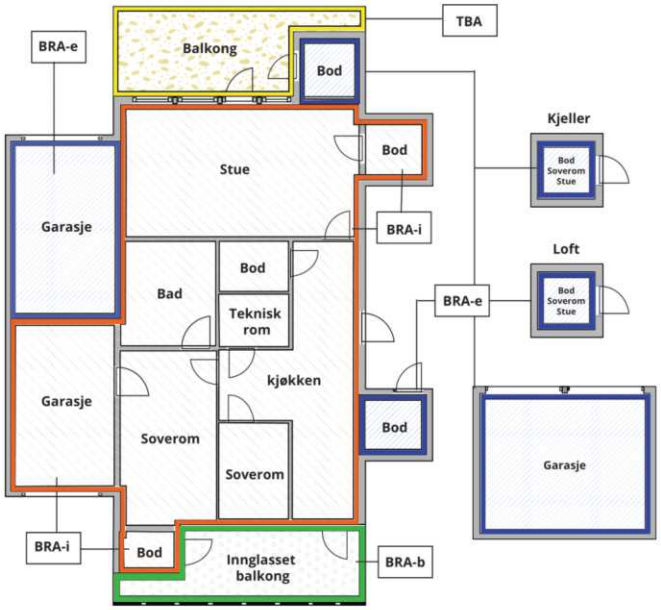
Hva er måleverdig areal?

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)**
10.etasje	44			44	
SUM	**44**				
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
10.etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, bod		

Kommentar

Innvendig bod ca. 4 m2 er medtatt som BRA-i etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.
Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert: 06.10.1966

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i stuen: 2,46 m.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	40	4

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	128	496		0	4000.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Wistings vei 38

Hjemmelshaver
Høybo Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HØYBO BORETTSLAG	950303816			Braathen Andreas, Braathen Hillevi Catrine Jensen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
41

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentralt beliggenhet med gangavstand til Horten sentrum med alle servicefunksjoner, som bl.a. restauranter, kafeer, kino, svømmehall m.m. Kort vei til turområder i skog og mark med flott utsikt over Horten. Gangavstand til skoler og barnehager som ligger i nærområdet.

Adkomstvei

Fra krysset Storgata/Thoresens gate i sentrum av Horten, følger du Thoresens gate til toppen og videre rett frem i Baggerødgata. Ta så opp til høyre i Wistings vei og etter ca 400 meter får man Wistingsvei 38, "Høyhuset", på høyre hånd.

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 asfalterte parkeringsareal 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	10.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250237

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andreas Braathen	Hillevi C Jensen Braathen

Gateadresse
Wistings vei 38

Poststed	Postnr
HORTEN	3182

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: SP561930

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250237

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble totalrenovert i 2016 i regi av Borettslaget. Borettslaget har mer informasjon om hvilket rørleggerfirma som utførte arbeidet.
Arbeid utført av	Bestilt av Høybo Borettslag i 2016

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Badet ble totalrenovert i 2016 i regi av Borettslaget. Borettslaget har mer informasjon om hvilket rørleggerfirma som utførte arbeidet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget må kontaktes for mer informasjon angående dokumentasjon totalrenovering av badet i 2016.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifte av avløpsrør utenfor blokken høsten 2025
Arbeid utført av	Bestilt av Høybo Borettslag høsten 2025 graving skifte avløpsrør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Garasjer til borettslaget utenfor blokken ble oppgradert/renovert i 2024. Leiligheten vår har ikke garasje. Borettslaget fornyet fasaden i 2019. Vinduer ble skiftet av Borettslaget i 2008-2009.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I følge salgsoppgaven da vi kjøpte leiligheten i 2020, er det registrert noe skjevheter, endel knirk og stedvis svikt på frittbærende dekker.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet stikk kontakt til oppvaskmaskin høsten 2025.
Arbeid utført av	System Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250237

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er lademulighet på parkeringsplass utenfor Blokka som Borettslaget har laget.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovert fasadefornying i 2019.

Arbeid utført av: I regi av Borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På grunn av økte rentekostnader og eiendomsskatt vil fellesutgiftene i 2026 være 4.816,- kr per måned. Dette har blitt gitt informasjon om av Borettslaget.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært funn av veggdyr i en av leilighetene i borettslaget i juni og september 2025. Forebyggende tiltak ble utført av Anticimex. Styret har informert beboerne om dette sommer/høst 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250237

Document reference: 141250237

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 141250237

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Braathen	66f35e26567ab014915465 3837483bde305ffa93	09.12.2025 18:13:33 UTC	Signer authenticated by One time code

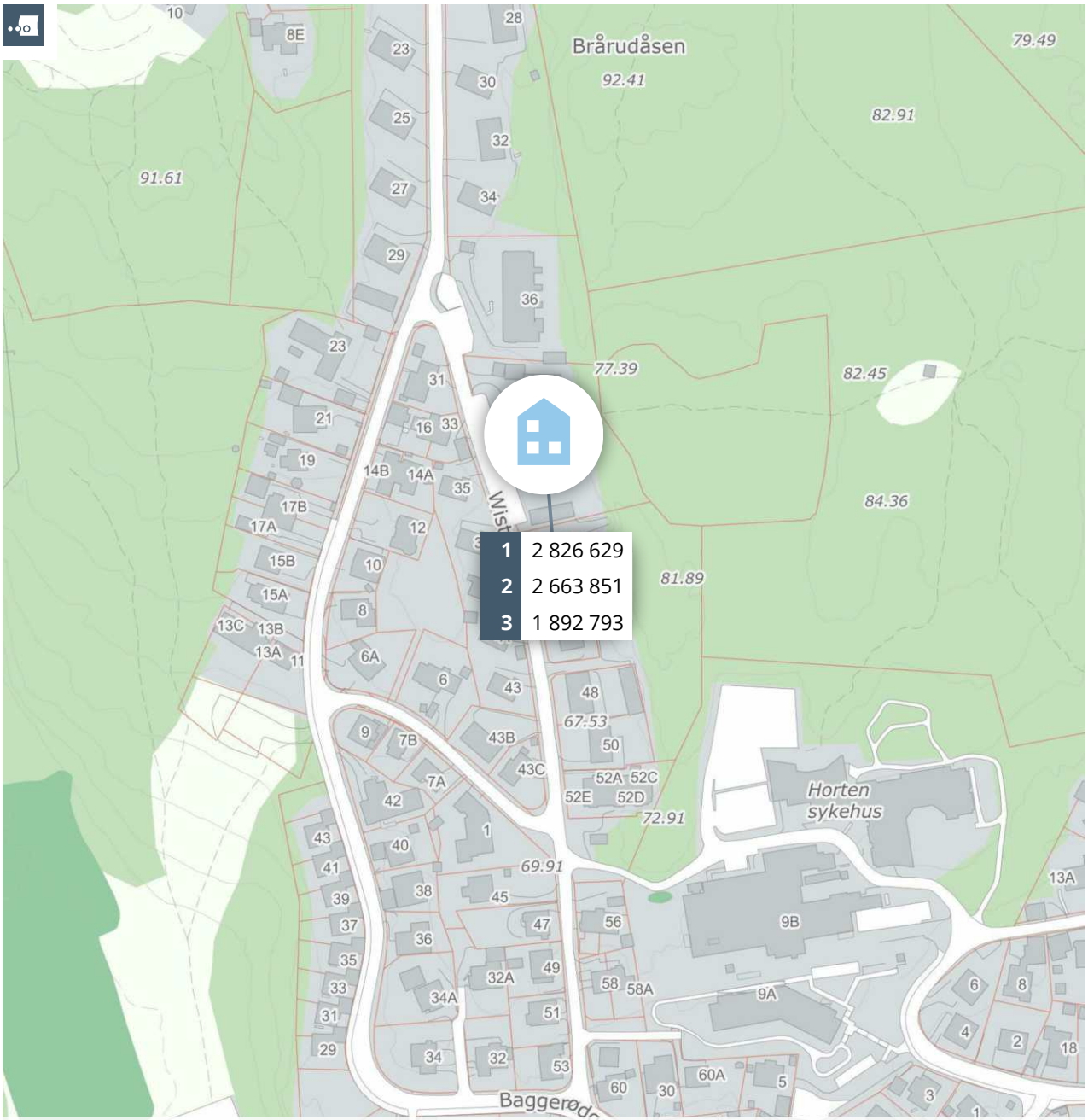
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hillevi Braathen	7b83e1cceb649196ed290 03dd6353a0b6e0a5ce0	10.12.2025 05:29:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141250237

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

WISTINGS VEI 38

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 12.01.2026

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

Wistings vei 38, 3182 HORTEN

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1966

GNR 128 BNR 496 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901
HORTEN GRUNNKRETS Nordre Baggerød

Verdivurdert til
1 480 000

401 599	1 881 599	42 659
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	44 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	4 816
Formue	38 180
Soverom	1
Etasje	10

Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Wistings vei 38 65 m² 1966		9. etg	2 sov	17.11.2025	2 200 000	**2 075 000**	751 629	2 826 629	**43 487**
2	Wistings vei 38 66 m² 1966		3. etg	2 sov	06.05.2025	1 900 000	**1 900 000**	763 851	2 663 851	**40 361**
3	Wistings vei 38 43 m² 1966		10. etg	1 sov	17.06.2024	1 500 000	**1 475 000**	417 793	1 892 793	**44 018**

Det bemerkes at det er svært vanskelig å finne direkte sammenlignbare leiligheter som er solgt i dette borettslaget til tross for at det er et relativt stort borettslag. Leilighetene fra 1. etasje og opp til og med 9. etasje er alle på ca. 65 kvm og har to soverom og nye innglassede balkonger og heis. Denne leiligheten ligger i 10. etasje som er øverste etasje og heisen stopper i 9. etasje. Man har også bare ett soverom og ingen balkong.

Lys, areal effektiv og praktisk 2-roms leilighet i øverste (10) etasje i "Høyhuset". Høybo borettslag har i de senere år investert betydelige midler i oppgraderingen av eiendommen og har bl.a. vannbåren oppvarming/grunnvarmeanlegg - oppvarming/v.v.vann er inkludert i husleien - nye, flislagte bad i 2016

Innhold:
Leiligheten ligger i 10. etasje (heis til 9. etasje) og inneholder: entré m/plass for garderobe, 1 soverom, pent, flislagt bad (2016), lyst og koselig fra 2010 - godt med skaper/skuffer. Hvitevarer kan medfølge. Stue med laminatgulv og to store vinduer med flott utsikt. Bod i kjeller. Leiligheten var rehabilitert av borettslaget i 2020 etter en vannlekkasje.

Muligheter for parkeringsplass på utsiden.

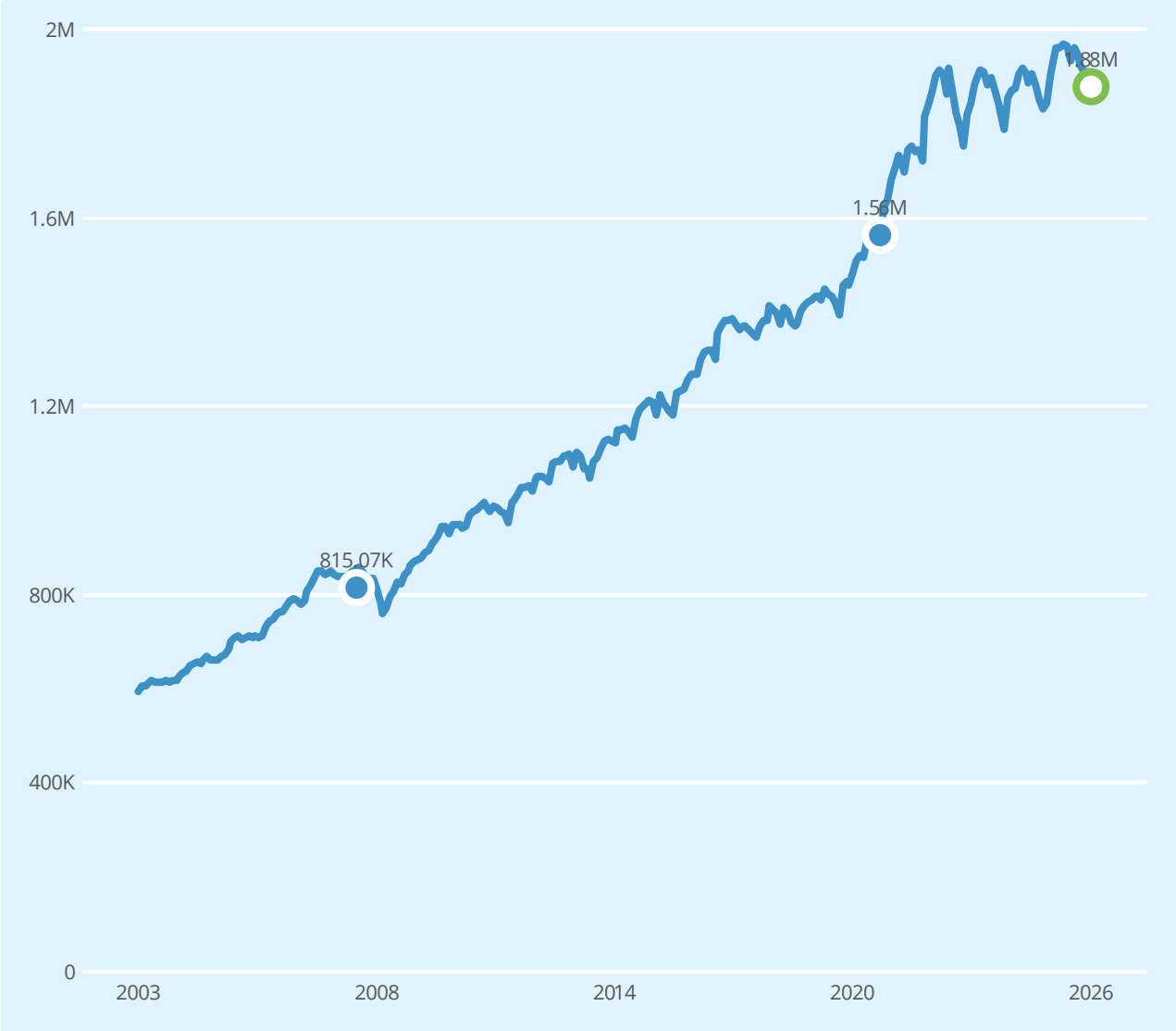
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi 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 eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.11.2020	16.12.2020	26.01.2021	1 190 000	1 100 000	461 332	1 561 332	2
21.02.2020	21.02.2020	21.02.2020	-	1 200 000	-	1 200 000	3
18.04.2008	18.04.2008	17.06.2008	-	780 000	35 070	815 070	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld. Ikke så store forskjellen på indeks og min vurdering ca. 30.000,- En fin leilighet men den mangler balkong.

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

Leiligheter til salgs i Nordre Baggerød grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i Nordre Baggerød grunnkrets siste 12 mnd

11
leiligheter solgt

2 797 000 Prisantydning i snitt

2 772 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

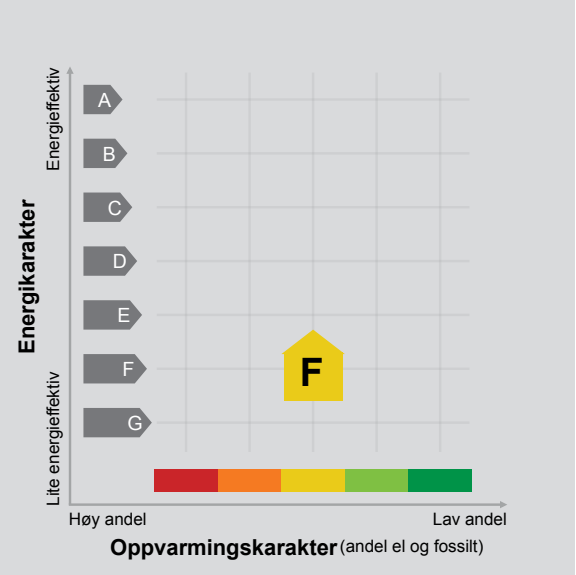
45 981 HORTEN kommune i snitt siste 12 mnd

42 659 Wistings vei 38 Totalpris 1 877 000

41 828 Nordre Baggerød grunnkrets i snitt siste 12 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Wistings vei 38
Postnummer	3182
Sted	HORTEN
Kommunenavn	Horten
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	496
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	161715735
Bruksenhetsnummer	H1005
Merkenummer	Energiattest-2025-236888
Dato	17.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	10
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Skatteetaten

Dato
12.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Organisasjonsnr 950 303 816 Andelsnr 41

Eiendommens adresse:

Wistings vei 38, 3182 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 364 392
Som sekundærbolig:	kr 1 457 569

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Boligopplysninger:

Høybo Borettslag	Vår ref.:	565/16	Fødselsdato eier: 08.03.1973
Wistings vei 38	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 30.01.1973
3182 HORTEN	Eiere:	Catrine Hillevi Jensen Braathen, Andreas Braathen	
Organisasjonsnr: 950 303 816	Andelsnr:	41	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 816

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	480
	Felleskostnader drift	2 080
	Varme	594
	Renter felleslån	1 662

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):	401 599	Gjeld siste årsoppg.:	408 129
Klient ajourf. lån:	29 160 820	Klient gj. s. årsoppg.:	29 634 979

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94817263652, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.12.2025: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 120

Saldo per 10.12.2025: 29 160 820

Andel av saldo: 401 600

Neste termin/avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2055)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	Nei
Styreleder:	Anne Lise Krogh
Adresse:	Wistings vei 38
Postnr/-sted:	3182 HORTEN
Telefon:	Mob.: 98410629
E-post:	hoybo@mittusbl.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	408 129	Andre inntekter:	1 604
Annen formue:	38 180	Utgifter:	7 287		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	13 200
Andelsnr:	41	Partialobligasjonsnr:	41

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1966
Gårds/bruksnr:	128/496
Bygningstype:	Høyblokk

Boligopplysninger:

Høybo Borettslag	Vår ref.:	565/16	Fødselsdato eier: 08.03.1973
Wistings vei 38	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 30.01.1973
3182 HORTEN	Eiere:	Catrine Hillevi Jensen Braathen, Andreas Braathen	

Organisasjonsnr: 950 303 816

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3978

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561930

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1966	Første innflytting:	30.12.1977	SSBnr:	H1005
Etasje:	10	Oppvarmingstype:	Grunnvarmeanlegg		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Mulig garasjeplass etter søknad/fordeling ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms		
Ansiennitetsregler:	1 - Andeseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, T				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Parkering:
Pr 24.11.2023 er det 9 garasjer som er eid av andelseiere og 6 utleiegarasjer.
Leilighetene som har egen garasje er merket med 'Egen garasje' i feltet 'Parkeringstype' ovenfor.
Borettslagets styre skal kontaktes før evt. salg av garasje.

Oppvarming/fyring:
Vannbåren varme fra borettslagets grunnvarmeanlegg som er spesifisert i felleskostnadene.

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

1. - 9. etasje
NV (101-901)
NØ (102-902)
SØ (103-903)
SV (104-904)

10. etasje
NV (11)
NØ (12)
Ø (13)
SØ (14)
SV (15)
V (16)

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:

Høybo Borettslag	Vår ref.:	565/16	Fødselsdato eier:	08.03.1973
Wistings vei 38	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	30.01.1973
3182 HORTEN	Eiere:	Catrine Hillevi J ensen Braathen, Andreas Braathen		

Organisasjonsnr: 950 303 816

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

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

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

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

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

Meldingen må inneholde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RESTANSEOPPLYSNINGER

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

Viktig informasjon

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

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

SIST ENDRET 01.12.2025



INNKALLING 2025

Høybo Borettslag

Onsdag 23.04.2025 kl. 18:30
Bittebo

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 Høybo Borettslag

Tid og sted: Onsdag 23.04.2025 kl. 18:30 - Bittebo

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
- 5.2 Retningslinjer for valgkomiteen
- 5.3 Tillegg til Husordensreglene
- 5.4 Andelseiere i 101 ønsker å ta opp følgende saker:
- 5.5 Spørsmål om lekeapparater
- 5.6 Spørsmål om avfallsordningen

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Generalforsamlingen i fjor ønsket en oversikt over fordelingen av styrehonorar:

Styret har de senere år praktisert følgende fordeling av den samlede pott på 100.000 kr:
Varamedlem: 2 stk a 1.000 kr
Styremedlem uten spesialoppgave: 3 stk a 5.000 kr
Styremedlem med HMS- og sekretæransvar: 35.000 kr

Styreleder: 48.000 kr

På grunn av helseutfordringer og annen fordeling av arbeidsoppgaver i 2024, foreslår styret i år denne fordelingen av 90.000 kr:

Varamedlem Andreas Braathen: 1.000 kr

Varamedlem Benedikte Olafsen: 5.000 kr pga ekstrainnsats i forbindelse med garasjemaling.

Styremedlem Liv Sneve: 15.000 kr pga betydeelig ekstrainnsats gjennom hele året.

Styremedlem Lasse Berg Hansen: 5.000 kr

Styremedlem Anne Lise Krogh frasier seg 5000 kr i HMS-godtgjøring. Disse overføres til Terje for opplæring og støtte ifm vervet: 10.000 kr pga HMS-ansvar.

Styremedlem Terje Rønnes: 5.000 kr + 5.000 kr som HMS-mentor.

Styreleder Heidi Jakobsen: 44.000 kr

SUM: 90.000

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 90.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

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.

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

Ny tekst:

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

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

Vedtaket krever 2/3 flertall for og godkjennes.

Forslag til vedtak: Forslag til endring i vedtektene punkt 1-2 vedtas

Styrets innstilling: Forslag til endring i vedtektene punkt 1-2 vedtas

5.2 Retningslinjer for valgkomiteen

Retningslinjer for valgkomiteen Høybo borettslag

1. Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av minst 2 medlemmer, men helst tre. Valgkomitéen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen.
2. Valgkomitéen skal velges av generalforsamlingen.
3. Valgkomitéen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder.
4. Valgkomitéens medlemmer velges for to år. Medlemmene kan gjenvelges. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet, og derfor kan valgkomitéen innstille seg selv til gjenvalg.
5. Ved frafall i valgperioden, finner valgkomitéen selv nytt medlem. Dette rapporteres til styret.
6. Valgkomitéens leder sørger for innkalling til valgkomitéens møter.
7. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Høybo borettslag som er på valg, både i styret og valgkomitéen. Dersom valgkomitéen velger ikke å innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette. Valgkomiteens oppgave er å sikre en nyrekruttering til borrettslagets verv i den grad det er mulig, og opprettholde kontinuitet samtidig som det roteres. Det vil til enhver tid være viktig å ha medlem/medlemmer som kjenner til borettslagets historie og i tillegg få nye personer inn.
8. Valgkomitéen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv. Valgkomitéen skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene. Å være valgbar til styreverv innebærer en vurdering av eventuelle økonomiske interesser eller annet som er i strid med styrevervet. Vedkommende skal være andelseier, og fortrinnsvis bo i borettslaget.
9. Kommer det frem opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er gitt, skal valgkomitéens leder innkalle valgkomitémedlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen.
10. Valgkomitéens innstilling bør være styret i hende 4 uker før ordinær

generalforsamling, evt. etter avtale med styret. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til generalforsamlingen.
11. Valgkomitéen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.
12. Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen.
13. Generalforsamlingens valgte møteleder styrer den påfølgende debatt og leder gjennomføringen av selve valget.
14. Endringer i denne instruks må fremmes for og godkjennes av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Retningslinjene godkjennes av generalforsamlingen.

5.3 Tillegg til Husordensreglene

Styret foreslår følgende tillegg til våre husordensrgeler:

8.2 Elektriske sparkesykler.

Grunnet stor brannfare, er det ikke tillatt å oppbevare elektriske sparkesykler i oppganger og korridorer. Det må utvises svært stor aktsomhet ved lading.

Forslag til vedtak: Tillegget vedtas.

5.4 Andelseiere i 101 ønsker å ta opp følgende saker:

1. Svar på utredning i forhold til søppelsystem. Blir det en start m eks fjerne trær, starte m eks pappavfall m kvern, bytte av hele søppelsystemet, økonomi/ kostnader som etterspurt på forrige generalforsamling i 2024.
2. Gjennomgang av økonomiske planer/muligheter og begrensninger i forhold til at det dette året vil bli en økende husleie grunnet renteendring på lånet og eiendomsskatt. Er det sett på innsparingsmuligheter i tilfelle hvilke?
3. Muligheter for å gjøre gangen nede mer innbydende? Male vegger, dør (til tidl tlfboks), møbler o.l?
4. Gjennomgang av styrehonorar. Hvem får hva, og for hvilke oppgaver/ansvar, åpenhet for andelseiere rundt dette. Dette er også noe valgkomiteen bør vite i forhold til verving av nye styremedlemmer.
5. Liste for påmelding til lån av bittebo. Er det mulig å legge det inn på Bonabo, slik at andelseierne der får en oversikt over når det er ledig. Det samme med «lån» av uteplassen til privat selskap.
6. Gjesteparkering. Er det mulig å fordele fler plasser til andelseiere og la eks to plasser stå igjen til gjester, eller avtale m nabo om leie på deres parkeringsplasser?

Forslag til vedtak: Spørsmål 1 og 4 besvares i egne saker. De øvrige foreslås tatt opp på beboermøtet etter generalforsamlingen.

5.5 Spørsmål om lekeapparater

Fjorårets generalforsamling påla styret å utrede muligheten for lekeapparater på vårt uteområde:

I forbindelse med ønske om oppgradering av uteområdet har vi undersøkt ulike alternativer for fallunderlag og lekeapparater. Etter gjennomgang av kostnader og vårt økonomiske handlingsrom for det kommende året, har vi kommet frem til at dette vil innebære en betydelig utgift for borettslaget.

Kostnadsoversikt

1. Bark som fallunderlag

• Må etterfylles hver 2-4 år

• Kostnad per kubikkmeter + frakt

• Risiko for at bark dras bort og krever jevnlig vedlikehold

1. Gress som fallunderlag

• Maksimal fallhøyde på 1 meter

• Krever jevnlig vedlikehold og gressklipping

• Mindre egnet for høy bruk

1. Gummiunderlag/matter

• Mest slitesterkt, men svært kostbart

• Engangsinvestering, men høy initialkostnad I tillegg kommer kostnader til eventuelle lekeapparater og installasjon.

Økonomisk vurdering:

Med de øvrige budsjettpostene vi må prioritere dette året, ser vi at en slik investering vil bli en for stor økonomisk belastning for borettslaget. Vi ønsker derfor å nedprioritere denne oppgraderingen for inneværende år. Alternativ løsning: For å opprettholde et godt aktivitetstilbud for barn og voksne, vil vi i stedet investere i fritidsleker og aktivitetsutstyr som kan benyttes av beboerne. Dette inkluderer blant annet baller, hoppetau, kubbespill og annet utstyr som vil være tilgjengelig i uteboden. Vi håper på forståelse for denne prioriteringen og oppfordrer alle til å benytte de nye aktivitetstilbudene.

Forslag til vedtak: Styrets utredning aksepteres.

5.6 Spørsmål om avfallsordningen

Fjorårets generalforsamling ga styret i oppdrag å utrede en bedre avfallsordning enn dagens. Da styret ikke ser en løsning med tak over alle våre avfallscontainere som et mulig alternativ, ble det i stedet innhentet priser på et alternativ med nedgravde avfallsbeholdere. Vårt borettslag vil måtte ha minst fem beholdere og den eneste mulige plassering er i skråningen mellom bygningen og gjesteparkeringen.

Beholderne på 2x2 meter er anslått å koste ca. 900.000 kr, men anleggskostnadene vil bli betydelig (trefelling, mye sprengning osv) på et område på minimum 2x10 m med 2 m dybde i hovedsakelig fjell.

Borettslaget har ikke økonomi til å dekke en slik utbygging uten å ta opp et nytt lån, noe styret anser for å være uansvarlig under de rådende økonomiske omstendigheter.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at vår nåværende avfallsordning beholdes inntil videre.

6. Valg

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

o - Styreleder - Heidi Vaal Jakobsen

x - Styremedlem - Terje Rønnes

o - Styremedlem - Anne Lise Krogh

x - Styremedlem - Lasse Berg Hansen

o - Styremedlem - Liv Sneve

x - Varamedlem - Benedikte Olafsen

x - Varamedlem - Andreas Braathen

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Valgkomiteen foreslår at **Andreas Braathen** og **Benedikte Olafsen** velges som styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Valgkomiteen foreslår at **Terje Rønnes** velges som varamedlem.

Anne Lise Krogh foreslår at **Truls Tønnessen** velges som varamedlem.

Forslag til vedtak: Begge forslag vedtas.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styret foreslår styreleder **Heidi Jakobsen**.

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 333 092**	**3 504 564**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	7 321	816 918
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-70 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-934 533	-918 389
B. Årets endring disponible midler	**-927 212**	**-171 471**
C. Disponible midler	**2 405 881**	**3 333 092**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 562 590	3 506 766
Kortsiktig gjeld	-156 710	-173 673
C. Disponible midler	**2 405 881**	**3 333 092**

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

Resultatregnskap 2024 Høybo Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 423 885	3 300 636	3 408 540	3 426 397
Leie forretningslokaler	1	83 904	0	83 904	83 904
Sum leieinntekt		**3 507 789**	**3 300 636**	**3 492 444**	**3 510 301**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	75 979	73 470	76 000	76 000
Sum annen inntekt		**75 979**	**73 470**	**76 000**	**76 000**
Sum inntekt		**3 583 768**	**3 374 107**	**3 568 444**	**3 586 301**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	126 421	117 129	110 000	125 780
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	100 000
Driftskostnad					
Energikostnad		414 573	554 434	548 000	442 000
Kostnad eiendom/lokale	5	47 964	60 278	48 000	53 500
Kommunale avgifter/renovasjon		160 372	399 175	420 000	385 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	6 188	13 213	6 300	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	3 002	23 820	12 000	7 500
Reparasjon og vedlikehold	8	1 686 447	293 890	307 940	337 940
Revisjonshonorar		6 226	5 948	6 000	6 200
Forretningsførerhonorar		117 410	111 394	117 500	122 000
Andre honorar	9	12 650	12 488	10 000	0
Kontorkostnad		3 854	1 727	1 000	4 500
TV/bredbånd		228 760	221 709	232 000	247 000
Kontingent og gaver		12 300	12 300	12 300	12 300
Forsikring		218 072	198 463	218 700	238 000
Andre kostnader	10	4 197	3 576	5 000	8 000
Sum kostnad		**3 148 435**	**2 129 543**	**2 154 740**	**2 096 220**
Driftsresultat		**435 332**	**1 244 564**	**1 413 704**	**1 490 081**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		101 156	117 650	5 000	0
Rentekostnad		529 167	545 296	529 000	512 093
Netto finansposter		**428 011**	**427 646**	**524 000**	**512 093**
Årsresultat		**7 321**	**816 918**	**889 704**	**977 988**
Overført til/fra annen egenkapital		7 321	816 918	0	0
SUM OVERFØRINGER		**7 321**	**816 918**	**0**	**0**

Balanse 2024 Høybo Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	6 874 483	6 874 483
Påkostninger	4	9 274 370	9 274 370
Garasjer	4	247 821	247 821
Sum anleggsmidler		**16 396 674**	**16 396 674**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		16 146	0
Forskuddsbetalte kostnader		62 111	57 191
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 484 333	3 449 575
Sum omløpsmidler		**2 562 590**	**3 506 766**
SUM EIENDELER		**18 959 264**	**19 903 440**

Balanse 2024 Høybo Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 100	4 100
Sum innskutt egenkapital		**4 100**	**4 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-11 461 825	-11 469 146
Sum opptjent egenkapital		**-11 461 825**	**-11 469 146**
Sum egenkapital	**11**	**-11 457 725**	**-11 465 046**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	29 634 980	30 569 513
Borettsinnskudd		625 300	625 300
Sum langsiktig gjeld		**30 260 280**	**31 194 813**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 170	87 726
Skyldig off. myndigheter		5 684	7 055
Påløpne renter		2 834	2 931
Annen kortsiktig gjeld		68 021	75 960
Sum kortsiktig gjeld		**156 710**	**173 673**
Sum gjeld		**30 416 990**	**31 368 486**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**18 959 264**	**19 903 440**
Pantstillelser	13	30 260 280	31 194 813

Sted:_____ Dato:_____

Heidi Vaal Jakobsen
Styreleder

Lasse Berg Hansen
Styremedlem

Liv Sneve
Styremedlem

Anne Lise Krogh
Styremedlem

Terje Rønnes
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	1 491 516	1 544 400
3609 Leie parkering	77 074	21 075
3614 Brenselsinntekter	350 100	235 008
3618 Leietillegg strøm	16 298	13 161
3650 Innkrevde felleskostn. renter	528 898	545 148
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	959 999	941 844
3605 Leie forretningslokaler	83 904	0
Sum	**3 507 789**	**3 300 636**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	75 979	73 470
Sum	**75 979**	**73 470**

Konto 3990: Leie mobilantenne, vaskemaskin,tørketrommel og tørkerom.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	86 125	79 000
5150 Påløpne feriepenger	12 316	11 297
5400 Arbeidsgiveravgift	26 244	25 239
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	1 737	1 593
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	100 000
Sum	**226 421**	**217 129**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,18.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Bygninger inkl. tomt	Påkostninger	Bad vaskerom	Balkonger	Elbil infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	247 821	6 874 483	1 627 246	56 250	7 410 525	207 876
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	247 821	6 874 483	1 627 246	56 250	7 410 525	207 876
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	27 527
Bokført verdi pr.31.12:	247 821	6 874 483	1 627 246	56 250	7 410 525	180 349
Anskaffelsesår :	1998	1966	2011	2016	2019	2022
Antatt levetid i år :						

Borettslaget består av 41 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 128, b.nr 496 i Horten kommune. Eiertomt på 3 978 kvm, som utgjør kr 1 237 407,- av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561930.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6340 Heisalarm	470	310
6341 Brannalarm	19 537	19 228
6360 Annet renhold	365	958
6391 Snømåking/strøing/feiing	24 209	31 368
6392 Containerleie/tømming	2 948	8 415
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	436	0
Sum	**47 964**	**60 278**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	13 213
Sum	**6 188**	**13 213**

Note 7 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	149	0
6540 Inventar	0	16 968
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 513	6 468
6552 Driftsmateriell	1 340	384
Sum	**3 002**	**23 820**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	147 586	101 495
6603 Vedlikehold elektro	62 925	2 260
6611 Vedlikehold heiser	98 756	102 810
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	0	29 239
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	34 670	37 861
6641 Malerarbeider	10 529	6 089
6642 Snekkerarbeid	109 368	990
6643 Glassarbeid/Vindu	0	350
6648 Vedlikehold dører og porter	7 139	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	1 196 656	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	18 818	12 796
Sum	**1 686 447**	**293 890**

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

Konto 6650: Rehabilitering garasjer.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	12 650	12 488
Sum	**12 650**	**12 488**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	156	808
7719 Møter, div. styret	708	546
7770 Betalingskostnader	1 035	1 050
7773 Omkostninger innkreving	2 309	1 157
7790 Andre kostnader	-11	12
7792 Øredifferanse	0	4
Sum	**4 197**	**3 576**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 100	0	4 100
Sum innskutt egenkapital	**4 100**	**0**	**4 100**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-11 469 146	7 321	-11 461 825
Sum opptjent egenkapital	**-11 469 146**	**7 321**	**-11 461 825**
Sum egenkapital	**-11 465 046**	**7 321**	**-11 457 725**

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**SpareBank 1 Sørøst-Norge**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**24807651613**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.75 %
Betingelser:	Fastrente til 17.08.2025
Beregnet innfridd:	30.06.2049
Opprinnelig lånebeløp:	34 545 000
Lånesaldo 01.01:	30 569 513
Avdrag i perioden:	934 533
Lånesaldo 31.12:	**29 634 980**
Saldo 5 år frem i tid:	24 570 910

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24807651613	35	763 851	26 734 785
	2	534 204	1 068 408
	1	523 631	523 631
	1	491 911	491 911
	2	408 130	816 260

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	29 634 980
Innskuddskapital	625 300
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**30 260 280**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**16 396 674**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 625 400,-. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Høybo Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Høybo Borettslag

Styreleder	Heidi Vaal Jakobsen (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Anne Lise Krogh (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Liv Sneve (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Terje Rønnes (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Lasse Berg Hansen (sign.)	16.03.2025

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 Høybo Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høybo 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 Dokumentnøkkel: LUFH6-GR8S0-KZI75-1MXQ1-NGEOG-23HIM

© 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 Dokumentnøkkel: LUFH6-GR8S0-KZI75-1MXQ1-NGEOG-23HIM

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
2025-03-17 15:04:08 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: LUFH6-GR8S0-KZI75-1MXQ1-NGEOG-23HIM

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 - Høybo Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Heidi Vaal Jakobsen
Styremedlem, Anne Lise Krogh
Styremedlem, Terje Rønnes
Styremedlem, Liv Sneve
Styremedlem, Lasse Berg Hansen
Varamedlem, Benedikte Olafsen
Varamedlem, Andreas Braathen

Styret i Høybo Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Høybo 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. Høybo Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 950303816

Høybo Borettslag består av 41 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Høybo Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561930. 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.

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

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

- -Årlig kontroll av brannvarslingsanlegg og nødlys. Utføres av ABC Elektro.

  -Årlig kontroll av brannslukkingsapparater i fellesareal.

  -Kontroll og service på avtrekksanlegg hver tredje måned. Utføres av Multiluft.

-HMS-kontroll av alle fellesarealer to ganger årlig. Utføres av HMS-ansvarlig.

-Daglig kontroll av fyrrom. Utføres av vaktmester/styrerepresentant.

Styrets arbeid

Det er blitt avholdt fem styremøter siden forrige generalforsamling. Tilsammen 18 saker er behandlet.

Det er gjennomført én ordinær vår-dugnad, én omfattende dugnad som bestod i å male garasjene og én ordinær høst-dugnad.

Vårt callinganlegg og samtlige låser i bygningen må vurderes fornyet kommende år. Det har vært hyppige feil på styringsenheten til vårt varmepumpeanlegg det siste året. Dersom dette fortsetter, må det fornyes.

Det er fremdeles stor usikkerhet omkring eiendomsskatt og ny rente på vårt lån når fastrenteavtalen utgår. Vi må forvente en vesentlig økning av fellesutgiftene.

Styret ber derfor om at det ikke vedtas kostnadskrevende tiltak kommende år.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 23.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Elektronisk signatur

Signert av

Braathen, Andreas



Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

24.04.2025 16:21:17

Date of birth

1973-01-30

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Sandnes, Camilla Holtan



Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

24.04.2025 20:07:25

Date of birth

1977-09-13

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Høybo Borettslag onsdag 23.04.2025 kl. 18:30 - Bittebo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak: Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Camilla Sandnes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak: Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Camilla Sandnes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak: Valgt ble: Andreas Braathen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak: Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 16

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 17

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak: Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 24.04.2025

4. Godtgjørelse til styret

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

Styret foreslår i år denne fordelingen av 90.000 kr:
Varamedlem Andreas Braathen: 1.000 kr
Varamedlem Benedikte Olafsen: 5.000 kr pga ekstrainnsats i forbindelse med garasjemaling.
Styremedlem Liv Sneve: 15.000 kr pga betydeelig ekstrainnsats gjennom hele året.
Styremedlem Lasse Berg Hansen: 5.000 kr
Styremedlem Anne Lise Krogh frasier seg 5000 kr i HMS-godtgjøring. Disse overføres til Terje for opplæring og støtte ifm vervet: 10.000 kr pga HMS-ansvar.
Styremedlem Terje Rønnes: 5.000 kr + 5.000 kr som HMS-mentor.
Styreleder Heidi Jakobsen: 44.000 kr
SUM: 90.000

Vedtak: Styrehonorar på kr. 90 000 ble godkjent – skriftlig valg
100.000 – 6 stemmer
50.000 – 1 stemme
90.000 – 9 stemmer

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

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

Forslag ny tekst:
(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

Vedtak: Forslag til ny tekst ble vedtatt.

5.2 Retningslinjer for valgkomiteen

Retningslinjer for valgkomiteen Høybo borettslag

1. Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av minst 2 medlemmer, men helst tre. Valgkomitéen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen.
2. Valgkomitéen skal velges av generalforsamlingen.
3. Valgkomitéen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder.
4. Valgkomitéens medlemmer velges for to år. Medlemmene kan gjenvelges. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet, og derfor kan valgkomitéen innstille seg selv til gjenvalg.
5. Ved frafall i valgperioden, finner valgkomitéen selv nytt medlem. Dette rapporteres til styret.
6. Valgkomitéens leder sørger for innkalling til valgkomitéens møter.
7. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Høybo borettslag som er på valg, både i styret og valgkomitéen. Dersom valgkomitéen velger ikke å innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette. Valgkomiteens oppgave er å sikre en nyrekruttering til borrettslagets verv i den grad det er mulig, og opprettholde kontinuitet samtidig som det roteres. Det vil til enhver tid være viktig å ha medlem/ medlemmer som kjenner til borettslagets historie og i tillegg få nye personer inn.
8. Valgkomitéen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv. Valgkomitéen skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene. Å være valgbar

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 24.04.2025

til styreverv innebærer en vurdering av eventuelle økonomiske interesser eller annet som er i strid med styrevervet. Vedkommende skal være andelseier, og fortrinnsvis bo i borettslaget.
9. Kommer det frem opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er gitt, skal valgkomitéens leder innkalle valgkomitémedlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen.
10. Valgkomitéens innstilling bør være styret i hende 4 uker før ordinær generalforsamling, evt. etter avtale med styret. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til generalforsamlingen.
11. Valgkomitéen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.
12. Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen.
13. Generalforsamlingens valgte møteleder styrer den påfølgende debatt og leder gjennomføringen av selve valget.
14. Endringer i denne instruks må fremmes for og godkjennes av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Retningslinjene godkjennes av generalforsamlingen.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt

5.3 Tillegg til Husordensreglene

Styret foreslår følgende tillegg til våre husordensrgeler:

8.2 Elektriske sparkesykler.

Grunnet stor brannfare, er det ikke tillatt å oppbevare elektriske sparkesykler i oppganger og korridorer. Det må utvises svært stor aktsomhet ved lading.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt

5.4 Andelseiere i 101 ønsker å ta opp følgende saker:

1. Svar på utredning i forhold til søppelsystem. Blir det en start m eks fjerne trær, starte m eks pappavfall m kvern, bytte av hele søppelsystemet, økonomi/kostnader som etterspurt på forrige generalforsamling i 2024.
2. Gjennomgang av økonomiske planer/muligheter og begrensninger i forhold til at det dette året vil bli en økende husleie grunnet renteendring på lånet og eiendomsskatt. Er det sett på innsparingsmuligheter i tilfelle hvilke?
3. Muligheter for å gjøre gangen nede mer innbydende? Male vegger, dør (til tidl tlfboks), møbler o.l?
4. Gjennomgang av styrehonorar. Hvem får hva, og for hvilke oppgaver/ansvar, åpenhet for andelseiere rundt dette. Dette er også noe valgkomiteen bør vite i forhold til verving av nye styremedlemmer.
5. Liste for påmelding til lån av bittebo. Er det mulig å legge det inn på Bonabo, slik at andelseierne der får en oversikt over når det er ledig. Det samme med «lån» av uteplassen til privat selskap.
6. Gjesteparkering. Er det mulig å fordele flere plasser til andelseiere og la eks to plasser stå igjen til gjester, eller avtale m nabo om leie på deres parkeringsplasser?

Vedtak:
Spørsmål 1 og 4 besvares i egne saker, hhv. sak 5.6 og sak 4.

Sak 2: Generalforsamlingen ønsker at styret systematisk går igjennom utgifter og inntekter og ser på muligheter for innsparing, deriblant vaktmesterbolig og tjenester.

Sak 3: kan flyttes til beboermøte

Sak 5: kan flyttes til beboermøte

Sak 6: Styret utreder muligheten for parkeringsplasser og andelseiere oppfordres til å komme med innspill på løsning. Forslag presenteres andelseierne på generalforsamling.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 24.04.2025

5.5 Spørsmål om lekeapparater

Fjorårets generalforsamling påla styret å utrede muligheten for lekeapparater på vårt uteområde:

I forbindelse med ønske om oppgradering av uteområdet har vi undersøkt ulike alternativer for fallunderlag og lekeapparater. Etter gjennomgang av kostnader og vårt økonomiske handlingsrom for det kommende året, har vi kommet frem til at dette vil innebære en betydelig utgift for borettslaget.

Økonomisk vurdering:

Med de øvrige budsjettpostene vi må prioritere dette året, ser vi at en slik investering vil bli en for stor økonomisk belastning for borettslaget. Vi ønsker derfor å nedprioritere denne oppgraderingen for inneværende år. Alternativ løsning: For å opprettholde et godt aktivitetstilbud for barn og voksne, vil vi i stedet investere i fritidsleker og aktivitetsutstyr som kan benyttes av beboerne. Dette inkluderer blant annet baller, hoppetau, kubbespill og annet utstyr som vil være tilgjengelig i uteboden. Vi håper på forståelse for denne prioriteringen og oppfordrer alle til å benytte de nye aktivitetstilbudene.

Forslag til vedtak: Styrets utredning aksepteres

Vedtak: 13 stemmer for at styrets utredning aksepteres og 4 stemmer mot.
Styrets utredning aksepteres.

5.6 Spørsmål om avfallsordningen

Fjorårets generalforsamling ga styret i oppdrag å utrede en bedre avfallsordning enn dagens. Da styret ikke ser en løsning med tak over alle våre avfallscontainere som et mulig alternativ, ble det i stedet innhentet priser på et alternativ med nedgravde avfallsbeholdere. Vårt borettslag vil måtte ha minst fem beholdere og den eneste mulige plassering er i skråningen mellom bygningen og gjesteparkeringen.

Beholderne på 2x2 meter er anslått å koste ca. 900.000 kr, men anleggskostnadene vil bli betydelig (trefelling, mye sprengning osv) på et område på minimum 2x10 m med 2 m dybde i hovedsakelig fjell.

Borettslaget har ikke økonomi til å dekke en slik utbygging uten å ta opp et nytt lån, noe styret anser for å være uansvarlig under de rådende økonomiske omstendigheter.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at vår nåværende avfallsordning beholdes inntil videre.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak støttes. Nåværende avfallsordning beholdes inntil videre.

6. Valg

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Andreas Braathen for 2 år.

Valgt ble: Benedikte Olafsen for 2 år.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Terje Rønnes for 1 år.

Valgt ble: Truls Tønnesen for 1 år.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 24.04.2025

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak: Valgt ble: Heidi Jakobsen

6.4 Valg av valgkomite – utgår.

Valgkomiteen ble valgt for to år i 2024.

---------- ----------

Møteleder Protokollvitne

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 24.04.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Høybo borettslag

Sted: Bittebo
Mandag 22. september kl 17

En representant for Usbl vil delta på møtet

3. september varslet styreleder Heidi Jakobsen og styremedlem Andreas Braathen at de begge fratrådte sine verv med øyeblikkelig virkning.

8. september dannet de resterende styremedlemmer et interimstyre med Anne Lise Krogh som midlertidig leder. Det ble vedtatt å informere beboerne, gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling 22. september og anmode valgkomiteen om å utarbeide forslag til ny styreleder, et fulltallig styre og to varamedlemmer. Samtlige med funksjon fram til ordinær generalforsamling våren 2026.

AGENDA

1. Valg av møteleder, sekretær og to andelseiere til å undertegne protokoll.
Registrering av fremmøtte med stemmerett og antall fremlagte fullmakter.
Godkjenne saksliste.

2. Valg: Valgkomiteen legger fram sitt forslag til valg av:

- Styreleder
- Styremedlemmer
- Varamedlemmer

Interimstyret i Høybo borettslag 10. september 2025
Anne Lise Krogh
Liv Sneve
Benedikte Olafsen
Truls T. Tønnessen
Terje Rønnes

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Høybo Borettslag mandag 22.09.2025 kl. 17:00 - Bittebo

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Harald Røed

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Harald Røed

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: SARA LINNEFLAATTEN

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. Valg

2.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Anne Lise Krogh for ~ år. Frem til neste GF.

2.2 Valg av medlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: Terje Rønnes for ~ år. Frem til neste GF

Valgt ble: Truls Tønnesen for ~ år. ~~~~ ~~~~

2.3 Valg av varamedlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: MARIT ENGEBUKTEN for ___ år.

Valgt ble: MIKAEL SCHEVIK for ___ år.

Møteleder

Protokollvitne

Til alle beboere

Vedlagt følger husordensregler for Høybo borettslag.

Det er alle beboeres plikt og ansvar å lese og følge disse reglene.

Ta vare på dette dokumentet. Ved salg av leiligheten skal det overbringes ny eier.

Siste endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 23.04.2025

Husordensregler Høybo borettslag

1. Generelle bestemmelser

Det skal være ro i huset mellom 23:00 og 06:00

Høybo borettslag består av et stort hus hvor lyder som banking og boring osv. forplanter seg godt i murveggene her. Andre forstyrrende elementer er høy musikk og høy lyd fra balkongen. Ta derfor hensyn til dine naboer.

Bruk av slagdrill og annet verktøy i vegger og tak, er ikke tillatt etter kl 19:00 på hverdager og kl 17:00 på Lørdager. Søndager og helligdager er det ikke tillatt med noe sjenerende støy av oppussing.

Ta hensyn til dine naboer med lyd fra musikkanlegg, tv, spillmaskiner og andre lydkilder. Husk at høyttalere kan skape kraftig bass som kan være meget irriterende for din nabo.

2. Renovasjon

Borettslaget er underlagt kommunens bestemmelser om kildesortering.

Det er satt opp avfallscontainere for restavfall og papiravfall på baksiden av Høyhuset. Containere for matavfall samt glass- og metallavfall på nordsiden. Plastavfall samles i godkjente plastsekker, og plasseres i verkstedrommet mot bakgården. I dette rommet ligger også matavfallsposer og sekker for plastavfall.

I restavfallsdunkene skal det kun kastes husholdningsavfall som blir igjen når returbart avfall er sortert bort. Annet avfall som møbler, tepper, rester etter oppussing og lignende, må den enkelte selv bringe til kommunens avfallsdeponi. Det blir leid inn en stor container én gang i året, når det gjennomføres dugnad.

3. Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter følgende regler: Det tillates å holde husdyr som hund og katt såfremt de ikke er til vesentlig sjenanse for naboer. Dyrehold skal varsles styreleder skriftlig. På Høybos område er det båndtvang hele året og dyreeier er ansvarlig for umiddelbart å fjerne dyrets etterlatenskaper.

4. Renhold fellesareal

Det er ansatt en person som rengjør alle fellesganger og trapper. Men beboere som tilgriser fellesareal ved for eksempel inn- og utflytting, oppussing, uhell eller lignende, skal selv sørge for å gjøre rent etter seg.

5. Balkonger og vinduer

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser og lignende utenfor balkong/vindu. Det skal ikke monteres noe på metallkonstruksjonen for innglassingssystemet. Det skal ikke bores i gulv eller tak. Gulvet skal ikke males. Andelseieren er ansvarlig for vedlikehold av all innglassing og må straks melde fra til styret dersom det oppstår skader.

Lufting av tøy gjennom vinduer eller utenfor balkongen er ikke tillatt.

Markiser, antenner og lignende tillates ikke.

Montering av stikkontakt og faste elektriske installasjoner på balkongen skal utføres av elektriker.

Det er ikke tillatt å bruke noen form for grill (elektrisk/gass/kull) på balkongen. Høybo har en felles uteplass og det er innkjøpt en grill som kan benyttes av alle beboere.

6. Låsing av dører

Alle dører i fellesrom skal være låst til enhver tid. Dette gjelder inn til gang ved Bittebo og vaskeriet, dør ned til kjeller og begge utgangsdører. Ikke slipp inn personer som ikke har noe i huset å gjøre. Den som slipper inn en besøkende, har ansvar for å påse at vedkommende ikke kontakter andre leiligheter.

7. Bruk av heis

Opphold ikke heisen unødig da dette kan skape problemer for andre beboere.

For å komme ned i kjelleren, må leilighetsnøkkel brukes på kontrollpanelet i heisen.

Utvis forsiktighet ved bruk av heisen. Små barn skal ikke kjøre alene. Sett ikke noen form for sperre i døra for å holde den åpen. Ved heis-stopp skal knappen som er merket med «alarm» trykkes inn i minimum 5 sek. Da vil du i løpet av kort tid komme i kontakt med vakttjenesten. Uregelmessigheter ved heisen rapporteres til vaktmester eller dens stedfortreder. Reber Schindler Heis a/s har jevnlig sikkerhetskontroll av heisen. Heiskontrollen etterser anlegget én gang annet hvert år. Det står oppslag i heisen når siste kontroll ble utført.

8. Brann

Alle leiligheter har egen brannvarsler. Denne er tilknyttet felles brannvarslingssystem for borettslaget. Anlegget er direkte tilkoblet brannvesenet (110). Det er montert brannslange-tilkobling i alle etasjer. Det er også pulverapparat i felles ganger i alle etasjer. Hver leilighet har fått tildelt et skumapparat. Dette er borettslagets eiendom og blir fornyet hvert femte år.

8.1 Når brannalarmen går

Når brannalarmen går i huset, må alle ut av leiligheten og møte ved utgangsdøren. Der har vi en tavle som viser hvor alarmen er utløst.

Det er tilfeller da brannalarmen utløses som følge av steke-os eller lignende, uten at det medfører fare eller behov for at brannvesenet kommer. I slike situasjoner er det meget viktig at beboerne i leiligheten der alarmen ble utløst, gir rask tilbakemelding om at alt er under kontroll. Dette for at brannvesenet kan få beskjed om «falsk alarm» før de iverksetter utrykning.

Inntil det er konstatert at det dreier seg om «falsk alarm», må alle forholde seg som om det dreide seg om «ekte alarm».

Heisen kan ikke benyttes under evakuering. Man skal lukke vinduer og forlate sin leilighet ulåst, og branntrapp skal benyttes dersom hovedtrapp er blokkert.

8.2 Elektriske sparkesykler

Grunnet stor brannfare, er det ikke tillatt å oppbevare elektriske sparkesykler i oppganger og korridorer. Det må utvises stor aktsomhet ved lading.

9. Bruk av vaskeriet

Vaskeriet skal ikke benyttes før kl 07:00 og ikke etter kl 20:00 på hverdager. På lørdag skal ikke vaskeriet benyttes etter kl 17:00. Vaskeriet skal ikke benyttes på søndager eller helligdager. Vaskemaskiner skal ikke brukes etter kl 19:00 på hverdager og 16:00 på Lørdager.

Det oppfordres til ikke å henge ut tøy på snor på søndager og helligdager.

Det settes opp vaskelister hvor man kan skrive seg opp for vask. Man kan kun føre seg opp for én uke av gangen. Hvis man ikke har tatt i bruk vaskeriet innen 30 min etter notert vasketid, bortfaller retten til vask og andre kan benytte seg av den tiden som er igjen.

Følg de oppsatte retningslinjer for de enkelte maskiner nøye.

Én vaskeøkt koster 30 kroner. Betales med Vipps som angitt på oppslag.

Forlat vaskeriet i den stand du selv ønsker å finne det, og husk å slå av avtrekksvifte etter bruk.

Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn husets beboere.

Feil og mangler meldes fra til vaktmester så raskt som mulig.

10. Vann/avløp/bad/kjøkken

Samtlige leiligheter har stoppekranen til vannet i vannsikringsskap på badet. Det er montert automatisk vannstopper i kjøkkenbenken i tilfelle lekkasje. Gjør deg kjent med hvor stoppekranen er og hvordan vannstopper fungerer.

Ved planlagt oppussing av baderom skal styret ha beskjed. Rørleggerarbeid og legging av fliser/gulvbelegg skal utføres av autorisert fagmann.

Kjøkkenvifte må IKKE tilknyttes ventilasjonsanlegget. Ventilasjonsluke på kjøkken kan benyttes. Tilknytning skal foretas av fagperson og det skal benyttes filter for å hindre fett og minske lukt. Uten slik tilknytning er det kun tillatt å benytte kjøkkenvifte med kullfilter.

Det er kun toalettpapir som skal kastes i toalettet, ikke gjenstander som sanitetsbind, sneiper, snus og andre ting som ikke løser seg opp eller er med på å kunne tette avløpet.

Sjekk røropplegg og rens sluket på badet jevnlig for å unngå lekkasje og for å avverge skader så tidlig som mulig.

11. Parkering og garasjer

Beboere som har bil, men ikke har garasje, kan søke styret om én reservert parkeringsplass. Tildeling skjer etter ansiennitet. Med økende antall biler, kan det ta tid før reservert parkeringsplass tildeles.

Parkeringsplass tildeles person og ikke leilighet. Ved framleie må leietager søke på lik linje med fastboende og får ansiennitet etter når leieforholdet ble igangsatt.

Gjesteparkeringen skal ikke benyttes som fast parkeringsplass.

Beboere som har garasje, får ikke reservert parkeringsplass.

All parkering skal foregå på oppmerkete parkeringsplasser langs gaten. Det er ikke tillatt å parkere oppe i gården. Det samme gjelder parkering foran garasjene da det kan stenge for renovasjon, utrykningskjøretøy, snørydding og lignende.

De som har reservert plass, vil få tildelt plasser fra nummer 1 og oppover.

Borettslaget disponerer i dag 6 garasjer. Disse leies ut til 450 kr mnd. Når en utleiegarasje blir ledig, kan beboere søke styret om leie. Ny leietager velges ut fra ansiennitet som beboer i Høybo. Pr i dag er alle utleid.

Bruksretten til de øvrige garasjer eies av andelseiere som betaler en fast månedlig avgift. Disse garasjene følger leiligheten ved salg av denne. Det oppfordres sterkt til de som eier garasje, men ikke har bil, om å leie ut til andre beboere. En garasje er ment for parkering av kjøretøy, ikke som lagerplass.

Garasjer kan kun eies av/leies ut til andelseiere i Høybo BL. Eventuelt kjøp eller leie skjer etter ansiennitet i borettslaget.

Borettslaget har forkjøpsrett ved salg av garasje.

Garasjedører skal til enhver tid være lukket.

Utvendig vedlikehold av garasjer er borettslagets ansvar. Den enkelte leier/eier er ansvarlig for innvendig vedlikehold av portmekanisme. Feil på porten meldes til vaktmester.

12. Boder/ sykkelstall / barnevognrom

Vi har fellesrom for oppbevaring av sykler og barnevogner. Bodene som tilhører hver enkelt leilighet, skal benyttes for oppbevaring av andre private eiendeler. Det skal ikke settes møbler etc. i fellesrom eller i kjellerganger.

Vi har i dag et verksted/hobbyrom som kan benyttes til for eksempel å pusse opp møbler. Rommet skal ikke benyttes som lagringsplass utover et par dager mens arbeidet pågår. Gjenstanden det arbeides med, skal da merkes med leilighetsnummer og dato for igangsettelse av arbeidet.

Alle beboere har et ansvar for at det er ryddig i fellesrom.

13 Vedlikehold/ fordeling av ansvar

Den enkelte beboer plikter å vedlikeholde leiligheten innvendig.

Alle andelseiere plikter å påse at vinduer (utvendig og innvendig), betongvegg på balkong, innglassing, balkongdør og balkonggulv (gulv skal ikke males) blir vedlikeholdt.

Alle andelseiere plikter å sørge for god utlufting for å hindre kondens og fuktskader. Tørking av tøy, matlaging, dusjing, bruk av tørketrommel o.l. medfører høy luftfuktighet og kan skape kondens. Ventilasjonsluker i leiligheten skal ikke stenges/tilstoppes. Det anbefales å ha noen centimeters klaring mellom inventar og vegg på soverom for å bedre luftsirkulasjonen og unngå svertesopp. Det er andelseiers ansvar å melde fra til styret dersom det oppdages antydning til kondensskader.

Borettslaget har ansvaret fram t.o.m. stoppekranen i hver leilighet. Alt øvrig røropplegg i leiligheten er beboerens ansvar å holde i orden.

Borettslaget har ansvar for det elektriske anlegget fram til sikringsskapet. Alt elektrisk anlegg i leiligheten f.o.m. sikringsskap, er den enkelte beboers ansvar. Anlegget må til enhver tid tilfredsstiller de krav som elektrisitetstilsynet stiller.

Alle anbefales å montere automatsikringer i sikringsskapet. Dersom ampér-styrken på hovedsikringen ønskes økt, må det innhentes godkjenning av styret.

Det er borettslagets ansvar at radiatorventiler er i orden, men beboeren må umiddelbart melde fra hvis det oppstår lekkasje etc.

Borettslaget har ansvar for ytre vedlikehold av bygningen og skal følges opp av husets styre gjennom HMS-planverk . Borettslaget har forsikret bygningen, men det er opp til den enkelte beboer å sørge for forsikring av innbo, løsøre osv.

14. Bittebo

Borettslaget har et eget ”forsamlingslokale” i underetasjen - Bittebo. Dette kan leies til private sammenkomster. Bittebo er utstyrt med dekketøy til 30 personer. Leie avtales med styret.

For beboere i huset er det gratis å benytte Bittebo. Dersom man ikke selv rengjør lokalet etter bruk, er prisen 300 kr.

Pris for leie av andre borettslag er 600 kr pr. døgn, pluss 300 kr dersom man ikke vasker selv.

15. Dugnad

For å unngå unødvendige utgifter som eventuelt vil medføre økt husleie, blir det gjennomført forskjellig dugnader i løpet av året. Tider for dugnad vil bli slått opp på oppslagstavle i vestibylen og på vår Facebook-side.

16. Framleie

Det må sendes skriftlig søknad til styret om framleie av leilighet jfr. borettslagets vedtekter. Ved korttidsutleie inntil 30 dager i året, skal styret informeres om leietagers navn.

17. TV og internett

Vi er tilknyttet fibernett fra Altibox. Husleien dekker grunnpakke med kabel-tv og internett.

18. Facebook-gruppen «Tårnet - Høybo borettslag»

Alle beboere som benytter Facebook, anbefales å melde seg inn i den lukkede gruppen «Tårnet - Høybo borettslag». Her formidles informasjon, det kan stilles spørsmål og kommenteres, varsles om feil eller legges ut annet som vedrører livet i borettslaget.

Klientnr. 58/565

Vedtekter
for tilknyttet borettslag

For **HØYBO BORETTSLAG**
stiftet 02.02.1965.

Organisasjonsnummer 950 303 816.

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02.02.1965.

Sist endret på ordinær generalforsamling den 23.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1–1 Formål
HØYBO 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. Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer. I tillegg velges til sammen 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**128**	**496**	**0**	**0**	Grunneiendom	WISTINGS VEI 38	Ja	4000,9	4004,4	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
19.10.1964	Nei	Nei	Nei			Nord: 6587272.37 Øst: 583326.48 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			128/496	0
Oppmålingsforretning	31.08.2021	14.09.2021	77/21		128/297	0
					128/406	0
					128/640	0
					128/435	0
					128/451	0
					128/161	0
					128/503	0
					128/496	0
					128/430	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			128/496	0
Annen forretningstype	15.03.2017	15.03.2017			131/36	0
					131/88	0
					128/161	0
					128/563	0
					128/643	0
					128/496	0
Kartforretning	09.06.2004		M 6829	Mottaker	128/496	4004.4
Kart- og delingsforretning	09.06.2004		M 6828	Avgiver	128/496	-3180.9

			Mottaker	128/643	3180.9
Kart- og delingsforretning	19.10.1964	M 22-54	Mottaker	128/496	5434
			Avgiver	131/161	-5434
Kart- og delingsforretning	19.10.1964	M 22-54	Mottaker	128/496	1747
			Avgiver	131/36	-1747

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8123748	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	96	96
161715735	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0
161715743	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	0	0
161715751			Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Wistings vei	38			Nord: 6587248 Øst: 583331 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Kirkesokn 1-Horten Stemmekrets 1-Horten SKOLEKRETS 8-Sentrum Postnummerområde 3182-HORTEN Grunnkrets 606-Nordre Baggerød

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	J-Journalnummer: 2/04 M-Målebrevsnummer: 6829

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
4000,9	Nord: 6587272,37015592 Øst: 583326,47999474 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

BYGNINGER: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

KOMMENTARFELT:

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**128**	**496**	**0**	**0**	Wistings vei 38, 3182 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)	2896.53m^2
Friområde - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	1089.09m^2
Markagrense	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
3901 00273	Wistings vei 38 (18.3.2002)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
H0030	Bikkjenmyra - Wistings vei (9.6.1951)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

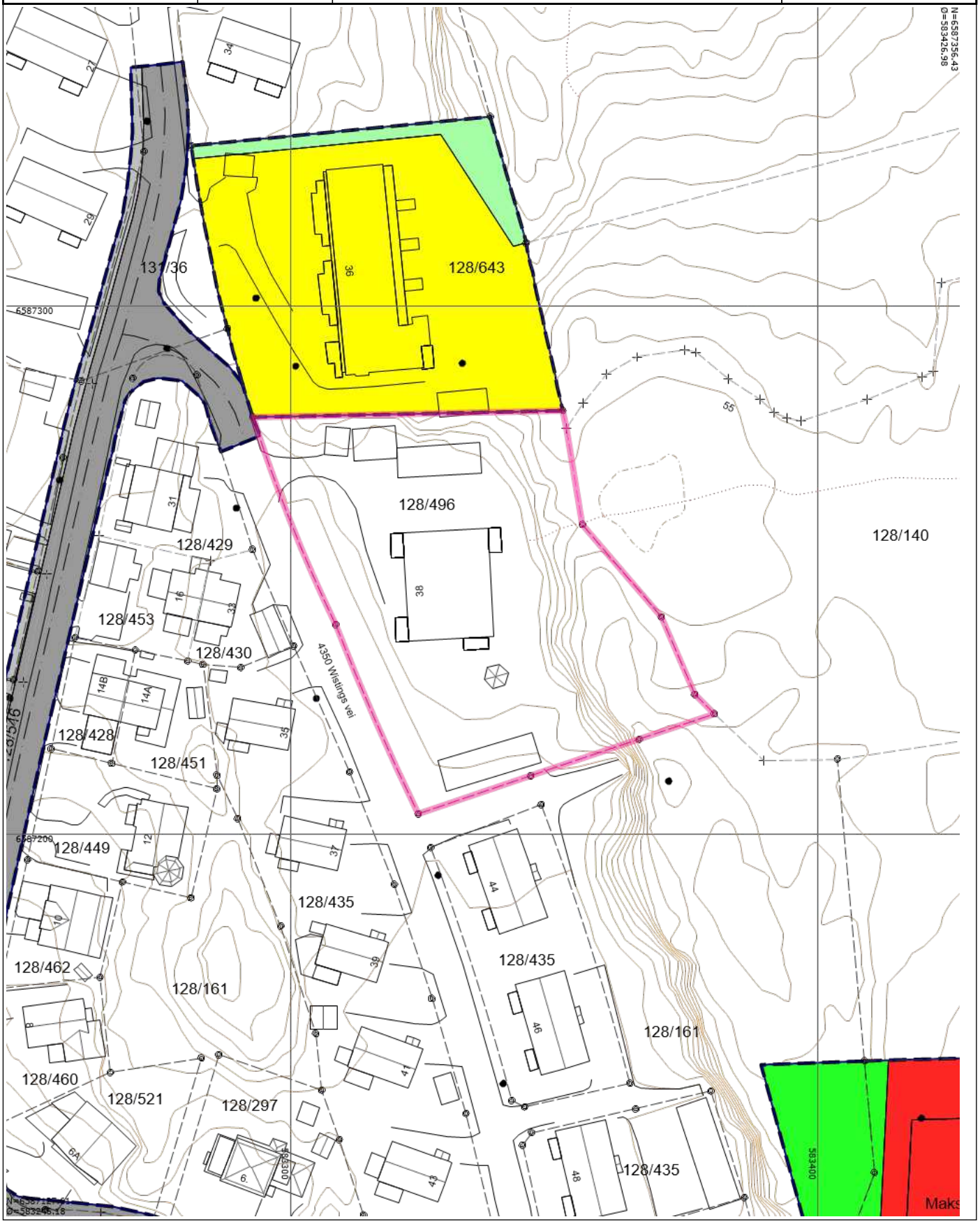
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 496	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Wistings vei 38 3182 HORTEN			
Annen info:	Wistings vei 38			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


RpOmråde vedtatt på bakkenivå

Gatelys (belysningspunkt)


Mast


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Sti


RpGrense


RpFormålgrense


Eiendomsgrense som skal oppheves


Byggegrense


Regulert senterlinje


Boligområde


Offentlig bygg - institusjon


Kjøreveg

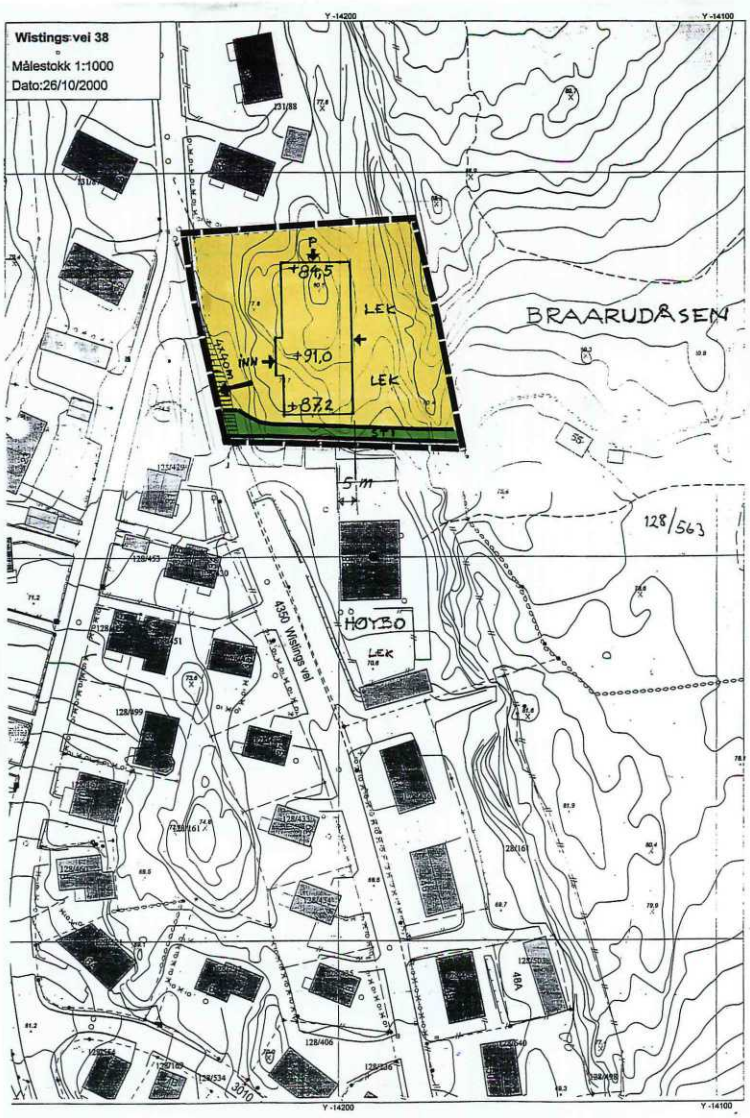

Gangveg

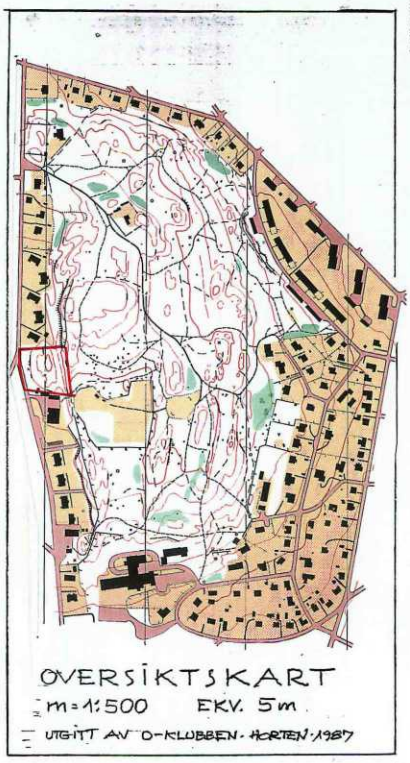

Turveg


Annet friområde


Forsenkningskurve


Høydekurve





WISTINGSVEI 38, HORTEN
gbnr. 128/496, BORRE KOMMUNE
REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER.

Tegnforklaring:

Byggeområder (Pbl.§25.1.ledd,pkt.1)
Område for boliger m/tilhørende anlegg.

Friområde (Pbl.§25,1.ledd nr.4)
Tursti

Spesialområde (Pbl.§25.1.ledd,pkt.6)
Frisiktsone

Streksymboler mv.

Planens begrensning.

Formålsgrense

Omriss av planlagt utbygging

Felles avkjørsel

NORD

Ekvidistanse 1m. Kartmålestokk 1:1000

Saksbehandling iflg.plan-og bygnings-loven	Saksnr	Dato	Sign.
Revisjon A		14.1.02	A.E
Kommunestyrets vedtak:	027/02	18.3.02	A.E
3.gangs behandling i det faste utvalget for plansakerplansaker			
Offentlig ettersyn fra.....til.....			
2.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	021/02	5.3.02	A.E
Offentlig ettersyn fra.....til.....			
1.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	051/01	21.8.01	A.E
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		17.11.00	A.E.

MOTTATT
04 APR. 2002
SENTRALT ARKIV

Planen utarbeidet av:
KORNELIUSSEN, ELVESTAD OG OSE A/S
SIV.ARK.NPA, HORTEN

Saksbeh	Dato	Tegning	Rev.index
Arne Elvestad	7.6.01	9903-15	A

Horten 14.01.02

Forslag til Reguleringsbestemmelser i tilknytning til Reguleringsplan for Wistingsvei 38, Horten gbnr. 128/496.

Dato for siste revisjon av planen: 14.01.02
Dato for kommunestyrets vedtak : 18.03.02

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

Paragraf 1.	Byggeområder, boliger (Pbl §25,1.ledd,ledd nr.1).
Paragraf 2.	Spesialområde, (Pbl.§25.1.ledd. ledd 6)
	Frisiktsone
Paragraf 3.	Friområde, (Pbl.§25.1.ledd nr.4)
	Tursti

§ 1. Byggeområder, boliger

Innenfor omriss av planlagt utbygging B1 tillates oppført bebyggelse med gesimshøyde som angitt på reguleringskartet.
Maksimal tomteutnyttelse er satt til TU%=130% og maksimalt bebygd areal, BYA, er satt til 35%.
~~Bygningen skal ha buet tak innenfor gesims og øvre takcoter.~~ Utgår se sak 077/03 LarsK. 1/10-03
Maximal gesimshøyde mot nord cote 84,5m, mot syd max cote 87,20 og øvre tak max cote 91,00.
Innenfor bygningen skal det minst settes av parkeringsplasser etter følgende normer:

- 1,25 plasser pr. boenhet med 4 rom eller mer
- 1,00 plasser pr. boenhet med 3 rom
- 0.75 plasser pr. boenhet med 2 rom eller mindre.

Det tillates 1 innkjørsel fra Wistingsvei til tomten, og langs Wistingsvei skal det etableres oppstammet trevegetasjon.
Nærlekeplass skal etableres øst for bygget og opparbeides med sand, benk og noe fast dekke, og nærlekeplassen skal være opparbeidet før leilighetene tas i bruk.

§ 2. Frisiktsone

4 x 40m ved innkjørselen til boligen.

§3 Friområde mellom Wistingsvei og Braarudåsen.
Ny tursti bygges.
Reguleringsbredde 2,5m med opparbeidet fast dekke i min. 0,9m bredde.
Sikring med rekkverk og handlist etter reglene i Plan- og bygningsloven.
Turstien skal være opparbeidet før leiligheter tas i bruk.

§4 I forbindelse med byggemelding skal det foreligge en registrering av eksisterende vegetasjon. Av registreringen skal det fremgå hva som blir bevart/ikke bevart, og tiltak som gjennomføres for å bevare vegetasjonen skal beskrives.

§5 I forbindelse med byggemelding skal det foreligge situasjonskart som viser utforming av intern vei med korttidsparkering og venteplass(er).

På samme måte skal felles nærlekeplass planlegges i detalj med bl.a. særskilt boligadkomst trinnfritt ut i nærlekeplassen og god kontakt med turstien i sør.

Arne Elvestad

Vedtatt av Borre kommunestyre den 18.03.02, sak 027/02

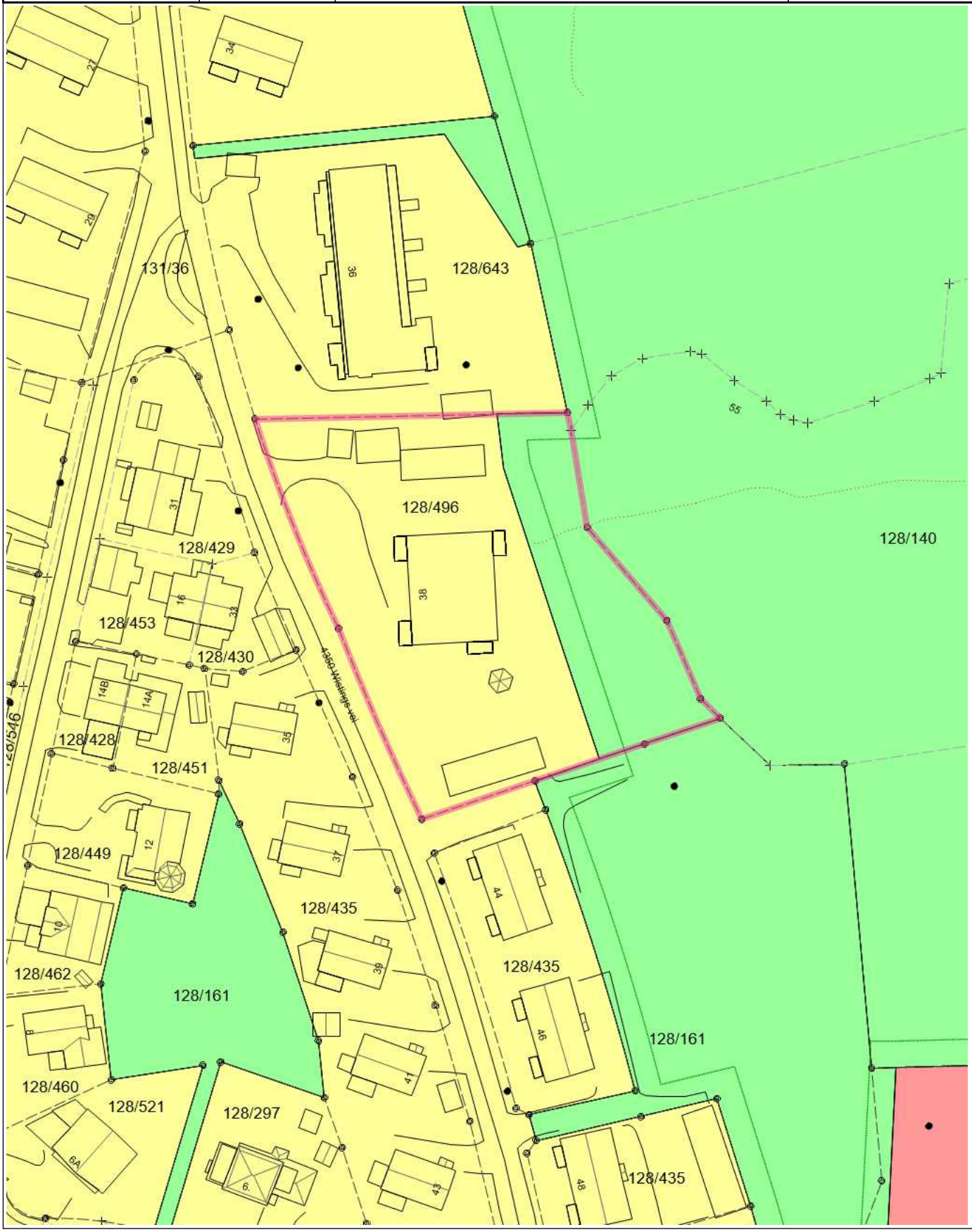
.....
Ordfører

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 496	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Wistings vei 38 3182 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

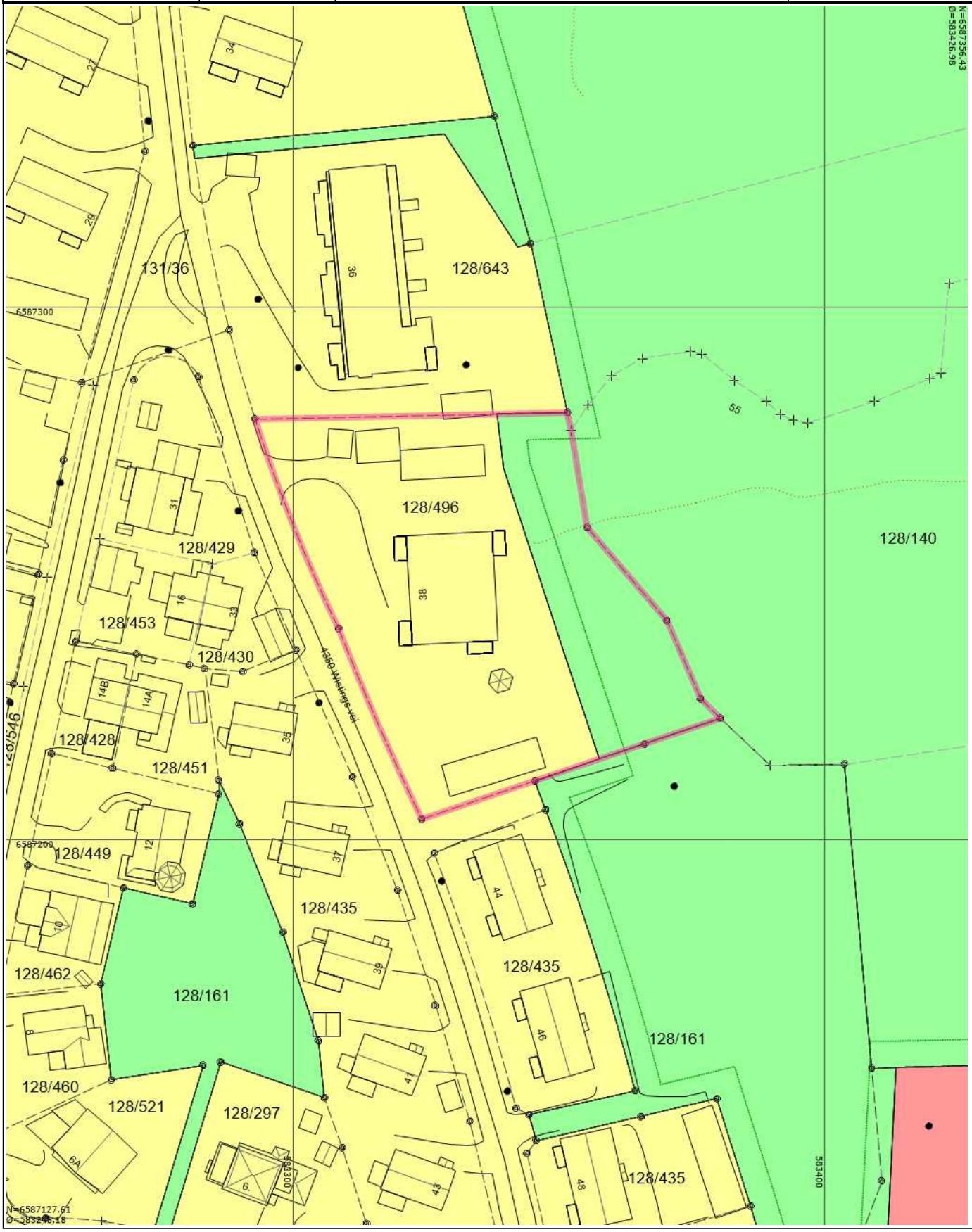


Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 496	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Wistings vei 38 3182 HORTEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



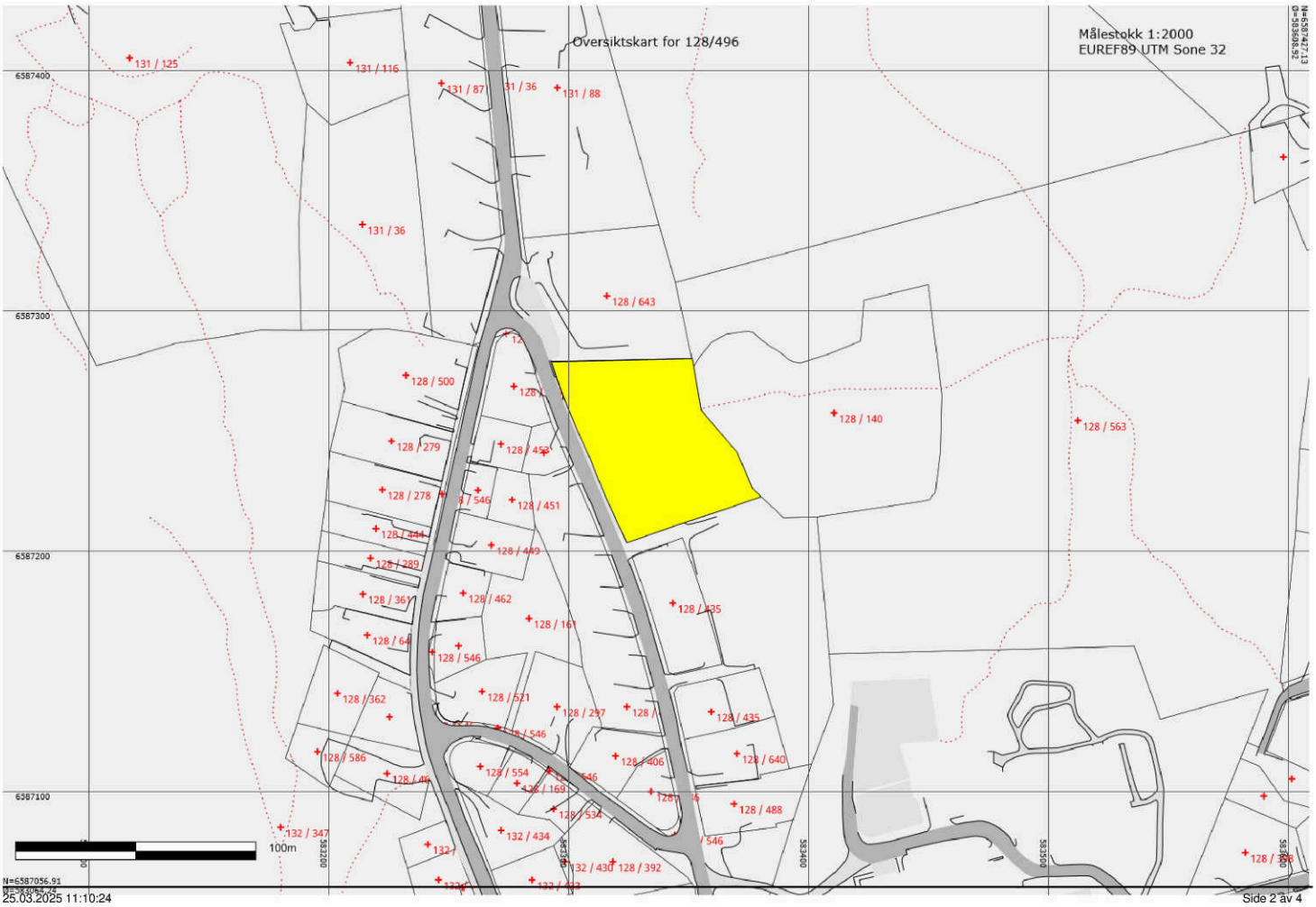
Horten kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**128**	**496**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 128/496
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
6587400
6587300
6587200
6587100
131 / 125
131 / 116
131 / 87
131 / 36
131 / 88
131 / 36
128 / 643
128 / 500
128 / 140
128 / 563
128 / 279
128 / 278
128 / 546
128 / 451
128 / 444
128 / 289
128 / 36
128 / 462
128 / 435
128 / 161
128 / 546
128 / 362
128 / 521
128 / 297
128 / 435
128 / 586
128 / 554
128 / 406
128 / 640
128 / 534
128 / 488
132 / 347
132 / 434
132 / 430
128 / 392
100m


128/496 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
6587300
6587200
532400
128 / 643
128 / 161
128 / 500
128 / 429
128 / 496
128 / 140
128 / 279
128 / 453
128 / 430
128 / 278
128 / 546
128 / 428
128 / 451
128 / 444
128 / 449
128 / 289
128 / 361
128 / 462
128 / 435
128 / 161
128 / 641
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
58,76
18,38
23,00
16,91
15,03
21,69
22,50
39,11
42,36
100m
N=6587149,47
25.03.2025 11:10:24

Areal og koordinater

Areal: 4000,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6587272,37 Øst: 583326,48

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6587239,67	583308,55	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	300,35
			42,38	Ikke hjelpelinje		13	
2	6587279,00	583292,84	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			58,76	Ikke hjelpelinje		13	
3	6587280,20	583351,59	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			3,50	Ikke hjelpelinje		36	
4	6587276,78	583352,33	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			18,38	Ikke hjelpelinje		36	
5	6587258,65	583355,38	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			23,00	Ikke hjelpelinje		13	
6	6587241,14	583370,29	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			16,01	Ikke hjelpelinje		13	
7	6587226,43	583376,62	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			5,18	Ikke hjelpelinje		13	
8	6587222,80	583380,32	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			15,03	Ikke hjelpelinje		13	
9	6587217,99	583366,08	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			21,69	Ikke hjelpelinje		13	
10	6587211,04	583345,53	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			22,50	Ikke hjelpelinje		13	
11	6587203,84	583324,21	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	499,51
			39,11	Ikke hjelpelinje		13	

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 28.03.2025

Kommunale gebyrer

Gårdsnr.	128	Bruksnr.	496	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Wistings Vei 38						

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsynsgebyr/feiing	26 860 Kr

Tilleggsopplysninger: Kommunale gebyrer for 42 Bruksenheter.

Informasjon om eiendomsskatt

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

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

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 28.03.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	128	Bruksnr.	496	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Wistings vei 38						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				X

	Forbruk	Avlest
Vannmåler	2 299m^3	05.11.2024

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.03.25
Restanse:	kr 0 + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsynsgebyr/feiing	26 860Kr

Tilleggsopplysninger: Kommunale gebyrer for 42 bruksenheter.

Informasjon om eiendomsskatt

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

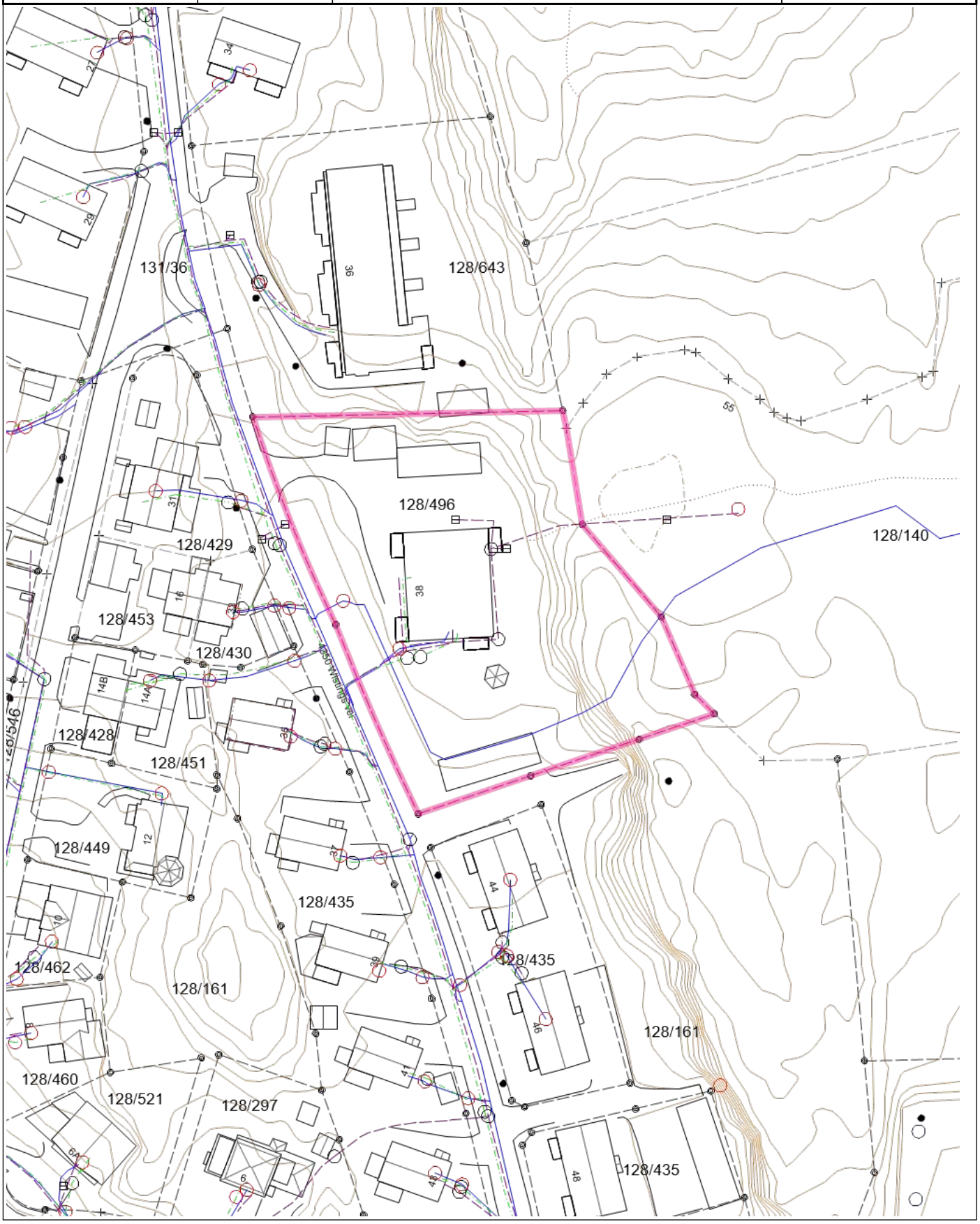
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 496	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Wistings vei 38 3182 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Brønn


Kran


Slamavskiller


Kum - annen eier


Overløp


Sandfangskum


Sluk


Drensledning


Overvannsledning


Spillvannsledning


Vannledning - annen eier


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Sti


Forsenkningskurve


Høydekurve

L. nr. 131/64 og 4/65.

FERDIGATTEST

for eiendommen Wistings veg nr. 38.

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse av 18.7.1964.

fra arkitekt John Horntvedt

på vegne av Horten Boligbyggelag

med ansvarshavende Arne Gusdal

er følgende byggeforetagende lovlig:

Høyhus, (kjeller, underetasje + 10 boligetasjer.) i armert betong.

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 6. oktober 1966.

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

L. nr. 131/64 og 4/65.

FERDIGATTEST

for eiendommen Wistinge veg nr. 38.

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse

av 18.7.1964.

fra arkitekt John Horntvedt

på vegne av Horten Boligbyggelag

med ansvarshavende Arne Gusdal

er følgende byggeforetagende lovlig:

Høyhus, (kjeller, underetasje + 10 boligetasjer.) i armert betong.

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 6. oktober 1966.

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Balco AS
Sandstuveien 60A

1184 OSLO

Dato: 06.01.2020

Saksbehandler:
Hilde Aker, tlf.: 330 85 000

Vår ref.:
20/513/ 18/4711

Deres ref.:

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		006/20

Wistings vei 38, 128/496 - riving av eksisterende balkonger og oppføring av nye - ferdigattest - vedtak

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

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden:
Det søkes om ferdigattest for riving og nye utvidede balkonger.

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

Det foreligger gjennomføringsplan versjon 3, datert 18.12.2019

Kommunens saksnr: 006/19 | Vedlegg: G -1 | Side: 1 av 1

Gjennomføringsplan

Versjonsnr: 3 | Dato: 18.12.2019 | Signatur, ansv. søker:

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr	Bygn.nr	Kommune	Adresse	Postnr	Poststed
	128	496				Horten	Wistings vei 38	3182	HORTEN

Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tiltaksklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og kontroll)			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse av ansvarsområdet hentet fra erklæring om ansvarsrett	Tiltaks-klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ett-trinnssøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
PRO	Form, funksjon og estetikk	1	Boblen arkitektkontor 991772278	22.10.18				☑
PRO	Konstruksjonsteknisk prosjektering balkonger	2	Balco AB 984997353		26.4.18		18.12.19	☑
PRO	Luftet STO pussystem	1	Balco AB 984997353		26.4.18		18.12.19	☑
UTF	Montering av balkongsystem	2	Balco AB 984997353				18.12.19	☑
UTF	Utførelse av STO pussystem	1	Balco AB 984997353				18.12.19	☑
Kontroll	Konstruksjonssikkerhet balkonger	2	Boligbyggelaget USBL 950285680				17.12.19	☑
								☐

Sakens historikk:

Rammetillatelse
Tiltaket er godkjent i sak P-006/19 av 29.01.2019 – sitat:

29.01.2019 Hovedutvalg for bygg, regulering og næring
HBRN-006/19 Vedtak:
Wistingsvei 38 tillates fasadeendring/riving av eksisterende balkonger og oppføre nye balkonger med innglassing. Dette vil dekke dagens behov og krav til bokvalitet.
Det forutsettes at glassverandaene skal være antireflexbehandlet (eller matte) av hensyn til omkringliggende boliger.
Søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 jfr. § 20-1 for fasadeendringer / riving av eksisterende balkonger og oppføring av nye balkonger dypere og bredere godkjennes under følgende forutsetninger:
Balkongene utføres med detaljering samt material- og fargevalg som opprinnelig bygg.

Igangsettingstillatelse
Tiltaket er godkjent i sak D-250/19 av 21.05.2019 – sitat:

Vedtak:
Søknad om igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-2 for riving av eksisterende balkonger og oppføring av nye utvidede balkonger, godkjennes på de vilkår og forutsetninger som fremkommer av saksfremlegget.
Konklusjon
Søknaden om igangsettingstillatelse for riving av eksisterende balkonger og oppføring av nye utvidede balkonger, godkjennes på følgende vilkår og forutsetninger:

- *Det forutsettes at krav gitt i tidligere vedtak oppfylles*
- *Glassverandaene skal være antirefleksbehandlet (eller matte), og ikke sjenerende for omkringliggende boliger*
- *Alt bygningsavfall skal leveres godkjent mottak*

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter
Reguleringsplan (H030) Bikkjemyra – Wistings vei datert 09.06.1951

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.

Konklusjon
Søknad om ferdigattest godkjennes.

Krav til bruk:
Tiltaket må ikke endres eller tas i bruk på annen måte enn hva som er godkjent i sak D-250/19 av 21.05.2019. Endringer eller annen bruk vil utløse krav til søkna om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Hilde Aker
ingeniør - byggesak

Kopi til:
Boligbyggelaget Usbl

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
	944958	D-1 Situasjonsplan
	944959	E-1 A 40_01-04 Fasader Ny Situasjon
	944960	E-2 A 20_01 Planer og snitt Ny Situasjon

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Grethe Kværnstuen
Direkte telefon: 330 85 108
Vår ref.: 19/51277 / 16/1973-10
Arkiv: GBNR-128/496
Deres ref.:

Dato: 31.10.2019

Bjørn Gregersen
Tomtegata 2

3189 HORTEN

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		515/19

Wistings vei 38, 128/496 Høybo borettslag - renovering av bad - ferdigattest - Vedtak

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

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden:
Det søkes om ferdigattest for: renovering av bad.

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

Det foreligger gjennomføringsplan versjon 2 datert 01.03.2017.

Sakens historikk:
Tiltaket er godkjent i sak D-301/16 av 16.06.2016.
Tiltaket utføres i bygg med bygningsnummer: 161715735

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Gjennomføringsplanen er ikke korrekt datert. Datoer irubrikk 8 er ikke i tråd med dateringen på innsendte samsvarserklæringer. Kommunen legger samsvarserklæringene til grunn i sin behandling.

Konklusjon
Søknaden om ferdigattest godkjennes.

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

Høybo Borettslag v/ Heidi Jakobsen

HORTEN KOMMUNE
Plan og utbyggingstjenester

Vår dato	Vår referanse
26.04.2010	GBNR-128/496/09/5403-10 10/15519/GBNR-128/496
Deres dato	Deres referanse

Vår saksbehandler
Hilde Aker
tlf: 330 85 109, e-postadresse: Hilde.Aker@horten.kommune.no

Hjertnes ByggRådgivning AS
Hjertnespromenaden 33

3211 SANDEFJORD

Wistings vei 38, 128/496 - brannsikringstiltak - Ferdigattest

Ansvarlig søker			**Tiltakshaver**	
Hjertnes ByggRådgiving AS Hjertnespromenaden 33 3211 Sandefjord				
Adresse / byggested				
Wistings vei 38				
Gbnr.	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**	**Bygningsnummer**	**Arkivsak nr.**
128/496			161715735	09/5403
Spesifisering av tiltaket				
Brannsikringstiltak				
Saksnummer			**Vedtaksdato**	
397/09 028/10			04.11.2009 15.02.2010	
Dokumentasjon for ferdigattest				**Mottatt dato**
Anmodning om ferdigattest og kontrollerklæringer(er) fra ansvarlig søker og kontrollerende for utførelsen foreligger.				22.04.2010
Vedtak				
I medhold av plan- og bygningsloven § 99 nr. 1 gis ferdigattest. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.				

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf plan- og bygningsloven § 1-9 og fvl § 28.

Med vennlig hilsen

Vera Irene Gjersøe
fagleder byggesak

Hilde Aker
byggesaksbehandler

HORTEN KOMMUNE
Virksomhet plan og utbyggingstjenester

Vår dato	Vår referanse
30.04.2009	GBNR-128/496/08/9292-5 09/16173/GBNR-128/496
Deres dato	Deres referanse
	SØK

Vår saksbehandler
Trude Stenberg
tlf: 330 85 109, e-postadresse: trude.stenberg@horten.kommune.no

Raaen Entreprenør as
Verftsbassenget 5

3196 HORTEN

Wistings vei 38, 128/496 - Installasjon av ny heis - Ferdigattest

Jeg viser til Deres anmodning om ferdigattest datert 30.04.2009 og kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT).

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

Vedtak i sak: **D – 447/08**

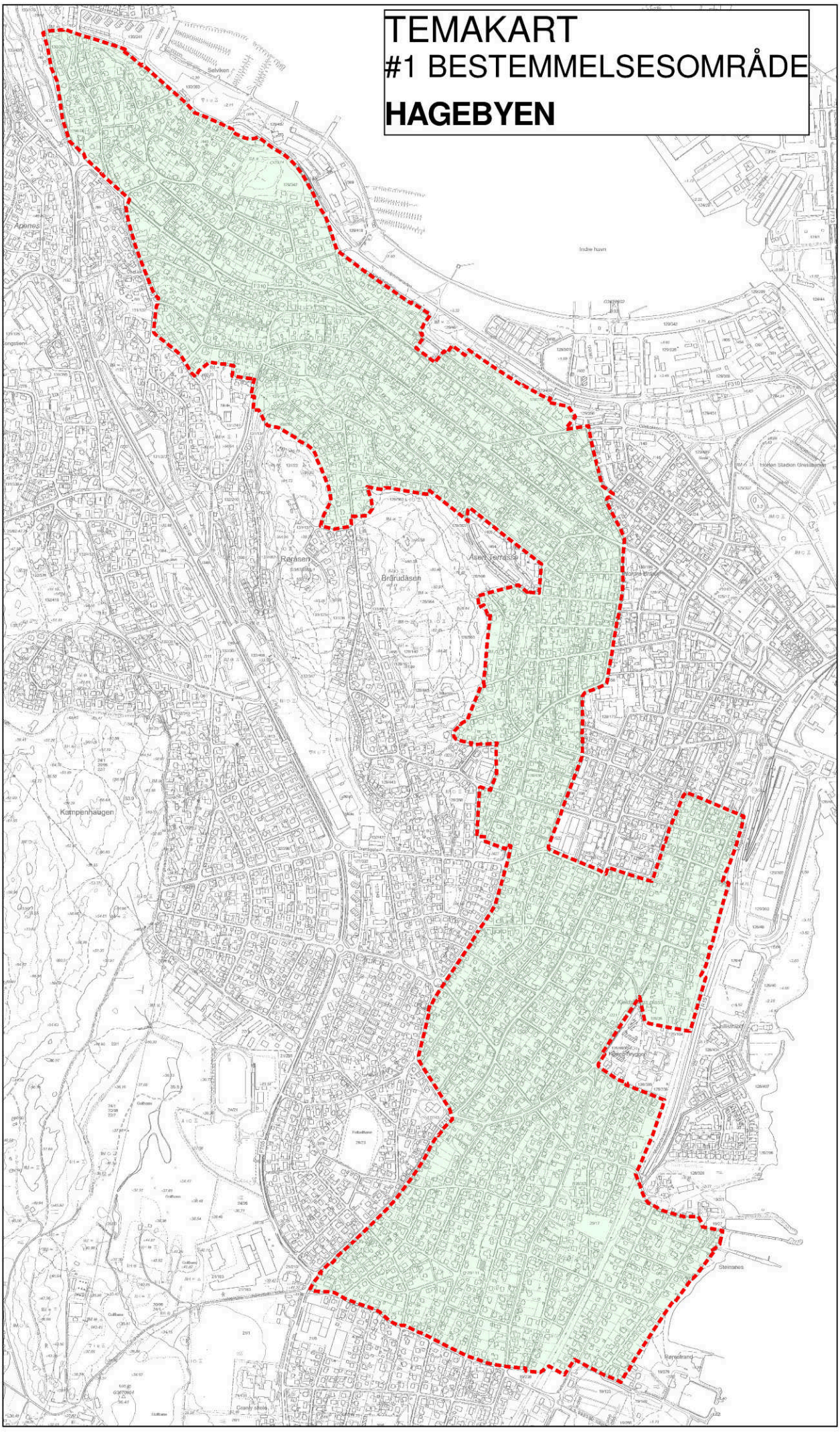
Bygningsnummer: **161715735**

Med vennlig hilsen

Trude Stenberg
byggesaksbehandler

Kopi til:
Høybo Borettslag, Postboks 382, 3193 Horten

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Balco AS
Sandstuveien 60A

1184 OSLO

Dato: 21.05.2019

Saksbehandler:
Hilde Aker, tlf.: 330 85 000

Vår ref.:
19/24125/ 18/4711

Deres ref.:

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		**250/19**

Wistings vei 38, 128/496 - riving av eksisterende balkonger og oppføring av nye - igangsettingstillatelse - vedtak

Vedtak:
Søknad om igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-2 for riving av eksisterende balkonger og oppføring av nye utvidede balkonger, godkjennes på de vilkår og forutsetninger som fremkommer av saksfremlegget.

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden
Det søkes om igangsettingstillatelse for riving av eksisterende balkonger og oppføring av nye utvidede balkonger

Ansvarlig søkers redegjørelse – sitat:
Balkongbrystningen utføres med mattlaminert opalglass i den nedre delen. Klarglass som er valgt i øvre del og i skyve- foldelukene, reflekterer kun halvparten så mye lys som de eksisterende innenforliggende to-lagsvinduer.

Ansvarlig søker: *BALCO AB – organisasjonsnummer* 556299-4482

Det foreligger gjennomføringsplan versjon 2 datert 24 04 2019, hvor foretakene som har erklært ansvar fremkommer:

Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side
006/19	G 4	1 av 1

Gjennomføringsplan

Versjonsnr.	Dato	Signatur, ansv. søker
2	24.4.2019	

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygn.nr.	Kommune	Adresse	Postnr.	Poststed
	128	496				HORTEN	Wistings vei 38	3182	HORTEN

Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tiltaksklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og kontroll)			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse av ansvarsområdet hentet fra erklæring om ansvarsrett	Tiltaks-klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ett-trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
PRO	Form, funksjon og estetikk	1	Boblen arkitektkontor 991772278	221018				☑
PRO	Konstruksjonsteknisk prosjektering balkonger	2	Balco AB 984997353		26.4.18	☑	☑	
PRO	Luftet STO pussystem	1	Balco AB 984997353		26.4.18		☑	
UTF	Montering av balkongsystem	2	Balco AB 984997353			☑	☑	
UTF	Utførelse av STO pussystem	1	Balco AB 984997353				☑	
Kontroll	Konstruksjonssikkerhet balkonger	2	Boligbyggelaget USBL 950285680			☑	☑	
		-						

Sakens historikk
Sakens historikk fremkommer av saksfremlegget i rammetillatelse P-006/19 av 29 01 2019 og endring av ansvar i brev av 14.05.2019.

Saken er behandlet politisk i HBRN jfr. sak 006/19 av 29.01.2019 – sitat:

29.01.2019 Hovedutvalg for bygg, regulering og næring
HBRN-006/19 Vedtak:
Wistingsvei 38 tillates fasadeendring/riving av eksisterende balkonger og oppføre nye balkonger med innglassing. Dette vil dekke dagens behov og krav til bokvalitet.

Det forutsettes at glassverandaene skal være antireflexbehandlet (eller matte) av hensyn til omkringliggende boliger.

Søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 jfr. § 20-1 for fasadeendringer / riving av eksisterende balkonger og oppføring av nye balkonger dypere og bredere godkjennes under følgende forutsetninger:

Balkongene utføres med detaljering samt material- og fargevalg som opprinnelig bygg.

Møtebehandling:
Marit S. Arnhus *fremmet følgende fellesforslag som erstatter administrasjonens avsnitt 1:*
Wistingsvei 38 tillates fasadeendring/riving av eksisterende balkonger og oppføre nye balkonger med innglassing. Dette vil dekke dagens behov og krav til bokvalitet.
Det forutsettes at glassverandaene skal vare antireflexbehandlet (eller matte) av hensyn til omkringliggende boliger.
Votering:
Fellesforslaget enstemmig vedtatt.
Administrasjonens forslag avsnitt 2 og 3 enstemmig vedtatt

Søknad om igangsetting viser endret fasade i henhold til forutsetningene i vedtak P-006/19.
Søknad om igangsetting mottatt 26.04.209, klar for behandling fra samme dato.

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter
Reguleringsplan (H030) Bikkjemyra – Wistings vei datert 09.06.1951

Kommunens vurdering av søknaden
Tiltaket er vist i revidert tegningsunderlag; plan og fasader datert 04 04 2019, situasjonskart datert 10 09 18 og redegjørelse i brev av 29 04 2019 - hvor brystningen på balkongene utføres med mattlaminert opalglass og klarglass som reflekterer mindre enn eksisterende innenforliggende vinduer.

Dette er etter kommunens vurdering tilstrekkelig dokumentert og ivaretatt jfr. forutsetningene *at glassverandaene skal være antireflexbehandlet (eller matte)* i rammetillatelsen.

Kommunen har ingen ytterligere merknader til søknad om igangsetting.

Økonomiske konsekvenser
Ingen for kommunen.

Konklusjon
Søknaden om igangsettingstillatelse for riving av eksisterende balkonger og oppføring av nye utvidede balkonger, godkjennes på følgende vilkår og forutsetninger:

- Det forutsettes at krav gitt i tidligere vedtak oppfylles
- Glassverandaene skal være antirefleksbehandlet (eller matte), og ikke sjenerende for omkringliggende boliger.
- Alt bygningsavfall skal leveres godkjent mottak.

Dersom det går offentlige eller private ledninger/kabler over tomta, er det tiltakshavers ansvar å avklare beliggenheten av og eventuelle konsekvenser for disse med berørt myndighet/rettighetshaver.

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8.2.

Ansvar:
Ansvarlig søkers ansvar fremkommer av plan- og bygningsloven § 23-4.
Ansvarlig prosjekterende sitt ansvar fremkommer av plan- og bygningsloven § 23-5.
Ansvarlig utførende sitt ansvar fremkommer av plan- og bygningsloven § 23-6

Hvilke arbeider kan igangsettes:
Kun arbeider som er omsøkt og godkjent i rammetillatelsen.
Igangsetting av arbeider utover hva det er gitt tillatelse til, kan ikke igangsettes før det er omsøkt og godkjent.

For tiltak som også omfatter vann og avløp skal det innsendes sanitæranmeldelse til kommunalteknisk planavdeling før igangsetting av tiltaket.

Hvor lenge er vedtaket gyldig:
Er ikke tiltaket igangsatt senest tre år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-9.

Krav til ferdigattest:
Plan- og bygningsloven § 21-10 har krav om at alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. I denne saken vil det være ansvarlige søkers ansvar å påse at søknaden om ferdigattest med nødvendige opplysninger blir sendt kommunen når tiltaket er ferdig utført.

Ved søknad om ferdigattest skal følgende sendes kommunalteknisk planavdeling:
Målsatte tegninger som viser endelig beliggenhet av utvendige vann- og avløpsledninger, jfr. sanitærreglement for Horten kommune.

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

Regning på behandlingsgebyr, totalt 18.000 kr,- blir sendt tiltakshaver.
Dispensasjon sak P-006/19 av 29 01 2019 kr 8.000,-
Igangsetting - Riving kr 5000,- Nye balkonger / fasadeendringer kr 5.000,-

Med hilsen

Lasse Henriksen
Enhetsleder

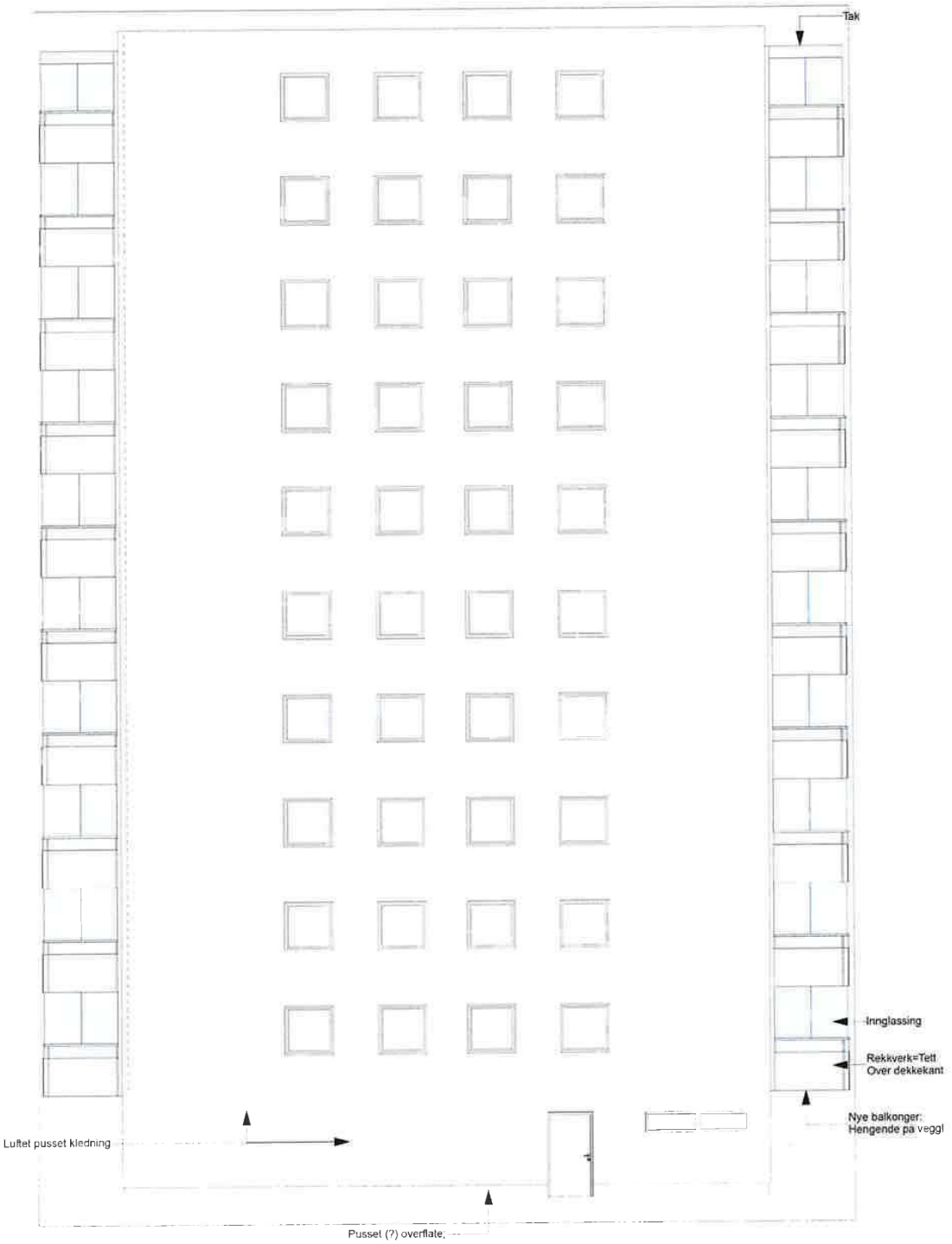
Hilde Aker
ingeniør - byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:
Tegninger og situasjonsplan

Kopi til:
Usbl Horten
Kommunalteknisk planavdeling (KTP), her
Matrikkelansvarlig, her

Vedlegg E-1



03	Ant.	*Sikkerhetshøyde rekkverk korrigert til 1,2 m*	alh	4.4.2019
02	Ant.	tilbakeført vegger ved balkong til "as is" + innglassing av balkonger etter ønske fra tiltakshaver	alh	12.12.18
01	Ant.	Ny luftet pusset kledning også i 1.etg	alh	26.09.18
Rev.index:	Ant.	Endringen gjelder	Sign	Dato
PROSJEKT:		Etterisolering og balkongutvidelse	Dato	10.09.18
TEGNINGTITTEL		Fasade Nord	TEGNET	TEGNET
TILTAKSHAVER:		Høybo Borettslag, c/o USBL HORTEN, postboks 382, 3193 Horten	KONTROLLERT	TEGNET
BYGGEPLASS:		Wistings vei 38, 3182 Horten	GNR/BNR:	128/496

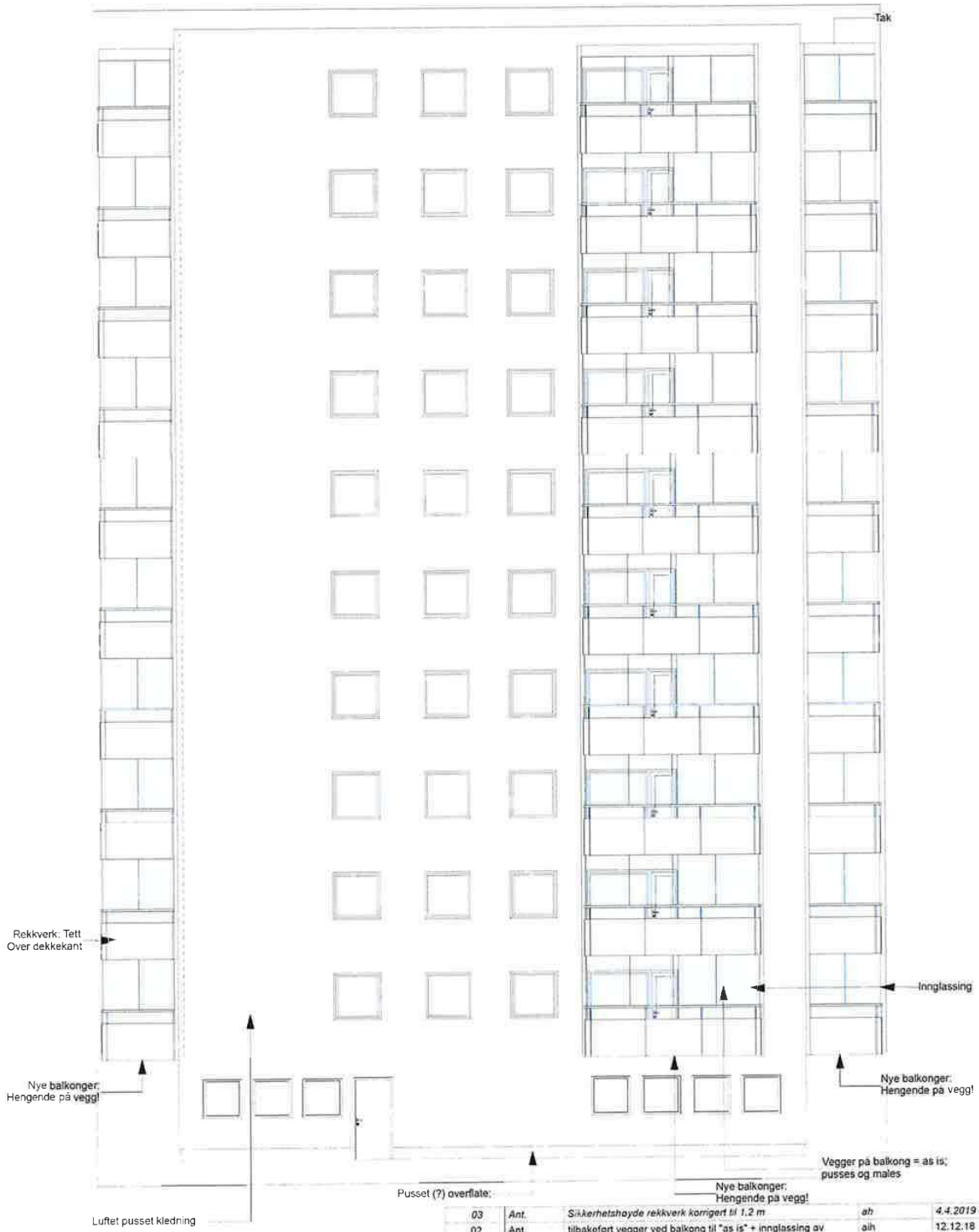
BOBLEN arkitektkontor

Boblen Arkitektkontor
Org.nr: 991772278 MVA
Adr: Industrivegen 2A, 3174 Revetal
Tlf: 906 72 525
e-post: arki@boblenark.no

Målestokk	Format	
1:100	A3	○ SKISSE/UTKAST ● SØK.TEGN. ○ ARB.TEGN. ○ ILLUSTRASJON/DOK.
Tegn.nr		
A40-01		

Generelt:
Eksisterende tegninger, kart, skråfoto og street view er lagt til grunn for opptegning av eksisterende bolig blokk.
Det tas forbehold om evt. avvik mellom eksisterende tegningsgrunnlag og "som bygget".

ALL BÆRING MÅ DIMENSJONERES!
Alle mål må kontrolleres på stedet.



03	Ant.	*Sikkerhetshøyde rekkverk korrigert til 1,2 m*	*aih*	*4.4.2019*
02	Ant.	tilbakeført vegger ved balkong til "as is" + innglassing av balkonger etter ønske fra tiltakshaver	aih	12.12.18
01	Ant.	Ny luftet pusset kledning også i 1.etg	aih	26.09.18
Rev.index:	Ant.	Endringen gjelder	Sign	Dato

PROSJEKT:	Etterisolering og balkongutvidelse	Dato	10.09.18
TEGNINGTITTEL	Fasade Sør	TEGNET	TEGNET
TILTAKSHAVER:	Høybo Borettslag, c/o USBL HORTEN, postboks 382, 3193 Horten	KONTROLLERT	TEGNET
BYGGEPLASS:	Wistings vei 38, 3182 Horten	GNR/BNR:	128/496

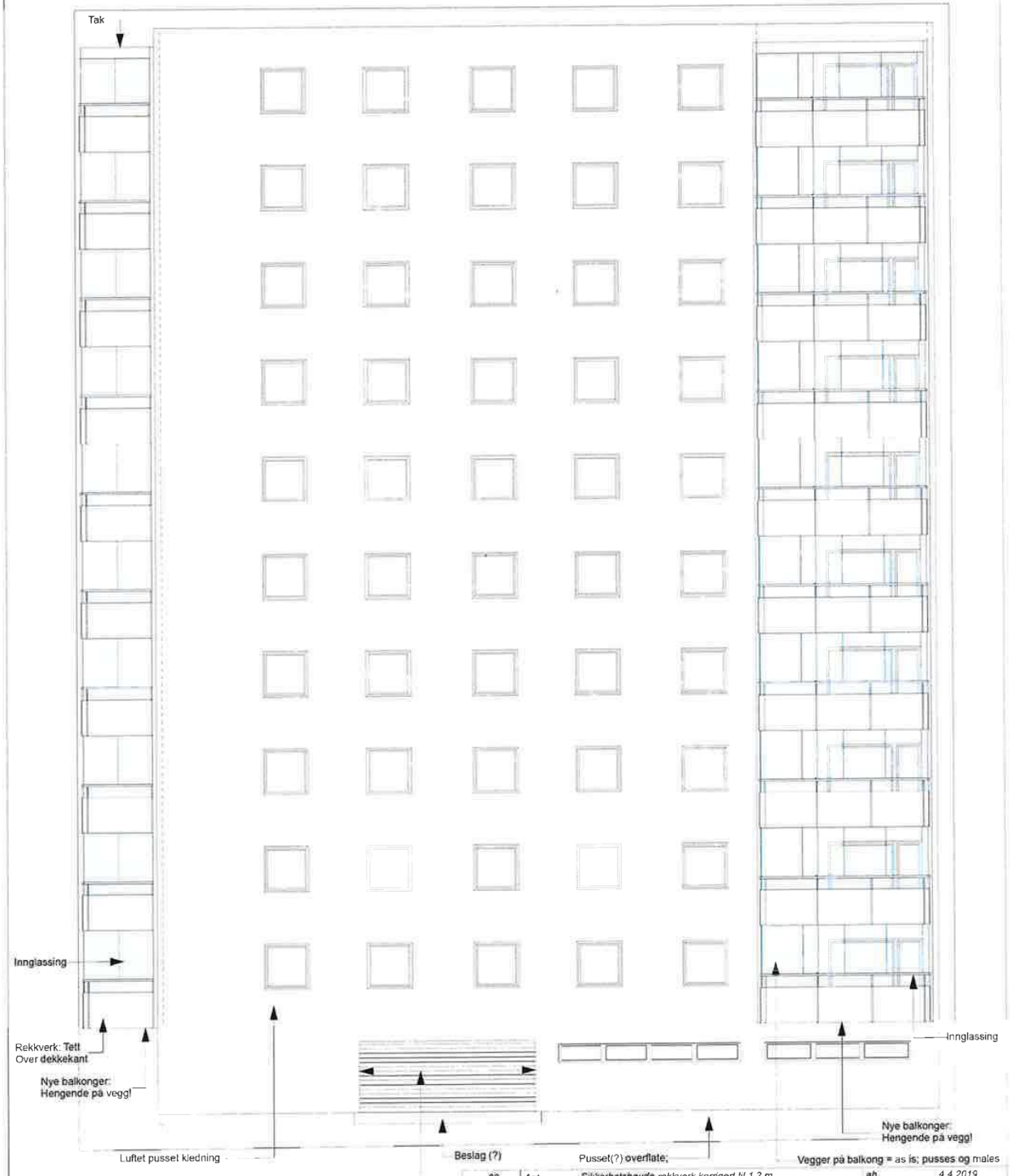
BOBLEN

Boblen Arkitektkontor
Org.nr: 991772278 MVA
Adr: Indjetunveien 2A, 3174 Revetal
Tlf: 904 72 525
e-post: arne@boblen.as.no

Målestokk	Format	
1:100	A3	○ SKISSE/UTKAST
		● SØK.TEGN.
Tegn nr:		○ ARB.TEGN.
A40-02		○ ILLUSTRASJON/DOK.

Generelt:
Eksisterende tegninger, kart, skråfoto og street view er lagt til grunn for opptegning av eksisterende bolig blokk.
Det tas forbehold om evt. avvik mellom eksisterende tegningsgrunnlag og "som bygget".

ALL BÆRING MÅ DIMENSJONERES!
Alle mål må kontrolleres på stedet.



03	Ant.	*Sikkerhetshøyde rekkverk korrigert til 1,2 m*	aih	4.4.2019
02	Ant.	tilbakeført vegger ved balkong til "as is" + innglassing av balkonger etter ønske fra tiltakshaver	aih	12.12.18
01	Ant.	Ny luftet pusset kledning også i 1.etg	aih	26.09.18
Rev.index:	Ant.	Endringen gjelder	Sign	Dato

PROSJEKT:	Etterisolering og balkongutvidelse	Dato	10.09.18
TEGNINGTITTEL	Fasade Øst	TEGNET	TEGNET
TILTAKSHAVER:	Høybo Borettslag, c/o USBL HORTEN, postboks 382, 3193 Horten	KONTROLLERT	TEGNET
BYGGEPLASS:	Wistings vei 38, 3182 Horten	GNR/BNR:	128/498

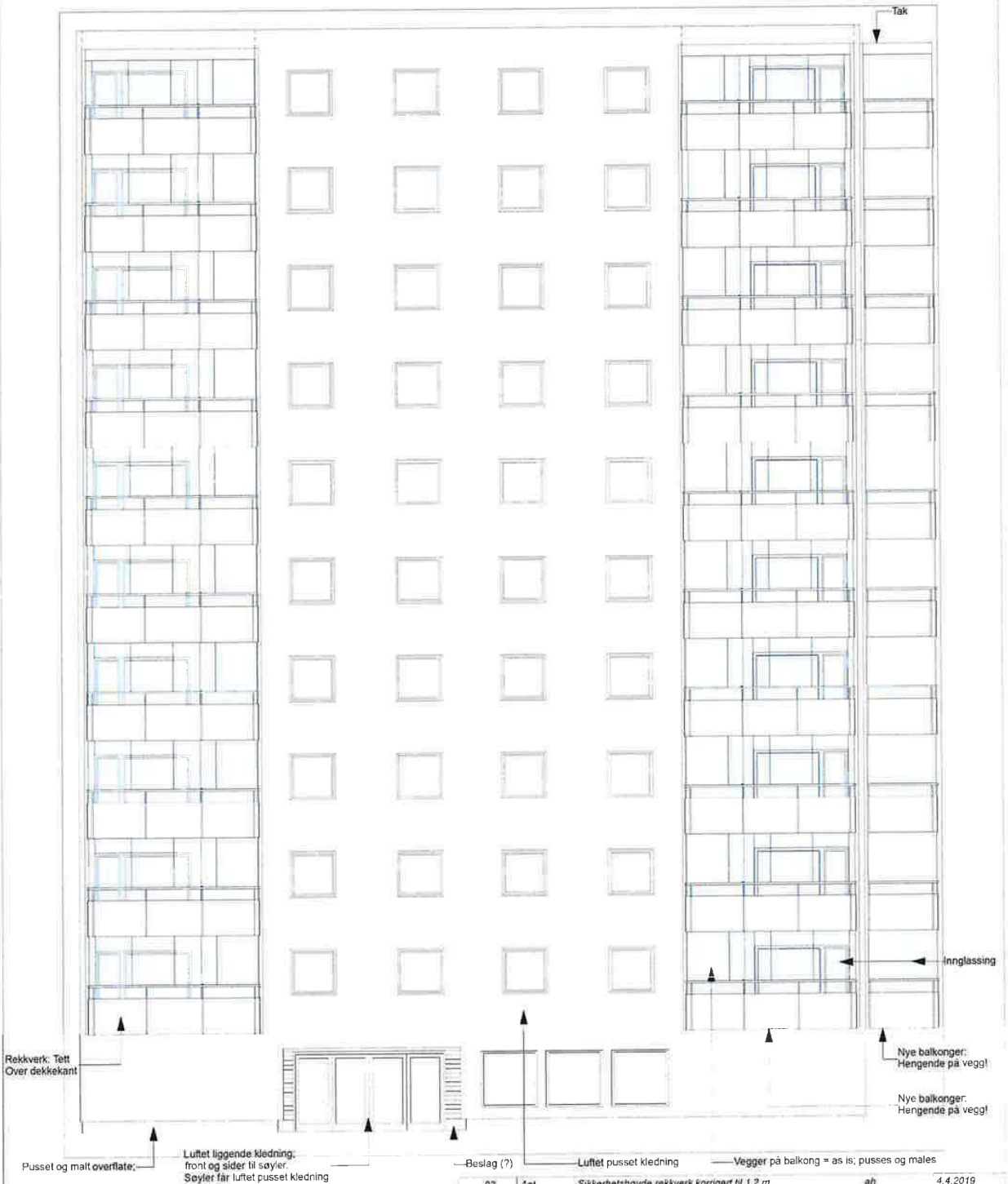
BOBLEN

Boblen Arkitektkontor
Org.nr: 991772278 MVA
Adr: Industriveien 2A, 3174 Revetal
Tlf: 906 72 525
e-post: arkitekt@boblen.no

Målestokk	Format	
1:100	A3	○ SKISSE/UTKAST
		● SØK.TEGN.
Tegn nr.: A40-03		○ ARB.TEGN
		○ ILLUSTRASJON/DOK.

Generelt:
Eksisterende tegninger, kart, skråfoto og street view er lagt til grunn for opptegning av eksisterende bolig blokk.
Det tas forbehold om evt. avvik mellom eksisterende tegningsgrunnlag og "som bygget".

ALL BÆRING MÅ DIMENSJONERES!
Alle mål må kontrolleres på stedet.



03	Ant.	*Sikkerhetshøyde rekkverk korrigert til 1,2 m*	*aih*	*4.4.2019*
02	Ant.	tilbakeført vegger ved balkong til "as is" + innglassing av balkonger etter ønske fra tiltakshaver	aih	12.12.18
01	Ant.	Ny luftet pusset kledning også i 1.etg	aih	26.09.18
Rev.index:	Ant.	Endringen gjelder	Sign	Dato

PROSJEKT:	Etterisolering og balkongutvidelse		Dato 10.09.18
TEGNINGTITTEL:	Fasade Vest		TEGNET TEGNET
TILTAKSHAVER:	Høybo Borettslag, c/o USBL HORTEN, postboks 382, 3193 Horten		KONTROLLERT TEGNET
BYGGEPLASS:	Wistings vei 38, 3182 Horten		GNR/BNR: 128/496

BOBLEN

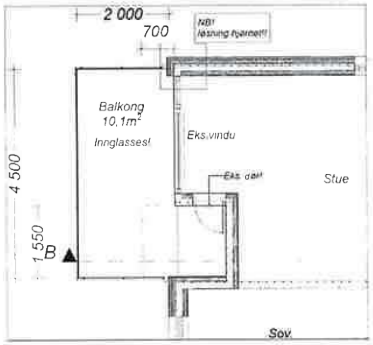
Boblen Arkitektkontor
Org.nr: 991772278 MVA
Adr: Industriveien 2A, 3174 Revetal
Tlf: 906 72 525
e-post: arne@boblenark.no

Målestokk	Format	
1:100	A3	○ SKISSE/UTKAST ● SØK.TEGN. ○ ARB.TEGN ○ ILLUSTRASJON/DOK.
Tegn.nr: A40-04		

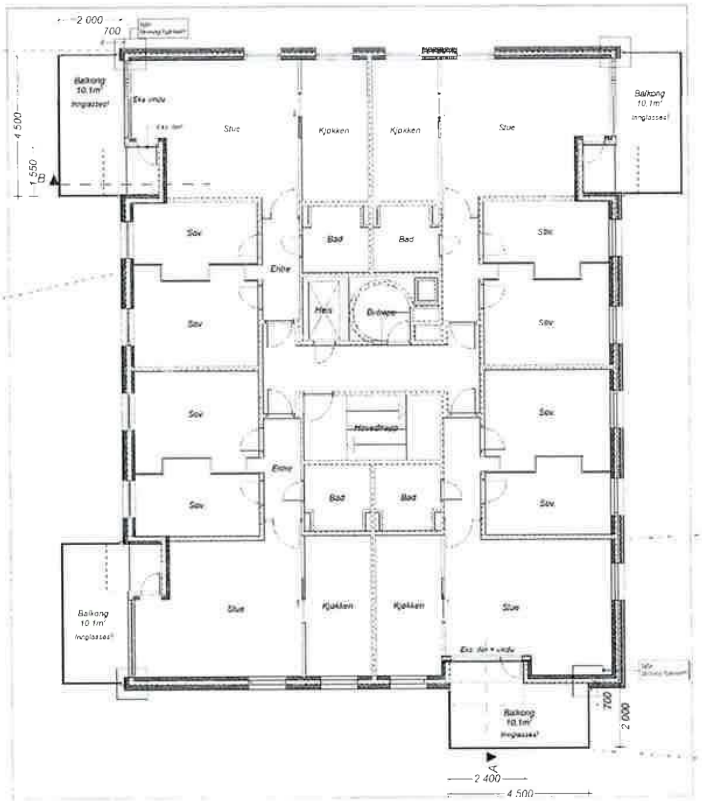
Generelt:
Eksisterende tegninger, kart, skråfoto og street view er lagt til grunn for opptegning av eksisterende bolig blokk.
Det tas forbehold om evt. avvik mellom eksisterende tegningsgrunnlag og "som bygget".

ALL BÆRING MÅ DIMENSJONERES!
Alle mål må kontrolleres på stedet.

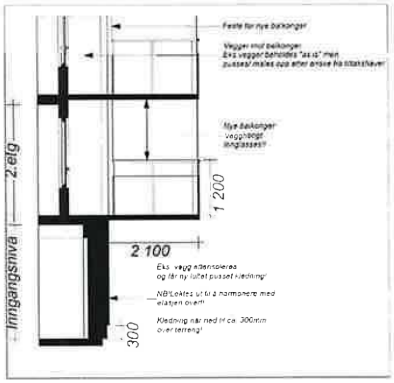
Vedlegg E-2



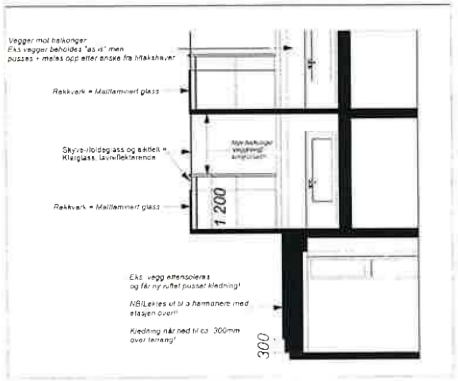
1:100 Prinsipp "små" balkonger



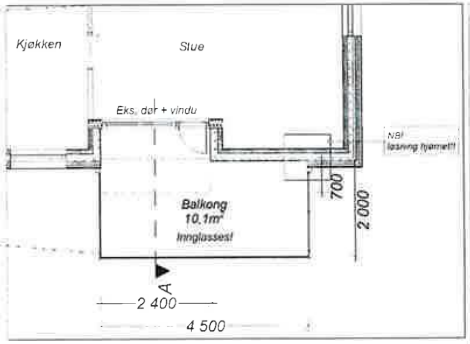
1:150 Oversiktsplan



1:100 Prinsipp snitt "store" balkonger - snitt A



1:100 Prinsipp snitt "små" balkonger - snitt B



1:100 Prinsipp "store" balkonger

Generelt:
Eksisterende tegninger, kart, skråfoto og street view er lagt til grunn for opptegning av eksisterende bolig blokk.
Det tas forbehold om evt. avvik mellom eksisterende tegningsgrunnlag og "som bygget".

ALL BÆRING MÅ DIMENSJONERES!
Alle mål må kontrolleres på stedet.

Yttervegger:
Ytterveggene skal tilleggsisolasjoneres utvendig med 100mm isolasjon og ***skal oppføres med luftet fasadesystem fra STO el. tilsvarende = pussede flater.***
Vegger på balkongene beholdes "as is" men pusses og males etter ønsker fra tiltakshaver (jf. mail datert 12.12.18)!
Flatene ved inngangsparti skal ha liggende tre kledning (?).
Angitt farge er forslag.

Endelig overflate og farge SKAL avklares med tiltakshaver.

Balkonger:
Eksisterende balkonger tenkes revet og ersattet av nye påhengdte balkonger. Type oppheng og utforming kan variere med leverandører.
Balkongene tenkes noe større en eksisterende balkonger.
Balkongene skal innglasses etter ønske fra tiltakshaver (jf. mail datert 12.12.18)

Rekkverk skal være tett, og utenpåliggende dekkekant.

Det tenkes oppført tak over balkonger i 10.etg

Lys stue:
Dagslys i stuen er beregnet til å være tilfredsstillende krav i TEK-17 etter *utvidelse av baklongene.*

Arealer:
BYA eks: 329,6m²
BYA nytt: 37,8m² (utvidelse av balkongene)

BYA boligblokk; totalt: 367,4 m²

03	Ant.	**Rekkverk korrigert til 1.2 m sikkerhetshøyde + bekledning**	ah	4.4.2019
02	Ant.	tilbakeført vegger ved balkong til "as is" + **innglassing** av balkonger etter ønske fra tiltakshaver	a/h	12.12.18
Rev.index:	Ant.	Endringen gjelder	Sign	Dato
PROSJEKT:		Etterisolering og balkongutvidelse	Dato	10.09.18
TEGNINGTITTEL		Prinsipp planer og snitt	TEGNET	TEGNET
TILTAKSHAVER:		Høybo Borettslag. c/o USBL HORTEN, postboks 382, 3193 Horten	KONTROLLERT	TEGNET
BYGGEPLASS:		Wistings vei 38, 3182 Horten	GNR/BNR:	128/496

BOBLEN

Boblen Arkitektkontor
Org.nr 991772278 MVA
Adr: Industriveien 24, 3174 Revetal
Tlf: 905 72 525
e-post: arne@boblenark.no

Målestokk	Format	
1:150, 1:100	A3	○ SKISSE/UTKAST
Tegn nr		● SØK, TEGN.
A20-01		○ ARB.TEGN
		○ ILLUSTRASJON/DOK.

Gjeldende servitutter:

Horten / Tønsberg, den 13. juli 19 64

p.p. JOHN HORNTVEDT
ARKITEKT M. N. A. L.
anmelder.

byggherre.

Adresse: Tønsberg

Adresse:

ansvarshavende.

Adresse:

Saken er behandlet i Horten byggingsråd den 20. august 1964 og
./. en viser til vedlagte utskrift av saken.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Eftertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)

Rich. Andvord, Bl. 672. 3-63

J.nr. 131/64

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

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. Westfinge vei gate nr. 10 agtes 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:

Nytt hus, forretning og garasje

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

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) kr. 150.000,-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... 13.000 m²

Eldre bebyggelse areal ..... m²

Areal av nybygg ..... 1.200 m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) 1.200 m²

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. 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: sit.plan, planer, snitt og fasader.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)

Støpte grunnmurer på fjell

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Tilknyttes off. anlegg

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

Konf. situasjonsplan

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

Konsulentarbeide anmeldes særskilt.

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

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

Se vedl. situasjonsplan

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

Garasjeanlegg utføres forskriftsmessig

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

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

Forskriftsmessig

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

Nødv. lysgraver for kjeller

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

Toppetasje med maskinrom. Se. tegn.

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Konf. situasjonsplan

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Betong i vegger og dekker

Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

Innv. mineralullisolasjon

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

Papptekking

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21 jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Monteringstrapper fra Interbygg, Oslo

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

Forskriftsmessig

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

270 cm fra o.k. til o.k. ~~xxx~~ dekke
Se forövrig tegn. Lysareal forskriftsmessig.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel:

Vaskeri med törkerom i underetasje. Boder i kjeller.

§ 109. Klosetter:

41

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

ARKIV

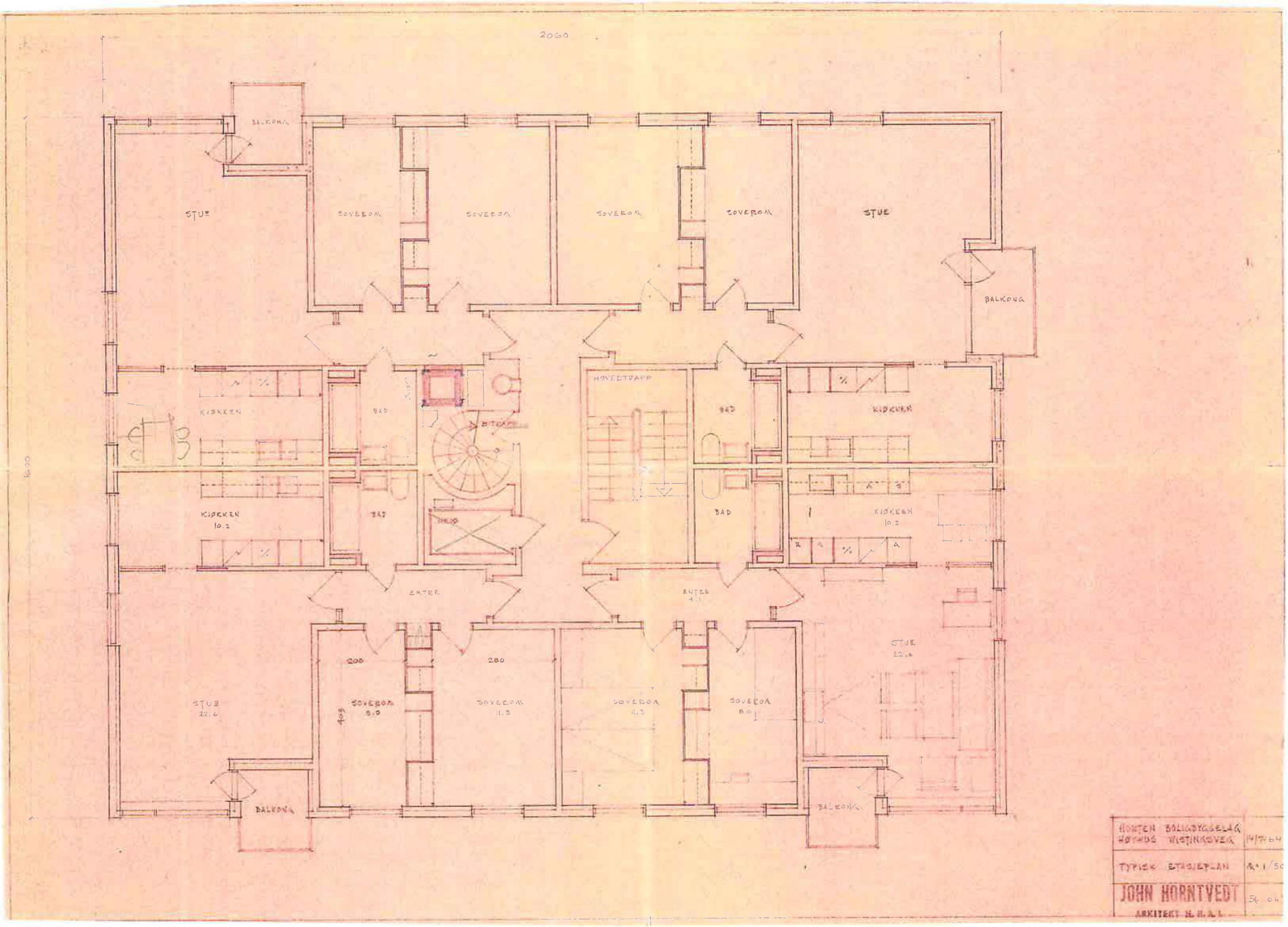
FACADE MOT NORD

FACADE MOT ØST

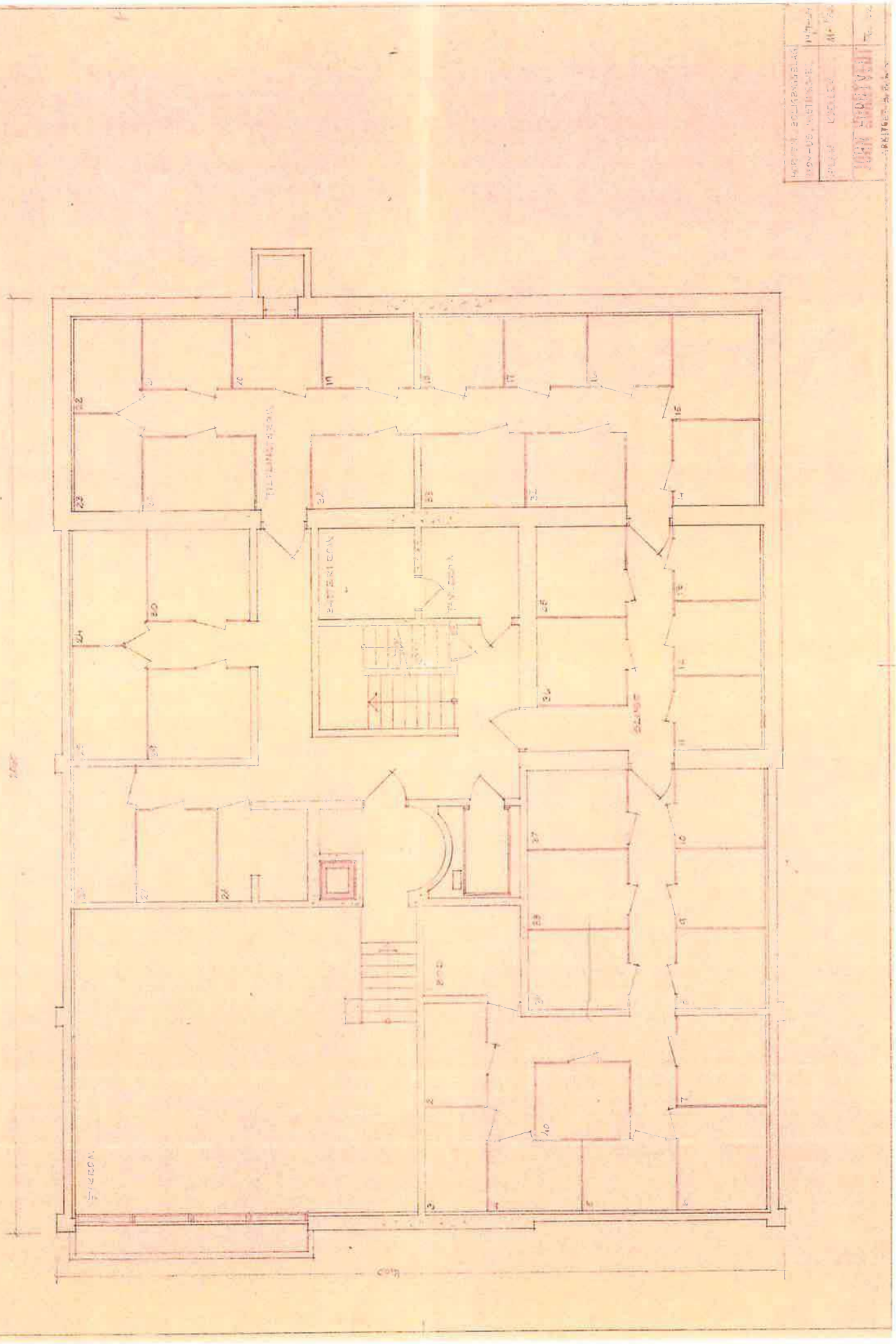
ARKIV

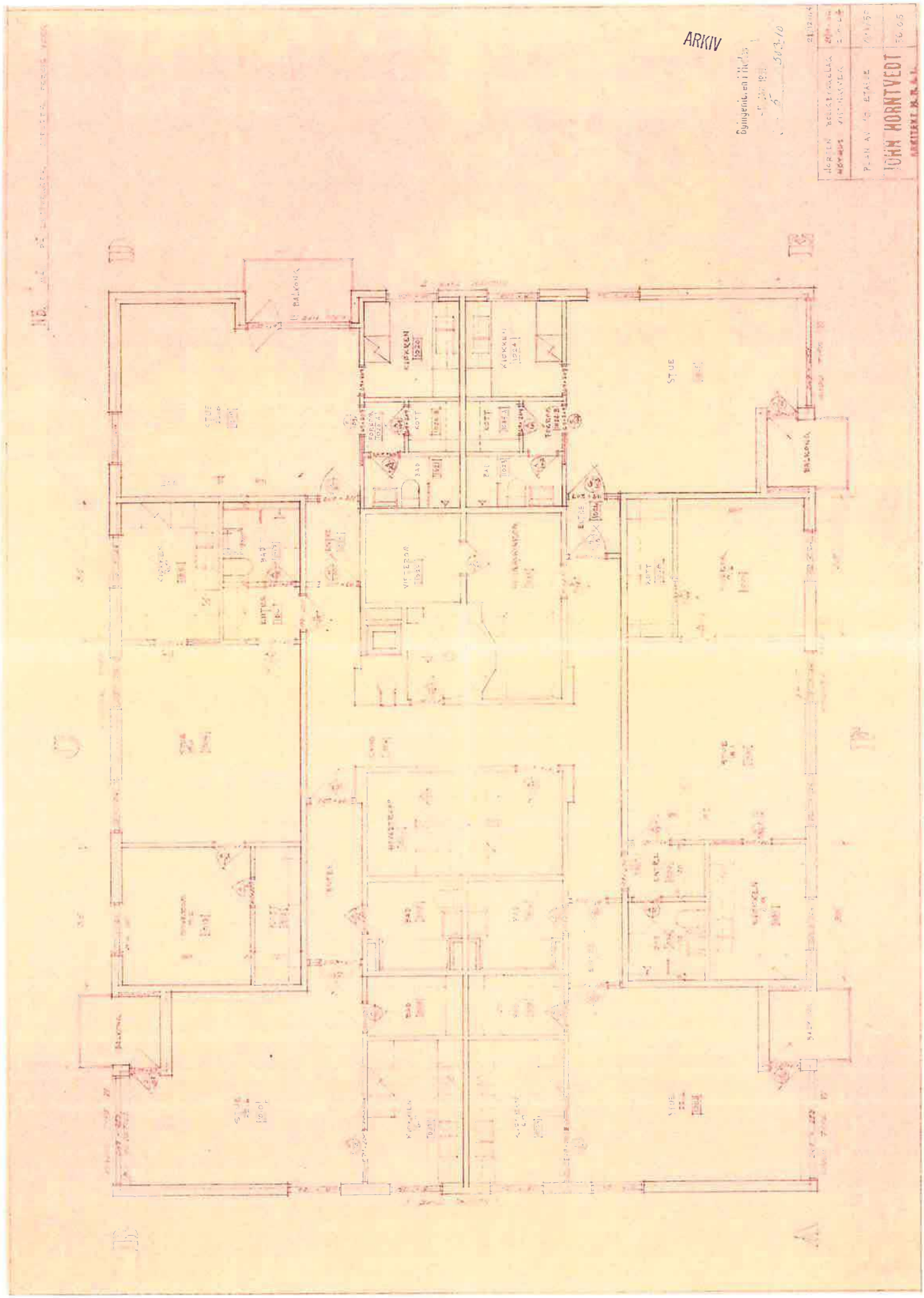
FACADE MOT SYD

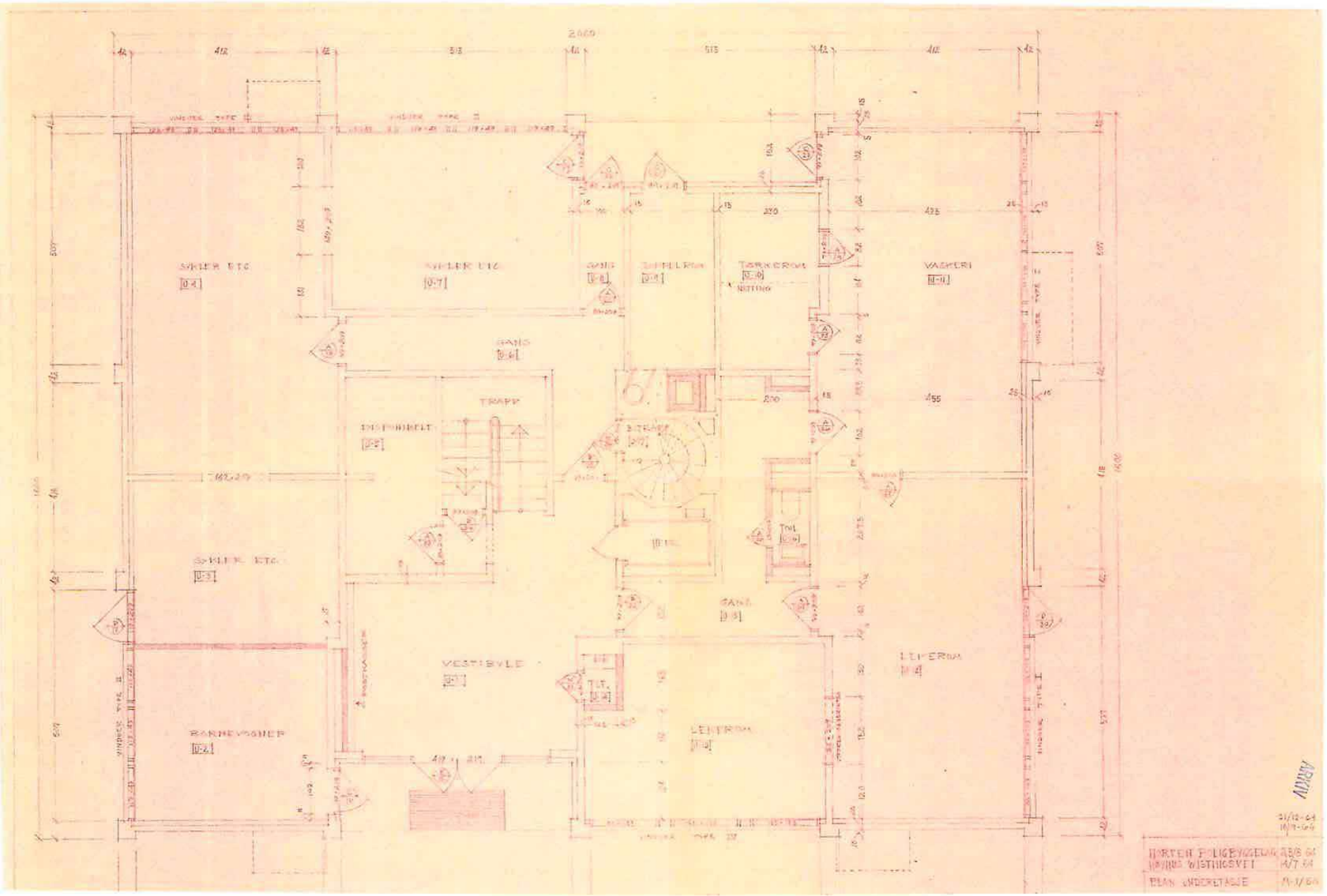
FACADE MOT VEST

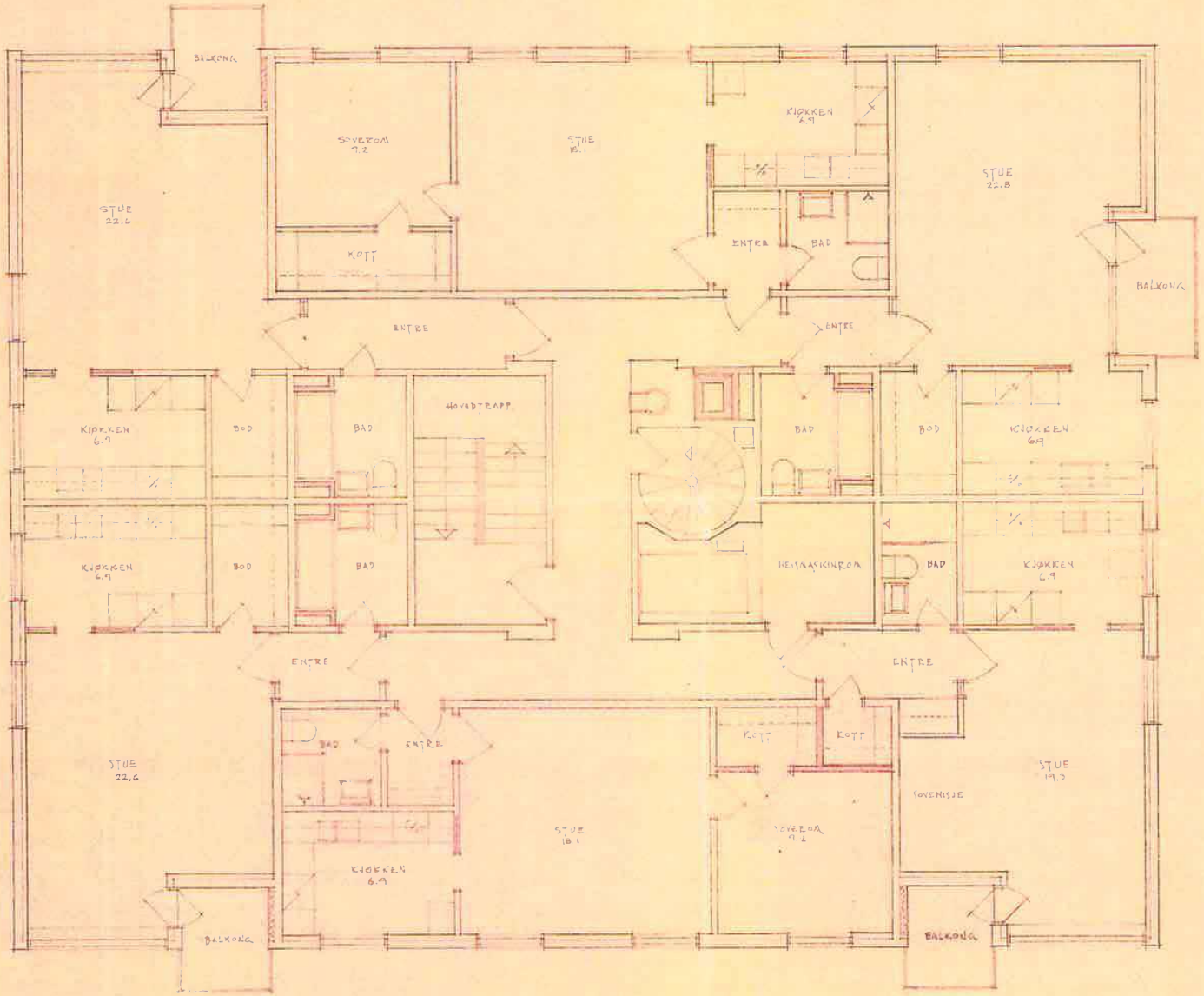


HORTEN BOLIGBYGGELAG HOYNES VISTINGVEG	14/7 64
TYPISK ETASJEPLAN	A 1 / 50
JOHN HORNTVEDT ARKITEKT M.N.A.L.	54 04

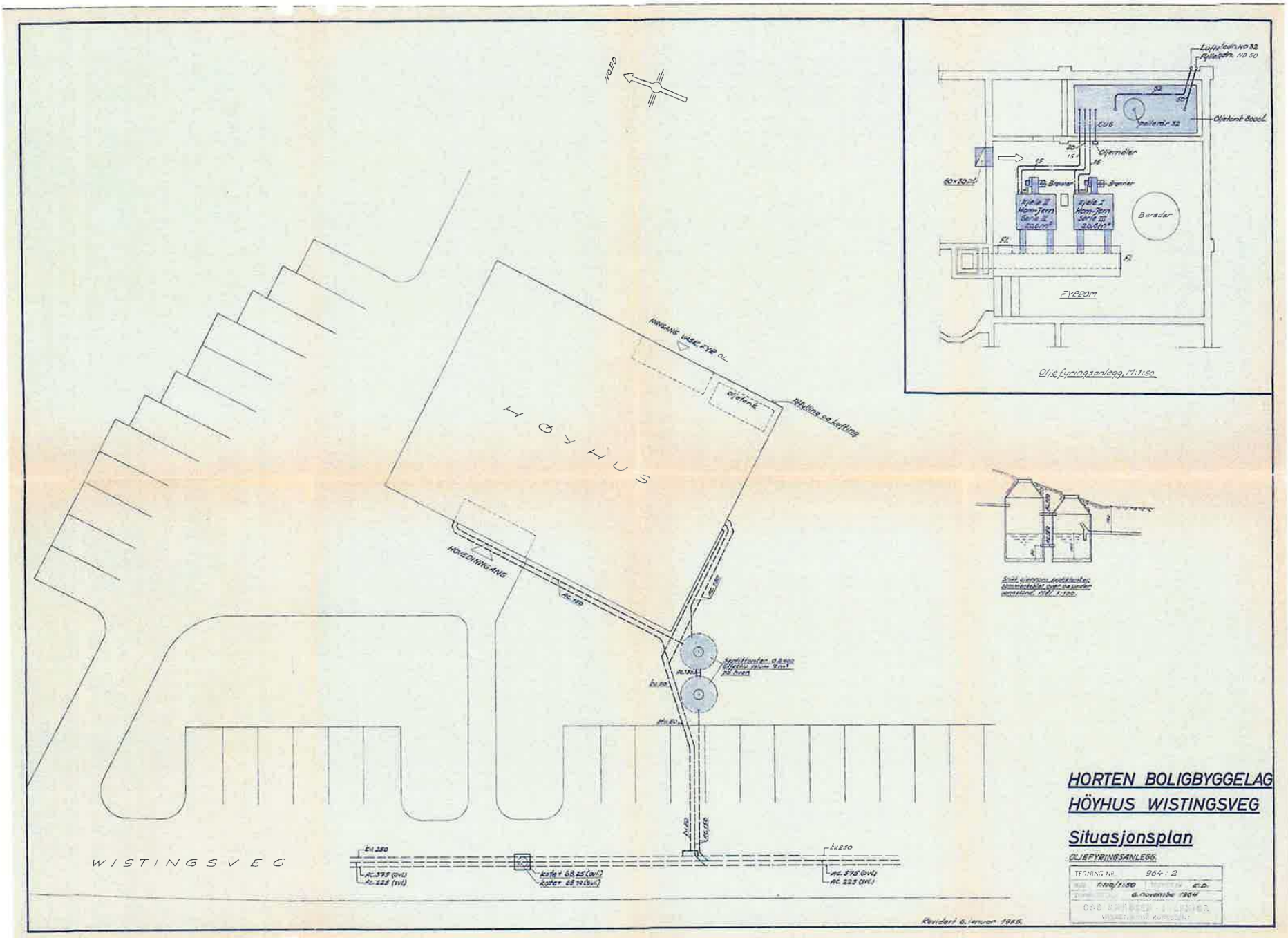


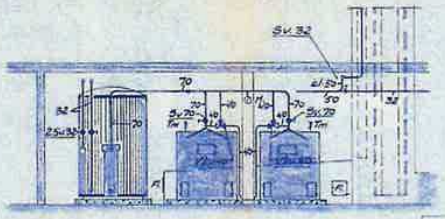

ARKIV
Byggemelden mottatt
5-513/10
ØVRE HORNTVEDT
ARKITEKT M.N.A.L.
STUE
BALKONG
KJØKKEN
SOVEROM
BAD
ENTRE
KONTOR
VASKEROM
KJELLER

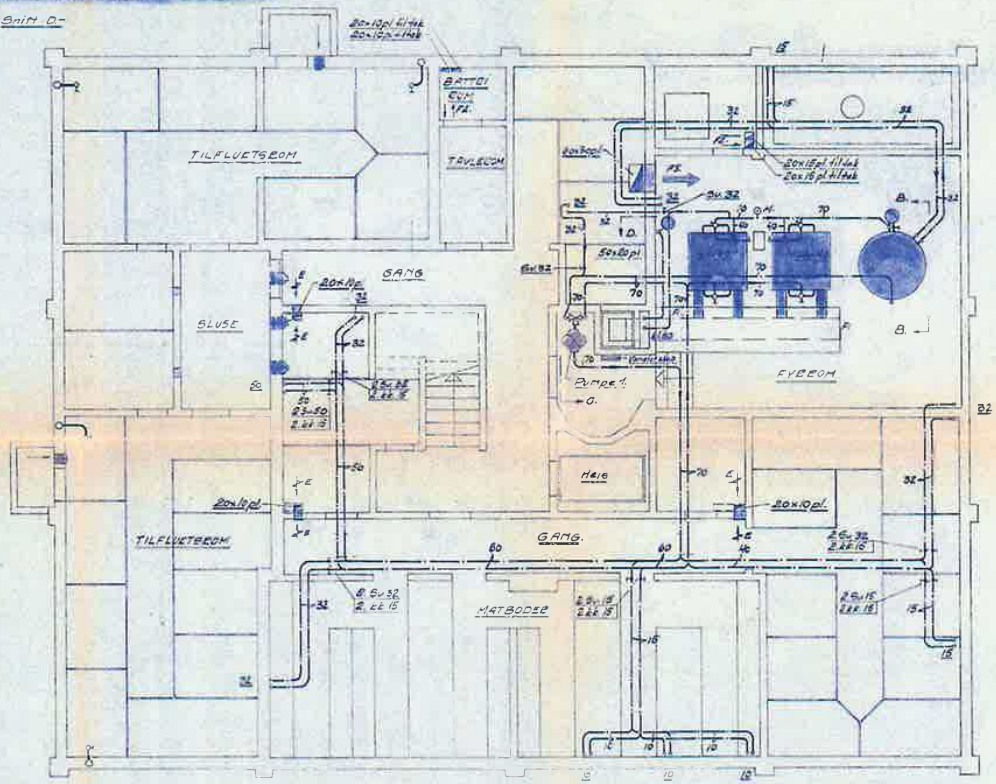

SYKLER ETC
SYKLER ETC
GANG
TRAPP
SYKLER ETC
GANG
VESTIBYLE
LEIEROM
LEIEROM
VASKERI
TØRKEROM
SENTRALBORD
BARNEVOGNER
ARKIV
HORTEN POLITIBYGGELAG
HORTEN VESTHOSVEI
PLAN UNDERETASJE



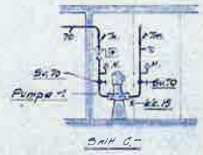
HORTEN BOLIGBYGGELAG HØYHUS VISTINGSVEG	2/9-6
PLAN AV 11. ETASJE	A-1/5
JOHN HORNTVEDT SIVILARKITEKT M.N.A.L.	56.05

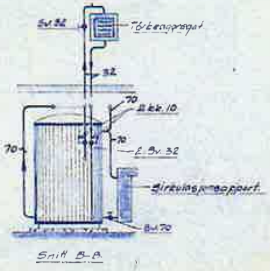

NORD
HØYHUS
INNGANG UNDER FYR OL.
Oljefang
Påfylling og Luftling
HOVEDINNGANG
WISTINGSVEG
Kum 1250
Kum 1250
Kum 1250





MERK. Bør og ventiler i tilfluktsrom leveres og monteres av hovedentreprenør.





Revidert 8 januar 1965.

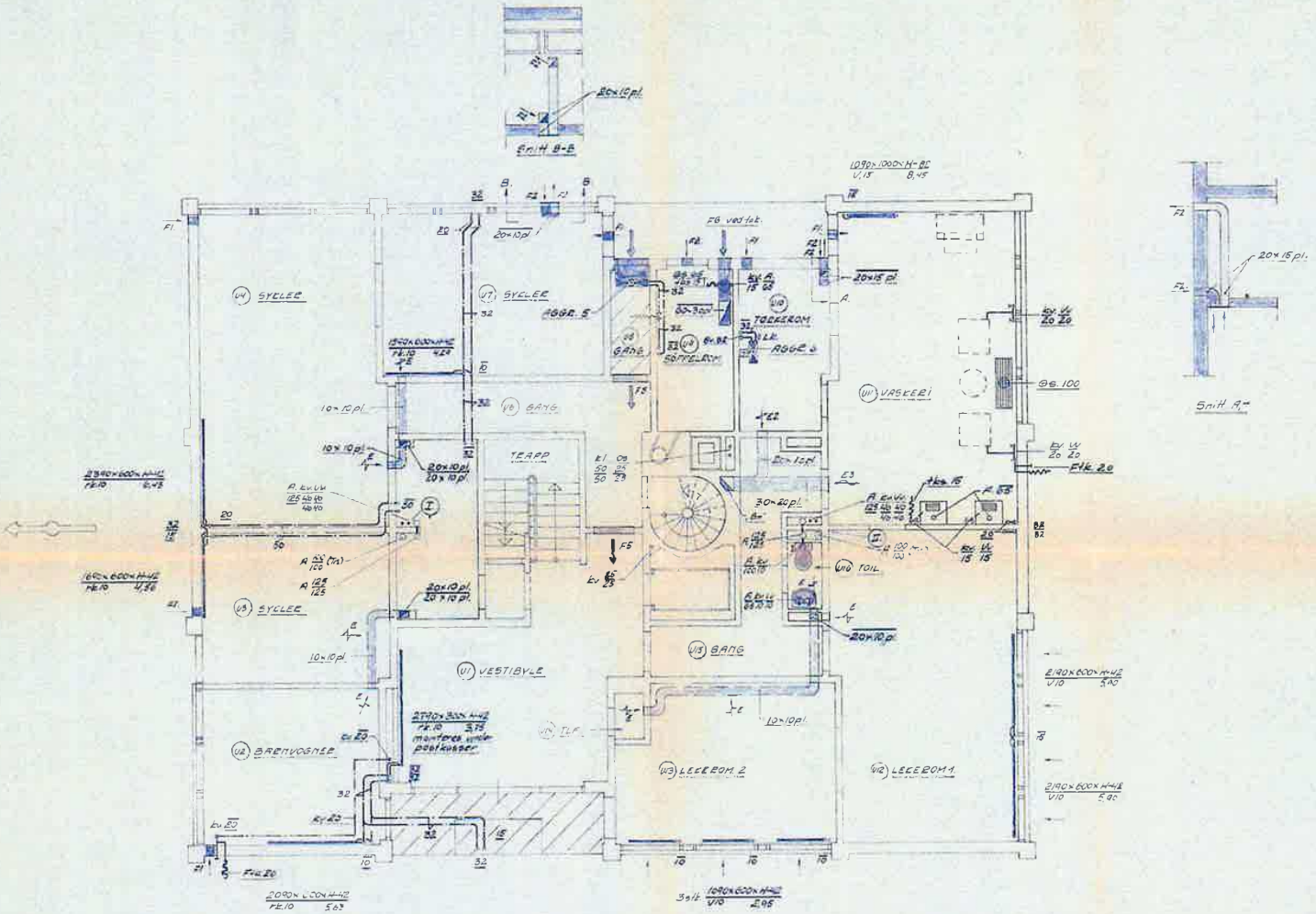
HORTEN BOLIBYGGELAG
HØYHUS WISTINGSVEG

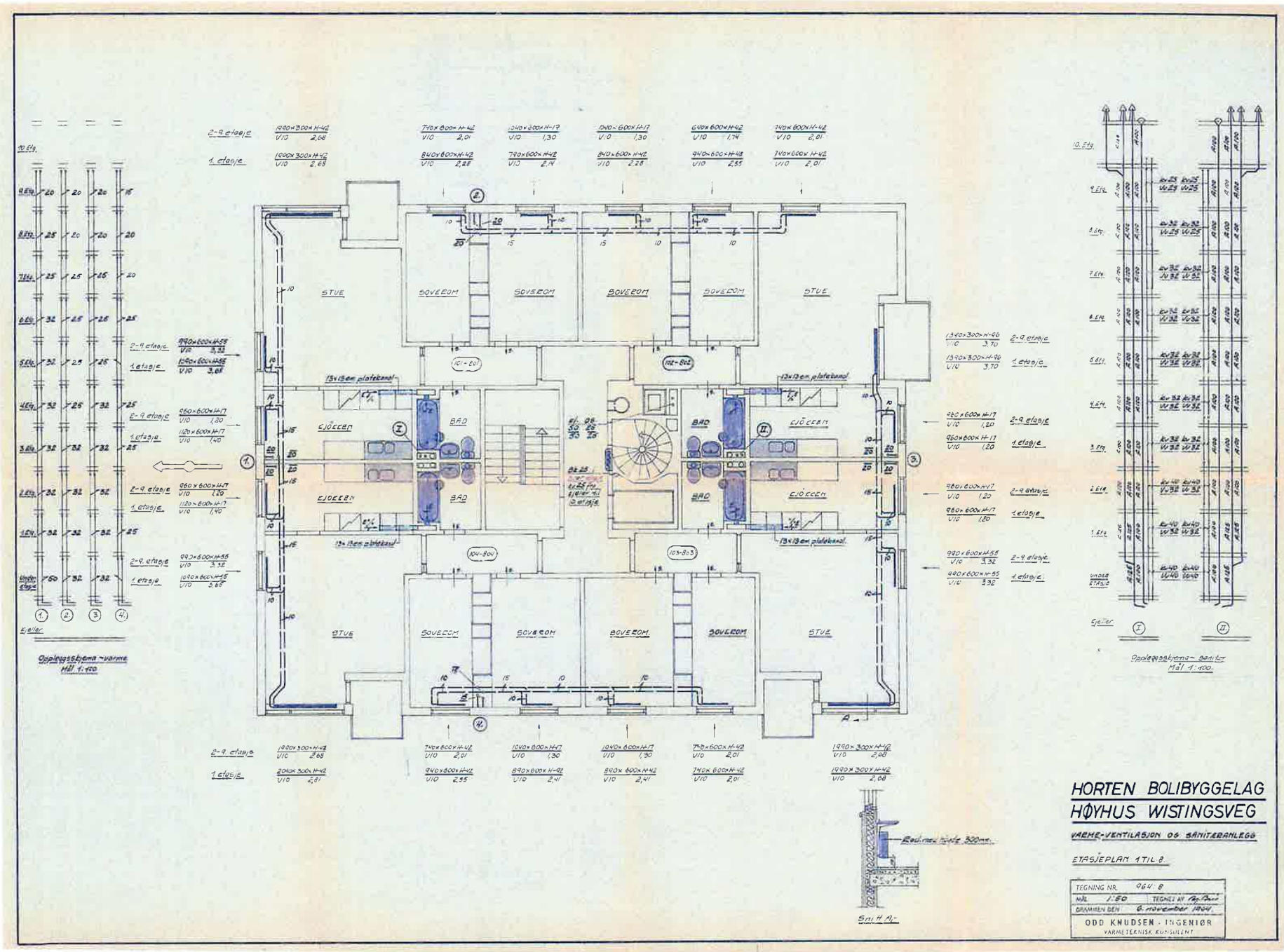
VARME- OG VENTILASJONSANLEGG.

PLAN AV KJELLER

TEGNING NR.	964 : 5A
MÅL 1:50	TEGNET AV Ry. Olsen
DRAMMEN DEN	6. november 1964

ODD KNUDSEN - INGENIØR
VARMETEKNISK KONSULENT


SYKLER
SYKLER
RØGL. 5
GANG
TØRKEROM
RØGL. 6
VASKERI
GANG
TRAPP
GANG
SYKLER
SYKLER
VESTIBYLE
BARNVOGNER
HEIS
LEKEROM 2
LEKEROM 1
TOIL
Fl 20
Fl 20
Fl 20



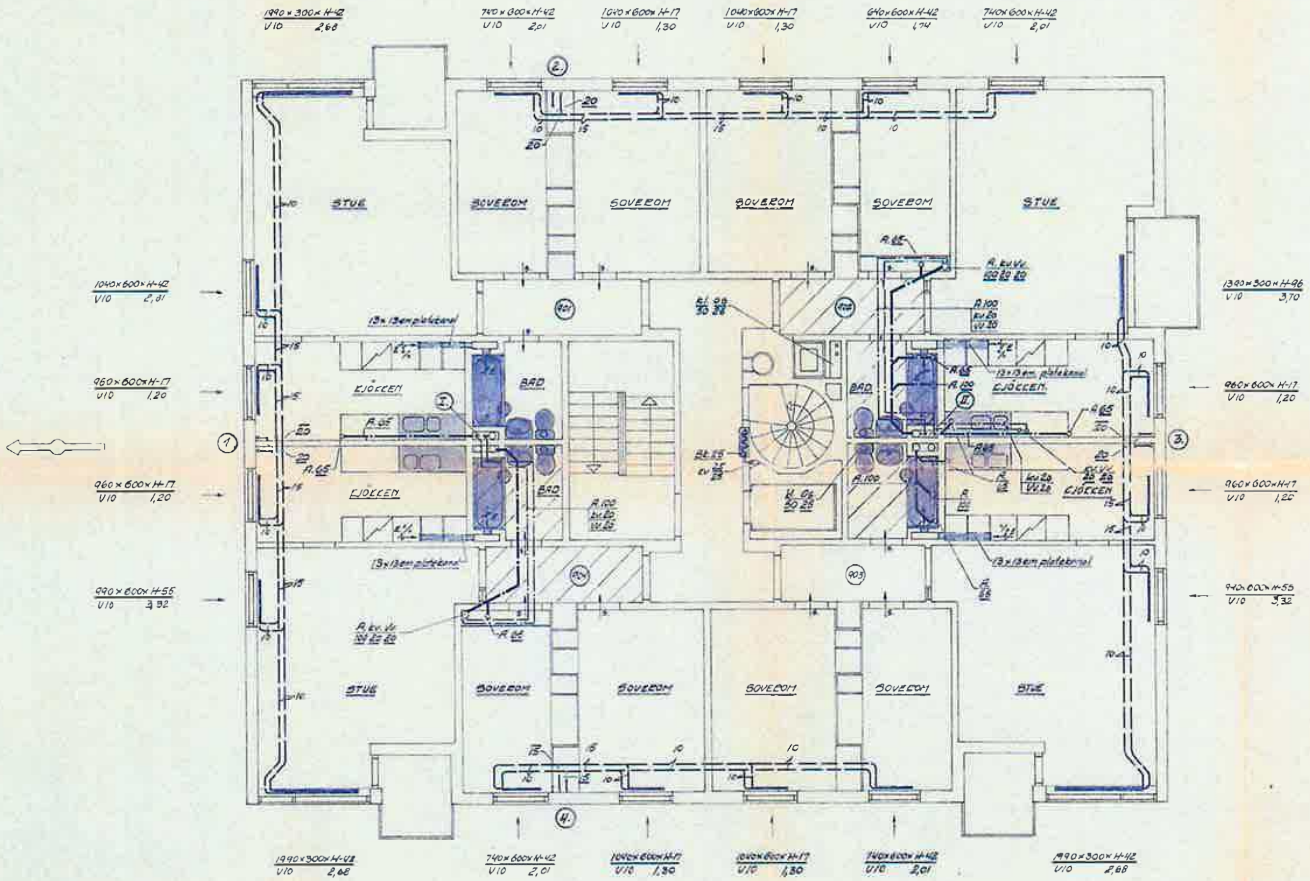
HORTEN BOLIBYGGELAG
HØYHUS WISTINGSVEG

VARME-VENTILASJON OG SANITÆRANLEGG

ETASJEPLAN 1 TIL 8

TEGNING NR.	964: 8
MÅL 1:50	TEGNET AV Pgr/Bmr
DATO DEN	6. november 1964.

ODD KNUDSEN - INGENIØR
VARMETEKNISK KONSULENT



HORTEN BOLIBYGGELAG
HØYHUS WISTINGSVEG

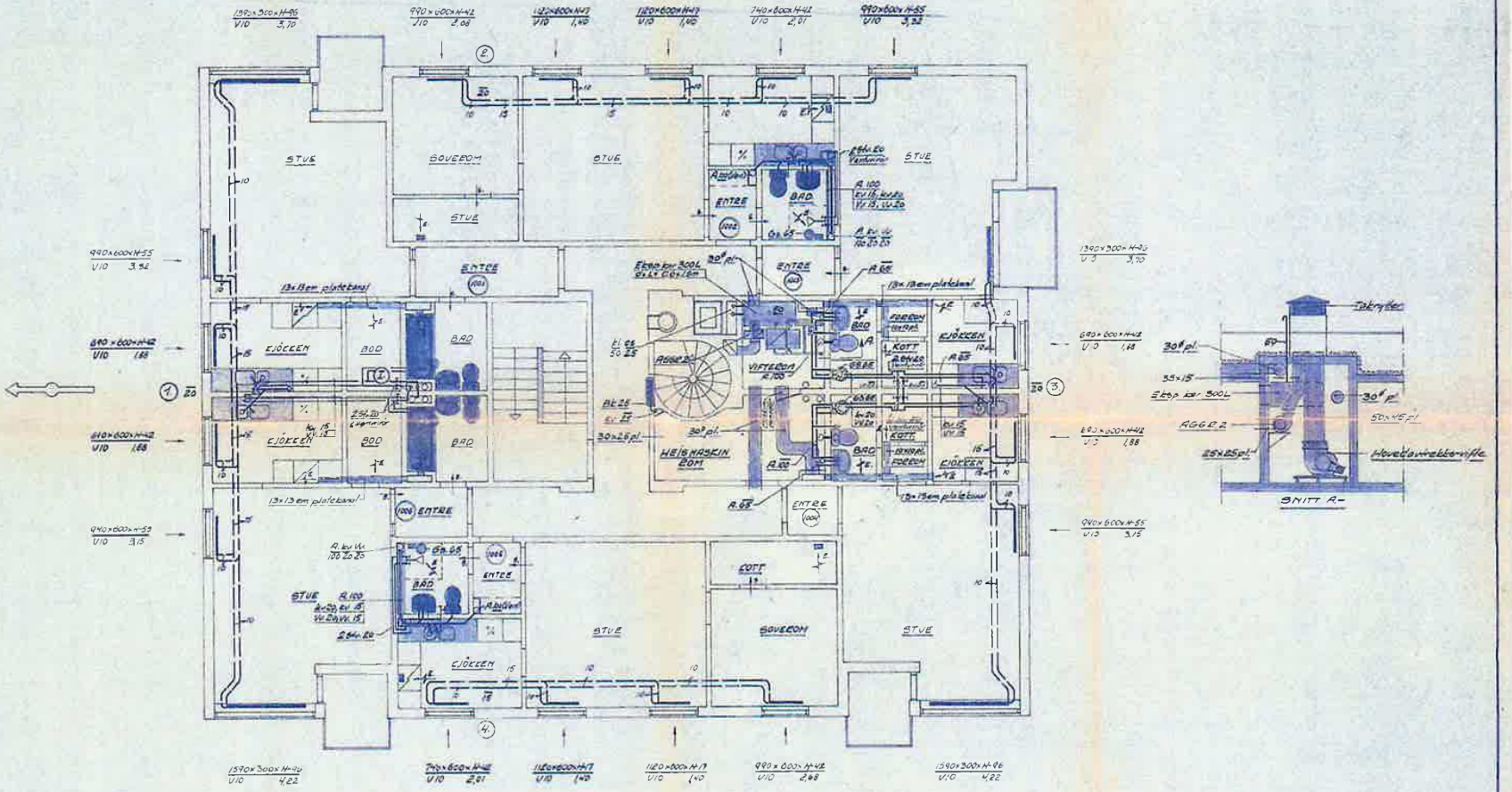
VARME-VENTILASJON OG SANITÆRANLEGG

ETASJEPLAN 9.

TEGNING NR.	964: 99
MÅL 1:50	TILSNET AV By. Bygn.
DRAMMEN DEN	6 november 1964.

ODD KNUDSEN - INGENIØR
VARMETEKNISK KONSULENT

Tegnet Gjøntor 1965



HORTEN BOLIBYGGELAG
HØYHUS WISTINGSVEG

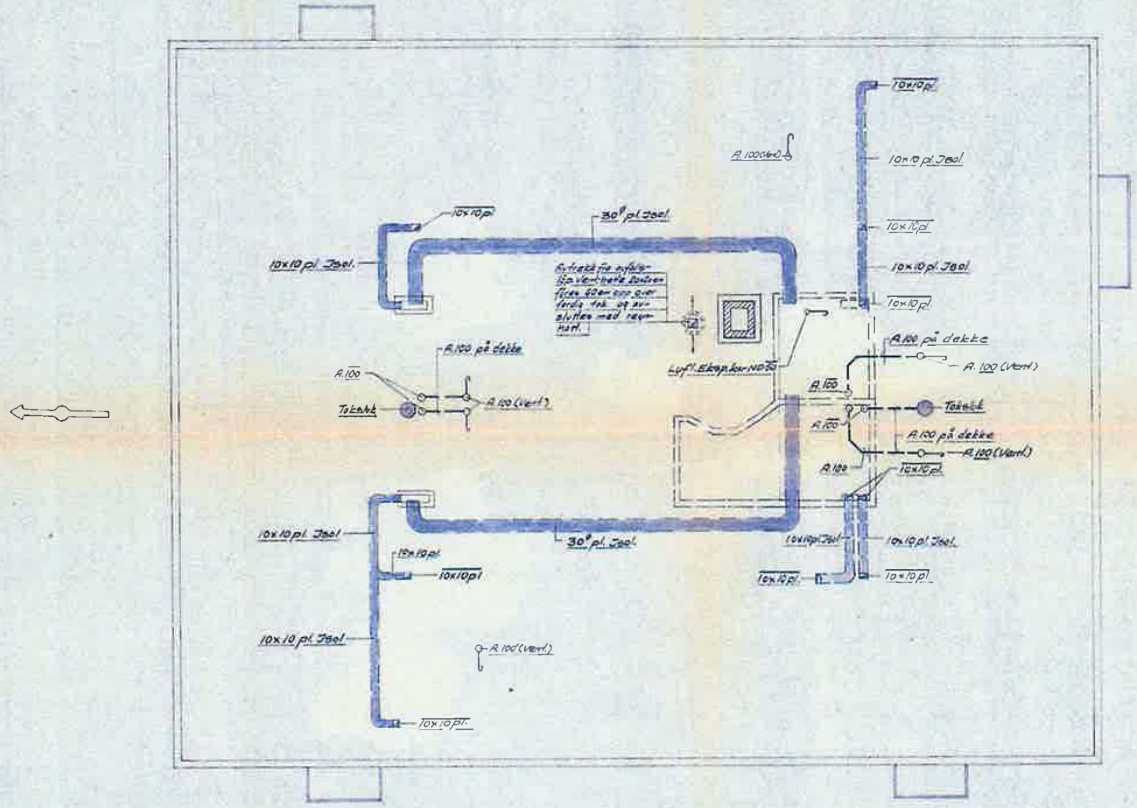
VARME-VENTILASJON OG SANITÆRANLEGG

ETASJEPLAN 10

TEGNING NR.	9614 10A
MÅL 1:50	TEGNET AV By. Pers
DRAMMEN DEN	6. NOVEMBER 1964

ODD KNUDSEN - INGENIØR
VARMETEKNISK KONSULENT

Revidert Sjanuar 1965.



HORTEN BOLIBYGGELAG
HØYHUS WISTINGSVEG

VARME- VENTILASJON OG SANITÆRANLEGG

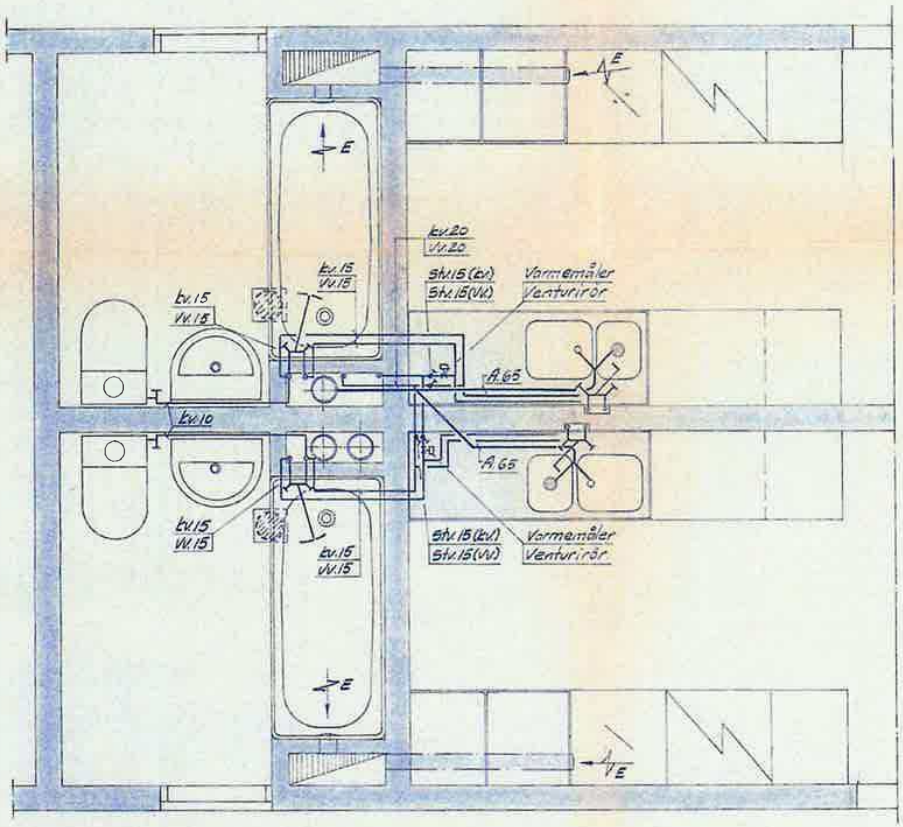
TAKPLAN

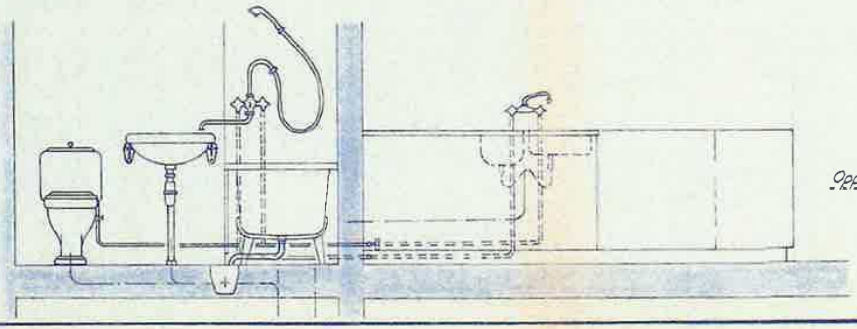
TEGNING NR.	964: 11A
MÅL 1:50	TEGNET AV BJ/Blom
DRAMMEN DEN	6 november 1964

ODD KNUDSEN - INGENIØR
VARMETEKNISK KONSULENT

Revidert 6 januar 1965.

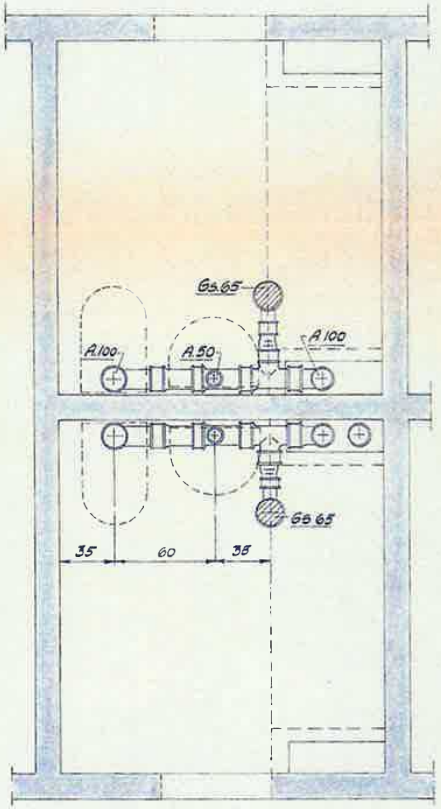
Plan





Oppriss

Plan
Avløp innstøpt i golv



HORTEN BOLIBYGGELAG
HØYHUS WISTINGSVEG

SANITÆRANLEGG.

DETALJ AV BAD OG KJØKKEN.

TEGNING NR.	964: 3		
MÅL	1: 20	TEGNET AV	By Bum
DRAMMEN DEN	6. november 1964.		

ODD KNUDSEN - INGENIØR
VARMETEKNISK KONSULENT

HOFTEN BOLIGBYGG A/S
HØYHUS KVISTHAUGEN
SNITT
4/7-04
1:100
56 06
JOHN HORNTVEDT
ARKITEKT M.N.A.L.

Horten kommune

1:1 000

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/128/496/0/0
Naboliste
Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: WISTINGS VEI 38
- Beregnet areal : 4000.9
- Oppgitt areal: 4004.4
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 8123748
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161715735
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161715743
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161715751
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype:
    - Næringsgruppe:
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei

Logg inn



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

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

Notater