NORDVIK

Apenesbakken 8A

3 soverom | 110 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Apenesbakken 8A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
40	Om boligen
51	Nabolagsprofil
53	Vedlegg
74	Egenerklæringsskjema
87	Andre vedlegg
207	Kontaktinfo
210	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
213	Forbrukerinformasjon om budgivning
214	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.05.2026









Nøkkelinformasjon

Horten/Apenes: Innholdsrik og hyggelig bolig med tre soverom, solrik hage og garasje!

Prisantydning	**2 444 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 102 079,-**
Fellesgjeld	**656 989,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 254,-**
BRA-i	**110 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1954**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Apenesbakken 8A!

En innholdsrik og tiltalende halvpart av tomannsbolig beliggende attraktivt til på populære Apenes! Her har man gangavstand til blant annet Lillås barneskole, barnehage og dagligvareforretning, samt at det er en hyggelig spasertur inn til Horten sentrum.

Boligen er vertikaldelt og går over 3 plan.
Inneholder:
1. etasje: stor og god entre, hyggelig kjøkken med mye skap - og benkeplass, samt en lys og fin stue med utgang til hagen.
2. etasje: trappegang, tre fine soverom og et delikat flislagt bad.
Kjeller: disponible rom/boder med flere bruksmuligheter.

Det er en vestvendt og usjenert hage med to fine uteplasser.

Garasje, samt en biloppstillingsplass foran boligen.

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1.etasje
BRA-i: 42 kvm

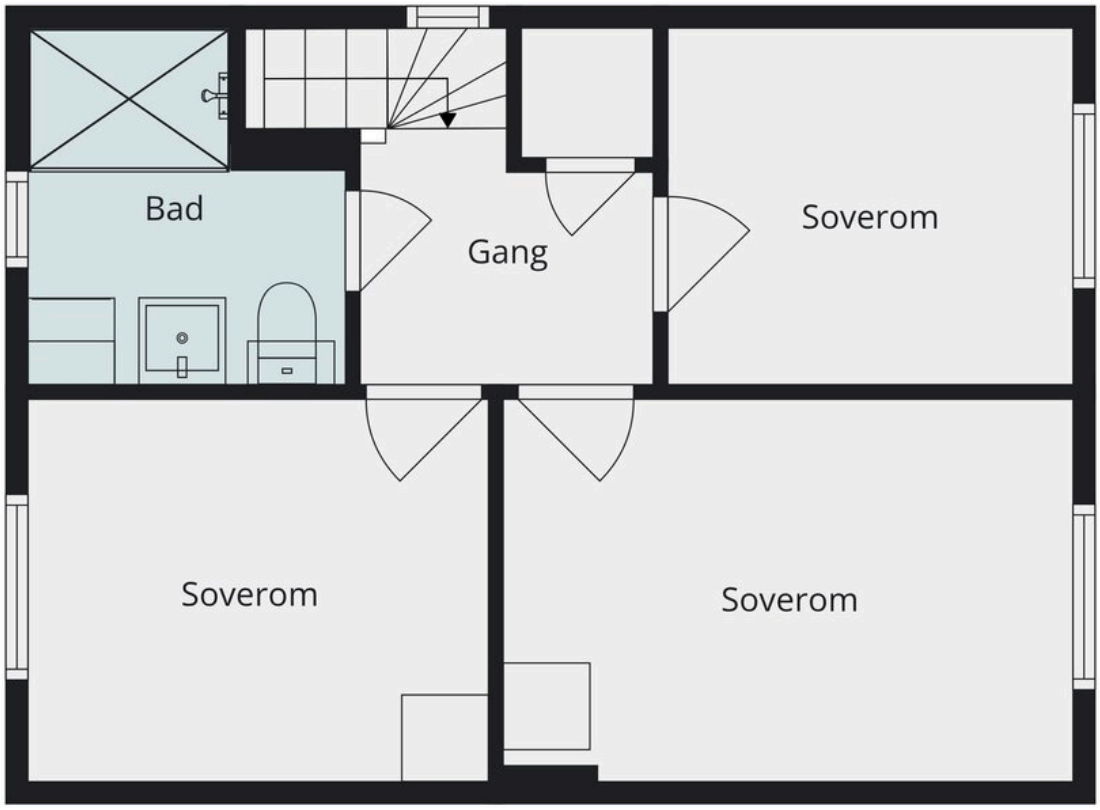


1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

2.etasje
BRA-i: 38 kvm

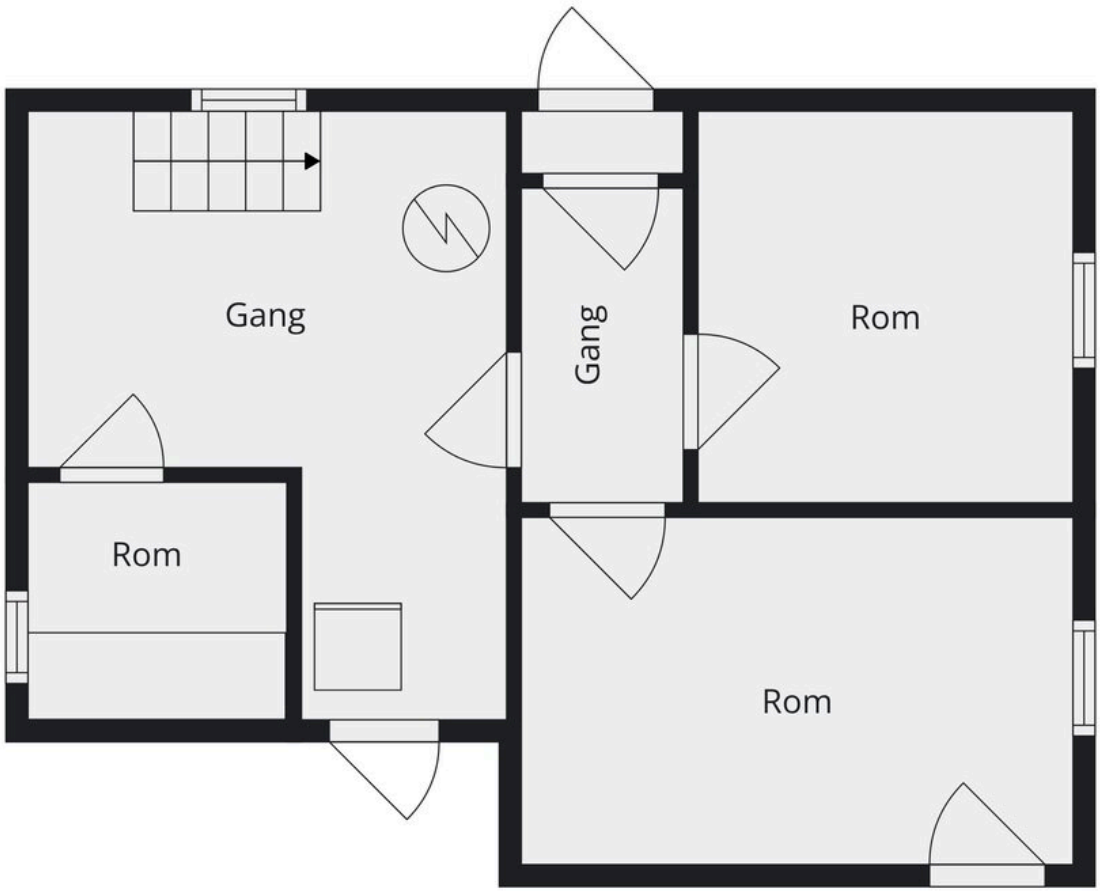


2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

Kjeller:
BRA-i: 30 kvm



Kjeller

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.


































BOSCH








Electrolux
TIMECARE 500
Eco 40-60
Cottons
Synthetics
Delicates
Express Care
Rapid 30min
Rapid 14min




















6B
8A













Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0083/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Apenesbakken 8A, 3189 HORTEN
Gnr 131, bnr 90 i Horten kommune
Andelsnr 41 i Apenesbakken Borettslag, org.nr. 948968231

Selgere
Therese Bjordal
Morten Bjordal

Kjøpesum og omkostninger
2 444 000,- (Prisantydning)
656 989,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 100 989,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 102 079,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 111 579,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1954

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 110 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 125 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 30 kvm. Trapperom, boder
Total BRA: 30 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Vindfang, trapperom, kjøkken, stue
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 12 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Trapperom, 3 soverom, bad/wc/vaskerom, kott
Total BRA: 38 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Garasje
Total BRA: 15 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.

NB!
Det er usikkerhet knyttet til arealberegningen i kjeller fordi det er opplyst at del av arealet også benyttes at tilliggende boenhet som adkomst til/fra kjeller/utvendig kjellernedgang.

Solforhold
Selger opplyser om morgensol til kl. 11.00 ved inngangsdøren og sol fra kl. 13.00 og utover kvelden på terrassen.

Innhold
Vertikaldelt tomannsbolig over to etasjer pluss kjeller.

1. etasje:
Entré/hall, kjøkken og stue med utgang til terrasse og hage.

2. etasje:
Trappegang, 3 soverom og bad/wc.

Kjeller:
Trapperom og flere disponible boder/lagringsrom.

Parkering:
Garasje rett ved inngangspartiet.

Standard
Velkommen til Apenesbakken 8A!

En innholdsrik og tiltalende halvpart av tomannsbolig beliggende attraktivt til på populære Apenes! Her har man gangavstand til blant annet Lillås barneskole, barnehage og dagligvareforretning, samt at det er en hyggelig spasertur inn til Horten sentrum.

Boligen er vertikaldelt og går over 3 plan.

Entré:
Du ønskes velkommen inn i en romslig og god entré med fliser på gulvet og plass til avheng av yttertøy og sko. Rommet gir et godt førsteinntrykk av boligen og leder deg videre inn i hovedetasjen.

Kjøkken:
Kjøkkenet er lyst og trivelig, med en funksjonell innredning som byr på rikelig med skap- og benkeplass. Det er stort og fint vindu som gjør rommet lys og koselig.

Stue:
Stuen er boligens sosiale hjerte! Et lyst og innbydende rom med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spisestue. De store vinduene mot vest gir rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det direkte utgang til uteplassen.

Uteplass og hage:
Fra stuen trer du ut på en herlig vestvendt terrasse. Her er det god plass til både sittegruppe og grill, og den solrike plasseringen gjør dette til en naturlig samlingsplass. Fra terrassen er det adkomst ned til hage med plen og ytterligere en hyggelig terrasseplatting lenger ned. Denne er perfekt for å nyte sommerkveldene i fredelige omgivelser. Ved boligens inngangsparti er det også mulighet for en koselig uteplass til morgenkaffen og frokost.

Soverom:
En sjarmerende og flott trapp fører en opp til 2. etasje. Her har man hele tre fine soverom med plass til seng og ulike oppbevaringsløsninger.

Bad:
Badet er delikat og flislagt. Rommet er utstyrt med moderne fliser på vegger og gulv, og inneholder servant med innredning, speil, toalett og dusjløsning med regnfallsdusj. Et lyst og pent rom.

Kjeller:
Kjelleretasjen gir boligen praktisk tilleggsplass med flere boder. Her er det rikelig med lagringsmuligheter for sportsutstyr, sesongvarer og øvrig innbo.

Garasje:
Med boligen følger det en praktisk garasje rett ved inngangspartiet som gir trygg parkering og skjermet lagring for bilen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Velkommen!

Parkering
Boligen har egen garasje rett ved boligens inngangsparti.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

2019:
- Pusset opp bad.
- Lagt nytt gulv i alle rom og malt alle rom.
- Ny koketopp og komfyr på kjøkken.
- Ny terrasse.

Se for øvrig mer informasjon i selgers egenerklæring.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Bad/våtrom:
Det er utført arbeid på badet i form av nye fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det ble også lagt membran under de nye flisene. Arbeidet er opplyst å være utført av ufaglærte, og det foreligger ingen dokumentasjon på hvordan badet eller vaskerommet er bygget opp.

Terrasse og garasje:
Terrassen ble bygget av borettslaget i 2019. Garasjen ble også bygget i regi av borettslaget i perioden 2020–2021.

Vinduer:
Borettslaget har byttet vinduer på eiendommen. Noen ble byttet før nåværende eiers tid, mens andre vinduer i kjelleren er byttet senere.

Elektrisk anlegg:
Selger har krysset av for "Nei" på spørsmål om det er utført arbeid på det elektriske anlegget i deres eller tidligere eiertid. Det er heller ikke opplyst om feil ved det

elektriske anlegget. Da det ikke er registrert utført arbeid, foreligger det ingen informasjon om samsvarserklæring i dette skjemaet.

Bygningssakkyndig
Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført i tre over grunnmur i 1954 og tilbygd vindfang trolig i 1989. Boligen er oppført i to etasjer samt kjeller og loft. Frittliggende garasje oppført i tre over grunnmur i 2022.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at rommets overflater ble oppgradert i 2019 med ny smøremembran og nye gulvfliser samt nye baderomsplater på veggene. Arbeidene ble utført ved egeninnsats. Rommets øvrige bygningsdeler er av eldre dato. I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport ble taket omlagt i 2014 med ny takstein, nye takrenner/beslag, ny utvendig kledning samt skiftet flere vinduer.

Selger opplyser at det har blitt utført diverse bygningsmessige arbeider ved egeninnsats bla.a. ved oppgradering av overflater i bad, oppussing av innvendige overflater. Dette innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

UTVENDIG:
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taktekkingen er for det meste tekket av betongtakstein. Asfaltbelegg på del av tak.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning (fra 2014 i flg. tidligere tilstandsrapport). Bygningen har malte trevinduer bla.a. fra 2014/-17. Ytterdører i tre bla.a fra 2014. Veranda i tre. Utvendig felles trapp i tre.

INNVENDIG:
Gulvoverflater med laminat og betong. Veggoverflater med malte plater, malt panel og murvegger for det meste i malt utførelse. Fliser
på vegg over deler av kjøkkenbenk. Dels panelte og dels platede tak for det meste i malt utførelse. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Boligen har mursteinspipe, kamin og sotluke/feieluke. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Innvendige trapper i tre. Innvendige dører i tre.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Innvendige vannledninger i kobber fra forskjellig tid.
- Innvendige avløpsrør av soil/støpjern. Stakeluke er påvist.
- Ventilering via luftespalte i noen vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken.
- Oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
- Hovedsikring 63 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
- Siste el-tilsyn ble utført 04.12.2014.
- Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD:
Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent drenering.
Grunnmur i betong eventuelt med sparestein.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Dører
Utvendig > Andre utvendige forhold
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger i handelen:
- Koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Følgende hvitevarer medfølger ikke i handelen:
- Kjøleskap, fryser og vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør medfølger ikke i handelen:
- Veggfeste til TV.
- Taklampe i stua.

- Gardiner.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming med panelovner.
- Varmekabler i bad.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 000,- per år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm fra 20.09.2025. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 254,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader per måned er kr. 8 254,- herav:

Avdrag lån 1 (Handelsbanken -96) | 99,-
Avdrag IN-lån | 1 064,-
Renter IN-lån | 2 635,-
Felleskostnader | 3 774,-
Avsetning vedlikehold | 50,-
Renter lån 1 (Handelsbanken -96) | 197,-
Tillegg for tilbygg (2) | 45,-
TV/Internett | 390,-

Under felleskostnader er også:
- Lønnskostnader
- Styrehonorar
- Avskrivning
- Energikostnad
- Kostnad eiendom/lokale (snømåking, container, gressklipping)
- Kommunale avgifter/renovasjon
- Lisens HMS og andre lisenser
- Verktøy, inventar og driftsmateriell
- Reparasjon og vedlikehold
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Andre honorar (teknisk/juridisk bistand)
- KontorkostnadTV/bredbånd
- Kontingent og gaver
- Forsikring
- Andre kostnader (møter, betalingskostnader)

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene faktureres borettslaget og inngår i månedlige felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 659 419,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 637 675,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV/internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Apenesbakken Borettslag (org.nr. 948 968 231) ligger i Horten kommune.
Borettslaget består av 46 boliger, hovedsakelig vertikaldelte tomannsboliger, og ble ferdigstilt i 1955. Borettslaget eier sin egen tomt.

Styret arbeider løpende med vedlikehold; i 2024 ble det blant annet byttet ytterdører og kjellervinduer, samt utført HMS-runder og brannsikringstiltak.

Forretningsførsel utføres av Boligbyggelaget Usbl, og revisjon gjøres av KPMG.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 656 989,-pr. 04.05.2026
Avdrag: Kr 1 163,-
Rentekostnader: Kr 2 832,-

Lån 1
Lånenummer: 94817213396, Handelsbanken
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Rentesats per 04.05.2026: 5,15 % p.a. (flytende rente)
Antall terminer til innfrielse: 97
Saldo per 04.05.2026: 22 951 276,-
Andel av saldo: 611 363,-
Siste termin: 30.06.2050
IN-ordning: Ja, nedbetaling mulig 15. mars og 15. september. Usbl må kontaktes senest to uker før.

Lån 2
Lånenummer: 94817231858, Handelsbanken
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Rentesats per 04.05.2026: 5,15 % p.a. (flytende rente)
Antall terminer til innfrielse: 86
Saldo per 04.05.2026: 2 040 456,-
Andel av saldo: 45 627,-
Siste termin: 30.09.2047
IN-ordning: Nei, ingen avtale om individuell nedbetaling på dette lånet.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. 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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 31 430,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viste et årsresultat (overskudd) på kr 511 109,-.
For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr 480 230,-.
Borettslaget har disponible midler på kr 840 626,- per 31.12.2024, som inkluderer en egen sparekonto til vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret arrangerer dugnad ved behov. Som dugnadsarbeid regnes f. eks gressklipping, kosting av vei og maling av gjerder.

Dyrehold
Det tillates å holde husdyr som kategoriseres som inne-dyr med mindre de ikke er til vesentlig sjenanse for andre beboere (herunder regnes f. eks unormal støy og allergi). Andre dyr kan tillates, men kun etter godkjenning gitt av styret for hvert enkelt dyr. Skriftlig søknad kan rettes til styret. Ved ønske om installasjon av utvendige katte-/hundeluker må det søkes skriftlig til styret, og borettshaver kan bli pålagt vedlikeholdskostnader hvis dette forringer levetiden på dør/vegg vesentlig. Ved salg av bolig skal slike luker og evt andre installasjoner tilknyttet husdyr (som f.eks hundehus) fjernes, såfremt det ikke gjøres spesiell avtale med ny eier. På borettslagets eiendom er det båndtvang hele året!

Definisjoner:
- Med inne-dyr forstås utelukkende dyr som holdes inne i leiligheten.
- Med andre dyr forstås dyr som ikke holdes inne til enhver tid.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP561889

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 353 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en pent opparbeidet og barnevennlig tomt. Hagen er hovedsakelig vendt mot vest, noe som sikrer optimale solforhold til sent på kvelden. Uteplassen er en herlig forlengelse av boligen, med en vestvendt terrasse med utgang fra stuen, perfekt for grillkvelder og sosialt samvær. I tillegg finnes en ekstra platting lenger ned i hagen, som skaper en hyggelig og skjermet sone for avslapning. Resten av tomten er opparbeidet med plen og beplantning som innbyr til lek, samt en asfaltert adkomst som leder til garasjen.

At tomten er felles innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Horten kommune er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser mot sør og øst. De resterende grensene er unøyaktig. Dette er kjøpers ansvar og det anbefales en ny oppmåling av tomten.

Adkomst
Ved å trykke på kartet til høyre i denne annonsen, får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon og frem til eiendommen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et attraktivt, rolig og familievennlig boligområde på Apenes, like nord for Horten sentrum. Her bor du fredelig til, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen. Bussholdeplass med gode forbindelser til Horten, Tønsberg og Holmestrand stasjon ligger kun et par hundre meter unna.

I nærområdet finner du både barneskole, barnehage, Meny dagligvarebutikk, treningssenter og flotte tur- og rekreasjonsområder. Det er også kun en kort sykkeltur på ca. 4–5 minutter til badestrand og småbåthavn – perfekt for fine sommerdager ved sjøen.

Horten sentrum nås på bare 3–4 minutter med bil, hvor du finner kino, hyggelige caféer, flere kjøpesentre og et godt utvalg av servicetilbud. For den golfinteresserte er det ca. 5 minutter til populære Borre golfbane.
Eiendommen har også en svært sentral beliggenhet med ca. 20 minutter til Tønsberg, 30 minutter til Sandefjord Lufthavn og rundt én time til Oslo.

Offentlig kommunikasjon
Kollektivtilbudet på Apenes er svært godt. Nærmeste bussholdeplass ligger i kort gangavstand, hvor linje 02 har hyppige avganger mot Horten sentrum, Tønsberg og videre mot Tjøme. For togreisende er det praktisk adkomst til Holmestrand stasjon, som tar deg raskt mot Oslo og Drammen, eller Tønsberg stasjon for reiser sørover.

Skoler og barnehager
Det er svært kort og trygg vei til Lillås barneskole og Orerønningen ungdomsskole, noe som gjør området perfekt for barnefamilier. Det finnes også flere barnehager i umiddelbar nærhet, blant annet Lillås barnehage. Fritidstilbudene er mange, med kort vei til både Lystlunden, treningssentre og Borre Golfbane. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Lilaas skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.02.1954.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 02.05.1976. Slik tegninger tolkes ser de ut til å stemme med dagens bruk.
Det er senere tilbygd vindfang, trolig i 1989. Vedtaket ble godkjent og det foreligger godkjente tegninger datert i 1989.

Det er ikke kontrollert byggenes plassering, endringer av fasader, grenser og hva som er godkjent av terrasser, balkonger ol. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens

arealdel 2022-2033 (13.6.2022) | 6352.99m2
Gul sone iht. T-1442 | Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022) | 1049.8m2

Gjeldende regulering:
901 00223 | Verftsbassenget (28.8.1991) | Boliger | 100.41m2
3901 H0065 | Blåveisstien (31.8.1965)
3901 H0148 | Verftsbassenget (1.11.1982)

Relaterte planer:
0085 | Blåveisstien (30.6.1969)
H0148 | Verftsbassenget (1.11.1982)
00223 | Verftsbassenget (28.8.1991)
H0065 | Blåveisstien (31.8.1965)

Informasjon om gul sone (iht. T-1442):
De støyutsatte områdene er delt i en rød og en gul sone. Rød sone, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås. Gul sone er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. og bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 131, bnr. 90 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
1969/3701-2/28 06.10.1969 ERKLÆRING/AVTALE
Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: KNR: 3801 GNR: 131 BNR: 224
Meglers kommentar: Denne avtalen gir Horten kommune rett til å legge og vedlikeholde vann-, kloakk- og elektriske ledninger over eiendommen uten at eier kan kreve erstatning. (Se vedlagt tinglysning).

Eiendommens grunndata:
1952/2150-2/28 12.12.1952 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3901 GNR: 124 BNR: 1

1997/5355-1/28 08.10.1997 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/79329-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0701 GNR: 131 BNR: 90

2020/3223044-1/200 23.10.2020
SAMMENSLÅING
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 3801 GNR: 131 BNR: 224
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/359934-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3801 GNR: 131 BNR: 90

Eiendommens rettigheter:
Det er ingen registrerte rettigheter pr. 15.05.2026.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 3901/124/1 («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Feie og tilsynsopplysninger:
Anmerkninger som bør følges opp:
Eldre ildsted bør byttes ut med et ildsted som gir en bedre fyringsøkonomi, er bedre sikret mot feilaktig fyring og danning av beksot, og som er mer miljøvennlig.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 38 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave, interiørveileder og digital markedsføring kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke ink ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Stor fotopakke ink dronefoto, stemningsfulle bilder og reels-video kr. 6 500,-

Samlet skal selger betale kr. 132 212,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. mai 2026

Megler
Caroline Wivestad, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93897331

Meglerforetaket
Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Apenesbakken 8A

Nabolaget Lillås - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Lillås skole (1-7 kl.)	**5 min**
302 elever, 14 klasser	0.4 km
Nordskogen skole (1-7 kl.)	**15 min**
298 elever, 24 klasser	1.3 km
Sentrum skole (1-7 kl.)	**5 min**
331 elever, 21 klasser	2.9 km
Orerønningen ungdomsskole (8-1...	**14 min**
237 elever, 24 klasser	1.2 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.)	**20 min**
389 elever, 27 klasser	1.8 km
Horten videregående skole	**22 min**
1150 elever, 59 klasser	1.8 km
Holmestrand videregående skole	**21 min**
350 elever	18.5 km

Offentlig transport

Apenes	**4 min**
Linje 02, 023, 71, 74	0.3 km
Skoppum stasjon	**12 min**
Linje RE11, RX11	8.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	**33 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 38 min**

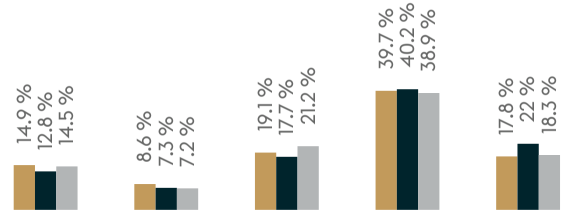
Barnehager

Lillås barnehage (1-5 år)	**8 min**
61 barn	0.7 km
Bjørnestien barnehage (1-5 år)	**13 min**
157 barn	1.1 km
Skavli barnehage (1-5 år)	**21 min**
76 barn	1.8 km

Dagligvare

Meny Dampejordet	**8 min**
Kiwi Holtandalen	**12 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lillås	794	342
Horten	19 802	9 606
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Lilås Skole Gymastikksal	5 min
Orerønningen ungdomsskole	15 min
Sporty24 Horten	6 min
MOVA Horten sentrum	5 min

«Gammelt boligområde med både mange eldre beboere, men også mange barnefamilier. Hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

Gateparkering
Lett 81/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Halvpart vertikaldelt tomannsbolig
Apenesbakken 8A , 3189 HORTEN
HORTEN kommune
gnr. 131, bnr. 90
Andelsnummer 41

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15278-2013 **Eiendomsverdi ref nr:** IL8480

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS **Vår ref:** TR

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no

906 97 664

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført i tre over grunnmur i 1954 og tilbygd vindfang trolig i 1989. Boligen er oppført i to etasjer samt kjeller og loft.
Frittliggende garasje oppført i tre over grunnmur i 2022.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at rommets overflater ble oppgradert i 2019 med ny smøremembran og nye gulvfliser samt nye baderomsplater på veggene. Arbeidene ble utført ved egeninnsats. Rommets øvrige bygningsdeler er av eldre dato.

I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport ble taket omlagt i 2014 med ny takstein, nye takrenner/beslag, ny utvendig kledning samt skiftet flere vinduer.

Selger opplyser at det har blitt utført diverse bygningsmessige arbeider ved egeninnsats bla.a. ved oppgradering av overflater i bad, oppussing av innvendige overflater. Dette innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

Halvpart vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taktekkingen er for det meste tekket av betongtakstein. Asfaltbelegg på del av tak.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning (fra 2014 i flg. tidligere tilstandsrapport).
Bygningen har malte trevinduer bla.a. fra 2014/-17.
Ytterdører i tre bla.a fra 2014.
Veranda i tre.
Utvendig felles trapp i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater med laminat og betong. Veggoverflater med malte plater, malt panel og murvegger for det meste i malt utførelse. Fliser på vegg over deler av kjøkkenbenk. Dels panelte og dels platede tak for det meste i malt utførelse.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Boligen har mursteinspipe, kamin og sotluke/feieluke.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Innvendige trapper i tre.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom 2. etasje:
Fliser på gulv. Baderomsplater på veggene. Plastbelagte takplater. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. To plastsluk.
Ventilering via ventil i tak - ingen tilluft.

Selger opplyser at rommets overflate ble oppgradert i 2019 med ny smøremembran og nye gulvfliser samt nye baderomsplater på veggene. Arbeidene ble utført ved egeninnsats.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrert stekeovn og kokeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i kobber fra forskjellig tid. Innvendige avløpsrør av soil/støpjern. Stakeluke er påvist.
Ventilering via luftespalte i noen vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken.
Oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Hovedsikring 63 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Siste el-tilsyn ble utført 04.12.2014.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent drenering.
Grunnmur i betong eventuelt med sparestein.

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

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

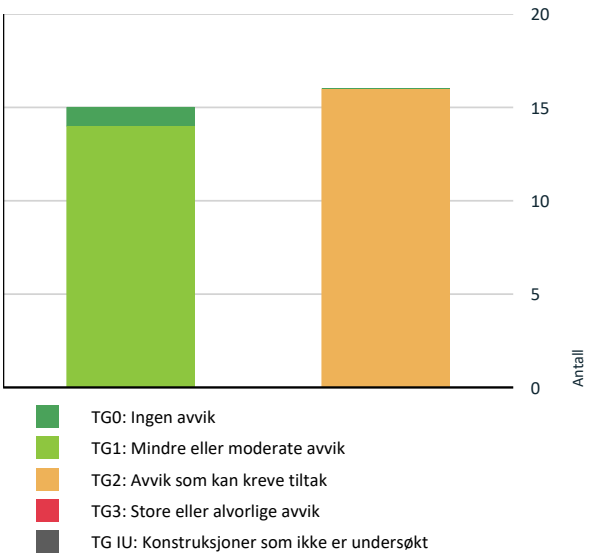
Halvpart vertikaldelt tomannsbolig

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

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder innvendige i denne leiligheten. Utvendige fasader, felles arealer m.v. anses for det meste som borettslagets/andelslagets felles ansvar og følgelig ikke vurdert. Ansvarsfordelingen for utvendige fasader, fellesarealer m.v. mellom borettslaget og den enkelte beboer er her ikke gitt opplysninger om.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, 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.

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.

Areal/rom som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-i. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. 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.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart vertikaldelt tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

HALVPART VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår
1954

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Tilbygd vindfang

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er for det meste tekket av betongtakstein. Asfaltbelegg på del av tak. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2014 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. tidligere tilstandsrapport.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Undertaket bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller lekkasjer.
Utskifting vurderes etter behov for å unngå risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på takkonstruksjonen.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/beslag i stål.

Årstall: 2014 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. tidligere tilstandsrapport.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning (fra 2014 i flg. tidligere tilstandsrapport).

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer bla.a. fra 2014/-17.

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

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre bla.a fra 2014.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påvist stedvis avflaking i maling/overflate.
Tvil om det er montert vannbrett under verandadør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utbedres stedvis avflaking i maling/overflate for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risiko for råte.

Det bør også undersøkes om det er montert vannbrett under verandadøren, og eventuelt ettermonteres, for å unngå vanninntrenging og skader på dør og tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i tre.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig felles trapp i tre.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det foreligger ikke Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget. Dette medfører økt usikkerhet rundt tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov for disse delene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende dokumentasjon og planverk medfører økt risiko for at vedlikehold ikke blir fulgt opp, noe som kan føre til forringelse av bygningsdeler og økte kostnader over tid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater med laminat og betong. Veggoverflater med malte plater, malt panel og murvegger for det meste i malt utførelse. Fliser på vegg over deler av kjøkkenbenk. Dels panelte og dels platede tak for det meste i malt utførelse.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

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

Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 15 mm og/eller mindre i hele rommet i stue. Tilsvarende for kjøkken er ca 10 mm i hele rommet.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 15 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 20 mm i hele rommet i soverom nordøst.
Tilsvarende for soverom sydvest er ca. 20 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 20 mm i hele rommet

Målingene er utført i to tilfeldig utvalgte og relevante rom i boligen. Det kan ikke utelukkes at andre rom har tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik. Det anbefales å kontrollere øvrige rom dersom dette er av betydning.

Tilstandsgrad 2 gis blant annet med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil normalt ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eksisterende bolig, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Utbedring av høydeforskjeller bør vurderes dersom det er til hinder for bruk eller ved fremtidig oppussing, for å unngå økt slitasje på gulv og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

Konsekvensen av skjevheter er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke møblering og innredning.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, kamin og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Pipa har rennemerker etter sotvann.

Ikke alle sider av pipen er tilgjengelige for inspeksjon.
Pipen har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å få pipen kontrollert av fagkyndig for å avdekke årsaken til rennemerker etter sotvann, samt vurdere behov for utbedring.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktskader, forringelse av murverket og potensiell brannfare.
Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden på hele pipen, noe som kan medføre at skjulte skader ikke oppdages.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis saltutslag i grunnmur samt påvist fukt i deler av grunnmur ved hjelp av fuktindikator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre årsaken til fukt og saltutslag i grunnmuren, for eksempel ved å forbedre drenering eller ventilasjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for videre fuktskader, forringelse av konstruksjonen og mulig utvikling av muggsopp.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper i tre.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren til et av soverommene subber mot karmen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren bør justeres slik at den ikke subber mot karmen, for å sikre normal funksjon og forhindre unødvendig slitasje på både dør og karm. Hvis tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere skade og redusert levetid på døren.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom 2. etasje:
Fliser på gulv. Baderomsplater på veggene. Plastbelagte takplater. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. To plastsluk.
Ventilering via ventil i tak - ingen tilluft.

Selger opplyser at rommets overflate ble oppgradert i 2019 med ny smøremembran og nye gulvfliser samt nye baderomspalter på veggene. Arbeidene ble utført ved egeninnsats.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater (fra 2019 i flg. selger). Taket har himlingsplater.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler (ukjent årstall). Fall til sluk for det meste ca 1:50 og dels svakere i dusjens nedslagsfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis forekomst av svertesopp/misfarging i den elastiske fugen ved overgangen mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Elastisk fugemasse med svertesopp/misfarging bør rengjøres eller skiftes ut for å hindre videre vekst av sopp og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

To plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse (fra 2019 i flg. selger).

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det foreligger usikkerhet om det er membran i hele gulvet, da dette ikke kan verifiseres visuelt og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør om mulig innhentes dokumentasjon på utført membran og slukløsning.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranens utførelse er økt risiko for at membranen er mangelfull eller feil utført, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstanden.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Toalettsete er ikke tilfredsstillende festet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Toalettsete bør festes forsvarlig for å unngå risiko for skade på sanitærutstyr eller personskade ved bruk.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via ventil i tak - ingen tilluft.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig ventilasjon og ingen tilluft utover åpning av dør eller vindu. Dette kan gi begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjonssystem.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere en tilluftsventil.

Manglende tilluft og kun naturlig ventilasjon kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, økt fuktbelastning, dårligere innemiljø og risiko for fuktskader eller muggdannelse på overflater.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Utført forsøk på hulltaking i vegg fra tilliggende trapperom og inn mot dusj/våtsone. Hulltaking avbrutt fordi det er vurdert som for stor risiko for å ødelegge skjulte installasjoner i veggen. Søk etter skjulte installasjoner er utført med scanner.

Fuktsøk er derfor utført på alternativ måte ved hjelp av fuktindikator i baderommet og fra tilliggende rom på steder som erfaringsmessig er utsatt for fukt.

Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrert stekeovn og kokeplate.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i kobber fra forskjellig tid.

Vurdering av avvik:

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

Vurderingen er basert på anleggets alder og at deler av dette er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er per i dag ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Skjulte vannrør i eldre bygninger regnes som en risikokonstruksjon fordi eventuelle lekkasjer eller skader kan være vanskelig å oppdage tidlig, noe som kan medføre økt fare for følgeskader. Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av tilstanden.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

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

Det anbefales jevnlig ettersyn av anlegget grunnet anleggets alder.

Konsekvensen av at anlegget er av eldre dato er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

TG 1 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i kobber av nyere dato.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av soil/støpjern. Stakeluke er påvist. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

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

Vurderingen er basert på anleggets alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er per i dag ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Skjulte vannrør i eldre bygninger regnes som en risikokonstruksjon fordi eventuelle lekkasjer eller skader kan være vanskelig å oppdage tidlig, noe som kan medføre økt fare for følgeskader. Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av tilstanden.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

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

Det anbefales jevnlig ettersyn av anlegget grunnet anleggets alder.

Konsekvensen av at anlegget er av eldre dato er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via luftespalte i noen vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler ventilasjon i flere boder i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i bodene i kjelleren for å sikre god luftutskifting og redusere risikoen for fuktproblemer og eventuelle følgeskader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Utløp fra sikkerhetsventil går til terreng/gjenom betonggulvet

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som medfører økt risiko for feil og redusert levetid sammenlignet med nyere tanker.

Utskifting bør vurderes etter behov for å unngå skader som følge av lekkasje eller driftsstans.
Det anbefales at utløp fra sikkerhetsventil ledes til synlig avløp eller sluk for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje eller utløp fra ventilen. Dagens løsning kan føre til skjulte vannskader i konstruksjonen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring 63 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Siste el-tilsyn ble utført 04.12.2014.

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.
   1954

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

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

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet anleggets alder og manglende dokumentasjon på utførte arbeider samt tidsintervall for siste el-tilsyn som ble utført 04.12.2014.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av bygningens drenering/fuktsikring og eventuelt foretas utskifting dersom tilstanden tilsier det.

Konsekvensen av ukjent og eldre drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller grunnmur, noe som kan føre til fuktskader, råte og dårlig inneklima.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong eventuelt med sparestein.

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Mangler rekkverk og håndløper ved kjellertrapp samt at kjellertrapp har større åpninger enn 10 cm mellom trinnene.
Mangler håndløper ved trapp til 2. etasje samt at rekkverk er lavere enn 90 cm og har større åpninger enn 10 cm.
Dører i kjeller mellom boenhetene er ikke av brannsikker klasse.
Det er ikke brannskille mellom boenheten på loft.

Eiendommen ligger i et aktsomhets område med ras/skredfare i hht. kommuneplan.
Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hht NGU aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres rekkverk og håndløper ved kjellertrapp, samt utbedres slik at åpninger mellom trinn ikke overstiger 10 cm, for å redusere risiko for fallulykker.

Håndløper bør monteres ved trapp til 2. etasje, og åpninger rekkverk reduseres til maks 10 cm, for å ivareta personsikkerheten og redusere risiko for fall eller personskader.

Dører i kjeller mellom boenhetene bør byttes til dører med godkjent brannmotstand, for å hindre spredning av brann mellom enhetene.

Det bør etableres brannskille mellom boenheten på loftet og øvrige deler av bygningen, for å redusere risiko for brannspredning og ivareta sikkerheten til beboerne.

For eventuelt ytterligere informasjon om ras- og skredfare bør dette innhentes fra kommunale myndigheter for å få oversikt over eventuelle tiltak eller restriksjoner som gjelder for eiendommen.

Det bør utføres radonmåling på eiendommen, da bygget ikke er oppført med radonsperre og området har moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i henhold til NGU aktsomhetskart.
Formålet er å avklare om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier, da forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko for beboere.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende garasje oppført i tre på støpt betong.

NB! Garasjebygget er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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.



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

Halvpart vertikaldelt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	30			30	
1. Etasje	42			42	12
2. Etasje	38			38	
Loft					
SUM	**110**				**12**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, boder		
1. Etasje	Vindfang, trapperom, kjøkken, stue		
2. Etasje	Trapperom, 3 soverom, bad/wc/vaskerom, kott		
Loft			

Kommentar

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.
NB!!! Det er usikkerhet knyttet til arealberegningen i kjeller fordi det er opplyst at del av arealet også benyttes at tilliggende boenhet som adkomst til/fra kjeller/utvendig kjellernedgang.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Tore Rønning	Takstingeniør
	Morten Bjordal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	131	90		0	6353.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Apenesbakken 8A

Hjemmelshaver
Apenesbakken Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948968231			Bjordal Morten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
41

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	10.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.05.1976		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.02.1954	Gjelder ferdigattest	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IL8480

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Morten Bjordal	9578-5998-4-993852	2026-05-04 18:45:19
Therese Bjordal	9578-5998-4-1018209	2026-05-04 18:12:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. mai 2026

Oppdragsnummer
25-0083/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Apenesbakken 8A, 3189 HORTEN

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Therese Bjordal, Morten Bjordal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Morten Bjordal

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: sp561889
Forsikret i: if

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: nye fliser på gulv og våtromsplater på vegger

---

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: membran under nye fliser

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: terrassen ble bygget av borettslaget i 2019 garage ble bygget av borettslaget 2020 /2021

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: borettslaget byttet vinduer noen før min eiertid og noen i kjeller

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0083/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Therese Bjordal	**2026-05-04**	**Morten Bjordal**	**2026-05-04**

Identifikasjon

Therese Bjordal

Identifikasjon

Morten Bjordal

Signicat

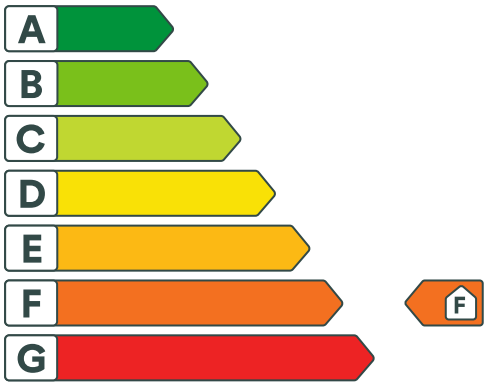
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Apenesbakken 8A, 3189 HORTEN**	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297311**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161759252**
Gårdsnummer **131**	Bruksnummer **90**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **349,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **335,81 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 522 kWh**



Apenesbakken 8A, 3189 HORTEN

Detaljering

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

Apenesbakken 8A, 3189 HORTEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: 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 23: 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 24: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 25: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VIKTIG INFORMASJON TIL EIENDOMSMEGLERE VEDRØRENDE SELSKAPSFORM VED INNHENTING AV BOLIGOPPLYSINGER!

Når du henter ut informasjon om den aktuelle boligen du skal bistå med å selge, er du selv ansvarlig for å hente riktig informasjonsskriv. Det er ulike informasjonsskriv til de ulike selskapsformene, og som eiendomsmegler er du ansvarlig for å laste ned riktig dokument».

Boligopplysninger:

Apenesbakken Borettslag		**Vår ref.:**	909/129	**Fødselsdato eier:**	03.10.1960
Apenesbakken 8 A		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
3189 HORTEN		**Eiere:**	Morten Bjordal		
Organisasjonsnr:	948 968 231	**Andelsnr:**	41		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 254**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	99
	Avdrag IN-lån	1 064
	Renter IN-lån	2 635
	Felleskostnader	3 774
	Avsetning vedlikehold	50
	Renter felleslån	197
Tilleggsytelser:	Tillegg for tilbygg (2)	45
	TV/Internett	390

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):	656 989	Gjeld siste årsoppg.:	660 557
Klient ajourf. lån:	25 555 532,90	Klient gj. s. årsoppg.:	25 127 797

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94817213396, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.05.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 97

Saldo per 04.05.2026: 22 951 276

Andel av saldo: 611 363

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.06.2050)

Flytende rente

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 94817231858, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.05.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 86

Saldo per 04.05.2026: 2 040 456

Andel av saldo: 45 627

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.09.2047)

Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	Nei
Styreleder:	Annette Sørsdal
Adresse:	Apenesbakken 22 B
Postnr/-sted:	3189 HORTEN

Boligopplysninger:

Apenesbakken Borettslag
Apenesbakken 8 A
3189 HORTEN

Vår ref.: 909/129
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Morten Bjordal

Fødselsdato eier: 03.10.1960

Organisasjonsnr: 948 968 231

4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 92442765
E-post: apenesbakkenborettslag@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	660 557	Andre inntekter:	846
Annen formue:	31 430	Utgifter:	36 916		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	4 600
Andelsnr:	41	Partialobligasjonsnr:	41

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1955
Gårds/bruksnr: 131/90, 131/89, 131/308, 131/224
Bygningstype: Tomannsbolig vertikaldelt

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	17623.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561889

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.11.1955	Første innflytting:	15.11.1955
Etasje:	1+2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-roms tomannsbolig

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,
2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

Garasjer:
Følger ikke garasje med alle boligene. Må sjekke med hver enkelt.
Det følger eksklusiv bruksrett til de som har garasje, vedlikehold utvendig og innvendig tilfaller den enkelte andelseier. Ref. vedtekter og husordensregler.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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:

Apenesbakken Borettslag	**Vår ref.:**	909/129	**Fødselsdato eier:**	03.10.1960
Apenesbakken 8 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
3189 HORTEN	**Eiere:**	Morten Bjordal		

Organisasjonsnr: 948 968 231

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

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

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

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

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

RESTANSEOPPLYSNINGER

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

Viktig informasjon

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

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

SIST ENDRET 02.01.2026



INNKALLING 2025

Apenesbakken Borettslag

Torsdag 10.04.2025 kl. 17:00
Digitalt møte via www.usbl.no (logg på Bonabo for medlemmer og beboere)

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 Apenesbakken Borettslag

Tid og sted: Torsdag 10.04.2025 kl. 17:00 - Digitalt møte via www.usbl.no (logg på Bonabo for medlemmer og beboere)

Høringsperiode: 10.-13. april med oppstart og slutt klokka 12:00.

Stemmeperiode:14.-24. april med oppstart og slutt klokka 14:00.

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

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

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.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før torsdag 10.04.2025 kl. 17:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 125 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024:

Gjeldende tekst:

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

Ny tekst: 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.

Vedtaket krever 2/3 flertall av avgitte stemmer for og godkjennes.

Forslag til vedtak: Forslag til endringene i vedtektenes punkt 1-2 vedtas.

Styrets innstilling: Forslag til endringene i vedtektenes punkt 1-2 vedtas.

6. Valg

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

o - Styreleder - Annette Sørsdal

x - Styremedlem - Jan Erik Paulsen

x - Styremedlem - Tove Danielsen

o - Styremedlem - Ingar Skofterud

x - Varamedlem - Andrè Nyseth

x - Varamedlem - Thomas Tandberg

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Jan Erik Paulsen er på valg og ønsker gjenvalg.

Tove Danielsen er på valg og ønsker gjenvalg.

Forslag til vedtak: Jan Erik Paulsen velges for 2 år.

Tove Danielsen velges for 2 år.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

Forslag til vedtak: Styreleder Annette Sørsdal

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**766 223**	**1 763 821**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	511 109	-419 667
Tilbakeføring av avskrivning	9 794	9 794
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-54 441
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-446 500	-533 284
B. Årets endring disponible midler	**74 403**	**-997 598**
C. Disponible midler	**840 626**	**766 223**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	946 330	898 619
Kortsiktig gjeld	-105 704	-132 396
C. Disponible midler	**840 626**	**766 223**

Inkludert i de disponible midlene ligger en egen sparekonto til vedlikehold. Saldo på denne kontoen er pr 31.12.2024 på kr 27 927,-.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Apenesbakken Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 067 955	3 664 478	4 041 205	4 225 295
Sum leieinntekt		**4 067 955**	**3 664 478**	**4 041 205**	**4 225 295**
Sum inntekt		**4 067 955**	**3 664 478**	**4 041 205**	**4 225 295**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	17 625	17 625	17 625	17 625
Styrehonorar	2	125 000	125 000	125 000	100 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	9 794	9 794	1 080	0
Driftskostnad					
Energikostnad		35 603	31 439	36 000	36 000
Kostnad eiendom/lokale	4	198 692	140 703	123 000	160 000
Kommunale avgifter/renovasjon		782 696	726 813	800 000	1 050 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 188	5 938	6 500	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	6 115	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	242 770	1 142 887	350 000	239 400
Revisjonshonorar		6 394	6 106	6 500	6 700
Forretningsførerhonorar		128 339	121 764	128 500	133 500
Andre honorar	8	33 367	62 555	6 000	11 000
Kontorkostnad		3 269	3 775	0	2 000
TV/bredbånd		211 048	200 928	213 500	215 000
Kontingent og gaver		13 800	13 800	13 800	14 000
Forsikring		232 987	202 540	231 700	259 500
Andre kostnader	9	7 253	5 437	8 000	11 000
Sum kostnad		**2 060 938**	**2 817 103**	**2 067 205**	**2 262 225**
Driftsresultat før IN		**2 007 017**	**847 376**	**1 974 000**	**1 963 070**
Driftsresultat etter IN		**2 007 017**	**847 376**	**1 974 000**	**1 963 070**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		32 063	32 057	1 000	0
Rentekostnad		1 527 971	1 299 100	1 508 500	1 482 840
Netto finansposter		**1 495 908**	**1 267 043**	**1 507 500**	**1 482 840**
Årsresultat		**511 109**	**-419 667**	**466 500**	**480 230**
Overført til/fra annen egenkapital		511 109	-419 667	0	0
SUM OVERFØRINGER		**511 109**	**-419 667**	**0**	**0**

Balanse 2024 Apenesbakken Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	6 878 925	6 878 925
Påkostninger	3	252 053	253 133
Garasjer	3	4 545 150	4 545 150
Andre driftsmidler	3	172 001	180 715
Sum anleggsmidler		**11 848 129**	**11 857 923**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	8 215
Fordringer skader		0	3 377
Forskuddsbetalte kostnader		68 750	62 239
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		877 580	824 787
Sum omløpsmidler		**946 330**	**898 619**
SUM EIENDELER		**12 794 459**	**12 756 542**

Balanse 2024 Apenesbakken Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		**4 600**	**4 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-13 672 731	-14 183 840
Sum opptjent egenkapital		**-13 672 731**	**-14 183 840**
Sum egenkapital	**10**	**-13 668 131**	**-14 179 240**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	26 181 286	26 627 786
Borettsinnskudd		175 600	175 600
Sum langsiktig gjeld		**26 356 886**	**26 803 386**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 253	97 248
Påløpne renter		8 155	8 311
Annen kortsiktig gjeld		19 297	26 837
Sum kortsiktig gjeld		**105 704**	**132 396**
Sum gjeld		**26 462 590**	**26 935 782**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 794 459**	**12 756 542**
Pantstillelser	12	26 356 886	26 803 386

Sted:_____ Dato:_____

Annette Sørsdal
Styreleder

Ingar Skofterud
Styremedlem

Tove Danielsen
Styremedlem

Jan Erik Paulsen
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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 790 760	1 577 112
3609 Leie parkering	12 000	12 000
3618 Leietillegg strøm	28 800	28 800
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	213 624	189 888
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 528 812	1 295 024
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	460 912	532 806
3690 Forsikring tilbygg	33 048	28 848
Sum	**4 067 955**	**3 664 478**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	17 625	17 625
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	125 000	125 000
Sum	**142 625**	**142 625**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Utfellbare brannstiger	Forlengelse verandaer	El-bil infrastruktur	Ladestasjoner	Garasjer	Ny trapp v/garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	64 900	54 000	164 740	43 569	4 545 150	86 183
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	64 900	54 000	164 740	43 569	4 545 150	86 183
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	7 470	0	36 307	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	64 900	46 530	164 740	7 262	4 545 150	86 183
Årets avskrivninger :	0	1 080	0	8 714	0	0
Anskaffelsesår :	2013	2018	2000	2020	2020	2021
Antatt levetid i år :		50		5		

	Kjerneboring hull ventil	Bygninger inkl. tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	54 441	6 878 925
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	54 441	6 878 925
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	54 441	6 878 925
Anskaffelsesår :	2023	1955
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 46 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 16584 kvm. G.nr 131, b.nr 89 og 90 og utgjør kr 1 238 207,- av byggets verdi.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP561889.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6391 Snømåking/strøing/feiing	181 564	108 818
6392 Containerleie/tømming	15 728	15 210
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 400	16 676
Sum	**198 692**	**140 703**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Varmevifte	6 115	0

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
Sum	6 115	0

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	32 997
6602 Vedlikehold VVS	65 120	251 815
6603 Vedlikehold elektro	6 813	15 819
6630 Egenandel forsikring	10 000	20 000
6641 Malerarbeider	18 044	14 747
6642 Snekkerarbeid	2 330	16 783
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	140 463	790 726
Sum	**242 770**	**1 142 887**

Kto. 6650 Kostnader til skiftet ytterdører og vinduer.

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	11 628	14 075
6716 Honorarkostnader øvrige	0	2 200
6720 Juridisk honorar	3 377	0
6730 Teknisk honorar	18 363	46 280
Sum	**33 367**	**62 555**

Kto. 6714 Kostnader til IN-avtale, godkjenning av nye andelseiere og utarbeidelse varsel endring felleskostnader.
Kto. 6720 Kostnader til juridisk bistand, sak er avsluttet.
Kot. 6730 Kostnader til bistand prosjekt reklamasjon garasjer.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	1 712	2 225
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 000	1 500
7770 Betalingskostnader	1 029	1 053
7773 Omkostninger innkreving	2 511	660
Sum	**7 253**	**5 437**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 600	0	4 600
Sum innskutt egenkapital	**4 600**	**0**	**4 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-14 183 840	511 109	-13 672 731
Sum opptjent egenkapital	**-14 183 840**	**511 109**	**-13 672 731**
Sum egenkapital	**-14 179 240**	**511 109**	**-13 668 131**

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Prosjekt	Refinansiering
Lånenummer:	**94817231858**	**94817213396**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2047	30.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	2 210 000	26 680 000
Lånesaldo 01.01:	2 144 584	24 483 202
Avdrag i perioden:	43 652	402 848
Lånesaldo 31.12:	**2 100 932**	**24 080 354**
Saldo 5 år frem i tid:	1 839 051	21 645 144

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817213396	1	671 175	671 175
	2	665 656	1 331 312
	2	626 059	1 252 118
	1	619 787	619 787
	1	607 297	607 297
	1	602 361	602 361
	5	601 053	3 005 265
	1	597 699	597 699
	1	579 735	579 735
	3	577 354	1 732 062
	4	556 796	2 227 184
	4	556 036	2 224 144
	9	444 545	4 000 905
	11	420 846	4 629 306
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817231858	22	46 979	1 033 538
	24	44 475	1 067 400

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	26 181 286
Innskuddskapital	175 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**26 356 886**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**11 676 128**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 166 400,-.
Differanse mellom bokført saldo og pantedokument er kr 9 200,-. Denne differansen er ikke tinglyst.
Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pansikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Apenesbakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Apenesbakken Borettslag

Styreleder	Annette Sørsdal (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Ingar Skofterud (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Tove Danielsen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Jan Erik Paulsen (sign.)	25.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Apenesbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Apenesbakken 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.

© 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

Penneo document key: ZVF04-A7100-LMH1X-5J7Q2-03AMI-ISH76

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ZVF04-A7100-LMH1X-5J7Q2-03AMI-ISH76

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
2025-02-27 11:29:54 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZVF04-A7100-LMH1X-5J7Q2-03AMI-ISH76

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 - Apenesbakken Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Annette Sørsdal
Styremedlem, Tove Danielsen
Styremedlem, Jan Erik Paulsen
Styremedlem, Ingar Skofterud
Varamedlem, Thomas Tandberg
Varamedlem, Andrè Nyseth

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

Virksomhetens art

Apenesbakken 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. Apenesbakken Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 948968231

Apenesbakken Borettslag består av 46 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Apenesbakken Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561889. 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.

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

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

- Tiltak ...
- Tiltak ...
- Tiltak ...

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-anlegg osv.)

Styrets arbeid

Antall styremøter: 10 stk ca.3

Styrets arbeid.

Bytta siste kjeller vinduer og et parr. ytterdører. Hentet priser på dette.

Tette sluk fått fikset

Megling ved nabo uenighet .

Fryste rør i en leilighet

Vann lekkasje på bad i en leilighet.

Boret hull i 2 garasje gulv, for og se om vannet blir drenert bort.

Hms runde , sjekket sikringsskap/brannvarsler/apparater .

Sjekket at alle nødutganger er fri og brann plakater er oppe.

Kjøpt inn varm ovner for og ha i fellesarealene i 4 mannsboligene.

Ingar og Jan Erik vært på brann kurs.

Bestilling og henting av hageavfalls container.

Gjennomgang ang budsjett med usbl.

Kjøp og kapping av gjerde stolper.

Jobber med Kaare Beckmann ang løsninger i borettslaget.

Godkjenning av fakturaer

Informasjon til beboere.

Gått på flere befaringer .

Innkjøp av maling.

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.2025

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 Torsdag 10.04.2025.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Apenesbakken Borettslag

Tid og sted: Onsdag 24.04.2024 kl. 18:00 - Thon Hotel, Fjordsal B

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024
- 5.5 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 1250000,- godkjennes

5. Valg

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

x - Styreleder - Annette Sørsdal
x - Styremedlem - Thomas Ingebrigtsen
o - Styremedlem - Jan Erik Paulsen
o - Styremedlem - Tove Danielsen
x - Varamedlem - Ingar Skofterud
x - Varamedlem - Andrè Nyseth

5.1 Valg av leder

Annette Sørsdal stiller til gjenvalg for 2år

Forslag til vedtak: Annette Sørsdal velges for 2år

5.2 Valg av medlemmer til styret

Ingar Skofterud stiller som styremedlem for 2år

Forslag til vedtak: Ingar Skofterud velges som styremedlem for 2år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Andrè Nyseth stiller til gjenvalg

Trenger en kandidat til som kan stille som varamedlem.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

5.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 763 821**	**833 903**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-419 667	-617 295
Tilbakeføring av avskrivning	9 794	9 794
Kjøp / salg anleggsmidler	-54 441	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-533 284	1 537 419
B. Årets endring disponible midler	**-997 598**	**929 918**
C. Disponible midler	**766 223**	**1 763 821**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	898 619	2 492 173
Kortsiktig gjeld	-132 396	-728 352
C. Disponible midler	**766 223**	**1 763 821**

Inkludert i de disponible midlene ligger en egen sparekonto til vedlikehold. Saldo på denne kontoen er pr 31.12.2023 på kr 15 228,-.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Apenesbakken Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 664 478	3 092 233	3 429 705	4 041 205
Sum leieinntekt		**3 664 478**	**3 092 233**	**3 429 705**	**4 041 205**
Sum inntekt		**3 664 478**	**3 092 233**	**3 429 705**	**4 041 205**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	17 625	17 625	17 625	17 625
Styrehonorar	2	125 000	125 000	125 000	125 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	9 794	9 794	1 080	1 080
Driftskostnad					
Energikostnad		31 439	36 771	36 000	36 000
Kostnad eiendom/lokale	4	140 703	62 788	101 000	123 000
Kommunale avgifter/renovasjon		726 813	601 792	641 000	800 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	5 938	5 625	6 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	0	1 202	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	1 142 887	1 431 282	350 000	350 000
Revisjonshonorar		6 106	5 714	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		121 764	118 332	122 000	128 500
Andre honorar		62 555	248 599	6 000	6 000
Kontorkostnad		3 775	3 775	0	0
TV/bredbånd		200 928	177 468	190 000	213 500
Kontingent og gaver		13 800	13 800	13 800	13 800
Forsikring		202 540	187 235	202 200	231 700
Andre kostnader		5 437	6 685	8 000	8 000
Sum kostnad		**2 817 103**	**3 053 486**	**1 825 705**	**2 067 205**
Driftsresultat før IN		**847 376**	**38 747**	**1 604 000**	**1 974 000**
Driftsresultat etter IN		**847 376**	**38 747**	**1 604 000**	**1 974 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		32 057	23 083	1 000	1 000
Rentekostnad		1 299 100	679 125	1 003 000	1 508 500
Netto finansposter		**1 267 043**	**656 042**	**1 002 000**	**1 507 500**
Årsresultat		**-419 667**	**-617 295**	**602 000**	**466 500**
Overført til/fra annen egenkapital		-419 667	-617 295	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-419 667**	**-617 295**	**0**	**0**

Balanse 2023 Apenesbakken Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	6 878 925	6 878 925
Påkostninger	3	253 133	199 773
Garasjer	3	4 545 150	4 545 150
Andre driftsmidler	3	180 715	189 429
Sum anleggsmidler		**11 857 923**	**11 813 276**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		8 215	6 550
Fordringer skader		3 377	11 203
Forskuddsbetalte kostnader		62 239	204 034
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		824 787	2 270 386
Sum omløpsmidler		**898 619**	**2 492 173**
SUM EIENDELER		**12 756 542**	**14 305 449**

Balanse 2023 Apenesbakken Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		**4 600**	**4 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-14 183 840	-13 764 173
Sum opptjent egenkapital		**-14 183 840**	**-13 764 173**
Sum egenkapital	**8**	**-14 179 240**	**-13 759 573**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	26 627 786	27 161 070
Borettsinnskudd		175 600	175 600
Sum langsiktig gjeld		**26 803 386**	**27 336 670**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		97 248	707 728
Påløpne renter		8 311	5 872
Annen kortsiktig gjeld		26 837	14 753
Sum kortsiktig gjeld		**132 396**	**728 352**
Sum gjeld		**26 935 782**	**28 065 022**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 756 542**	**14 305 449**
Pantstillelser	10	26 803 386	27 336 670

Sted:_____ Dato:_____

Annette Sørsdal
Styreleder

Thomas Ingebrigtsen
Styremedlem

Tove Danielsen
Styremedlem

Jan Erik Paulsen
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

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 577 112	1 504 056
3609 Leie parkering	12 000	4 500
3618 Leietillegg strøm	28 800	28 800
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	189 888	188 232
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 295 024	673 953
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	532 806	665 980
3690 Forsikring tilbygg	28 848	26 712
Sum	**3 664 478**	**3 092 233**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	17 625	17 625
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	125 000	125 000
Sum	**142 625**	**142 625**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Utfellbare brannstiger	Forlengelse verandaer	El-bil infrastruktur	Ladestasjoner	Garasjer	Ny trapp v/garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	64 900	54 000	164 740	43 569	4 545 150	86 183
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	64 900	54 000	164 740	43 569	4 545 150	86 183
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	6 390	0	27 593	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	64 900	47 610	164 740	15 975	4 545 150	86 183
Årets avskrivninger :	0	1 080	0	8 714	0	0
Anskaffelsesår :	2013	2018	2000	2020	2020	2021
Antatt levetid i år :		50		5		

	Kjerneboring hull ventil	Bygninger inkl. tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	6 878 925
Årets tilgang :	54 441	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	54 441	6 878 925
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	54 441	6 878 925
Anskaffelsesår :	2023	1955
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 46 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 16584 kvm. G.nr 131, b.nr 89 og 90 og utgjør kr 1 238 207,- av byggets verdi.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP561889.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6391 Snømåking/strøing/feiing	108 818	50 439
6392 Containerleie/tømming	15 210	12 349
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	16 676	0
Sum	**140 703**	**62 788**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	**5 938**	**5 625**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	0	1 202

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
Sum	0	1 202

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	32 997	0
6602 Vedlikehold VVS	251 815	38 316
6603 Vedlikehold elektro	15 819	3 324
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	0	20 073
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	7 737
6630 Egenandel forsikring	20 000	10 000
6641 Malerarbeider	14 747	19 631
6642 Snekkerarbeid	16 783	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	8 413
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	790 726	1 323 788
Sum	**1 142 887**	**1 431 282**

Kto. 6601 Kostnader til spylebil.
Kto. 6650 Kostnader til prosjekt vedlikehold balkonger, skiftet dører og vinduer.

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

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 600	0	4 600
Sum innskutt egenkapital	**4 600**	**0**	**4 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-13 764 173	-419 667	-14 183 840
Sum opptjent egenkapital	**-13 764 173**	**-419 667**	**-14 183 840**
Sum egenkapital	**-13 759 573**	**-419 667**	**-14 179 240**

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

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Prosjekt	Refinansiering
Lånenummer:	**94817231858**	**94817213396**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020
Rentesats:	5.65 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2047	30.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	2 210 000	26 680 000
Lånesaldo 01.01:	2 195 241	24 965 829
Avdrag i perioden:	50 657	482 627
Lånesaldo 31.12:	**2 144 584**	**24 483 202**
Saldo 5 år frem i tid:	1 902 888	22 260 032

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817213396	1	682 404	682 404
	2	676 792	1 353 584
	2	636 533	1 273 066
	1	630 155	630 155
	1	617 457	617 457
	1	612 438	612 438
	5	611 108	3 055 540
	1	607 698	607 698
	1	589 433	589 433
	3	587 013	1 761 039
	4	566 111	2 264 444
	4	565 338	2 261 352
	9	451 982	4 067 838
	11	427 887	4 706 757
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817231858	22	47 955	1 055 010
	24	45 399	1 089 576

Note 10 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	26 627 786
Innskuddskapital	175 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**26 803 386**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**11 677 208**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 166 400,-.
Differanse mellom bokført saldo og pantedokument er kr 9 200,-. Denne differansen er ikke tinglyst.
Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pansikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Apenesbakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Apenesbakken Borettslag

Styreleder	Annette Sørsdal (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Thomas Ingebrigtsen (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Jan Erik Paulsen (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Tove Danielsen (sign.)	28.02.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Apenesbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Apenesbakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: 6UVWD-GY2PJ-DTBJM-J3YW5-73I00-V18ME

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

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

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

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 6UVWD-GY2PJ-DTBJM-J3YW5-73I00-V18ME

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-03-04 14:43:26 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6UVWD-GY2PJ-DTBJM-J3YW5-73I00-V18ME

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

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

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

Årsmelding 2023 - Apenesbakken Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Annette Sørsdal
Styremedlem, Tove Danielsen
Styremedlem, Jan Erik Paulsen
Styremedlem, Thomas Ingebrigtsen
Varamedlem, Andrè Nyseth
Varamedlem, Ingar Skofterud

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

Virksomhetens art

Apenesbakken 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. Apenesbakken Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 948968231
Apenesbakken Borettslag består av 46 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Apenesbakken Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561889. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

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

Sikringsskap.

Sendt meld om egenkontroll av bolig

Batterier til røkvarslere

Brannvern kontroll av felles arealer.

Styrets arbeid

Styret arbeid i 2023 har vært.

Jobbet med en del lekkasjer og rør bytte, av tette rør.

Hentet i anbud av siste kjeller vinduer og dører som er bestilt og vil 1bli byttet så fort snøen går.

Jobbet en del med advokat saker.

Jobbet med Hms og forespørsel om vann sjekk.

Vi har vært på styre seminar via usbl ang. økonomi .

Kutta ned 1 stort tre ved nr. 6b og venter nå på at kommunen skal felle 3 trær ved nr. 8 A/B

Utleie av borettslaget sin garasje.

Batteri utlevering til alle felles ganger/ røykvarslere.

Lager vedtak .

Ordnet i elektrisk feil i garasjer ved nr. 180

målt grader i alle 4 manns boligene og gått til innkjøp av bygg varmere til alle 4 manns boligene.

Hatt 10 styremøter.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Apenesbakken Borettslag torsdag 10.04.2025 kl. 17:00 - Digitalt møte via www.usbl.no (logg på Bonabo for medlemmer og beboere).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helene Ekeberg Schmidt

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helene Ekeberg Schmidt

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Annette Sørsdal

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 125 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024:

Gjeldende tekst:

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

Ny tekst: 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.

Vedtaket krever 2/3 flertall av avgitte stemmer for og godkjennes.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Jan Erik Paulsen for 2 år.

Valgt ble: Tove Danielsen for 2 år.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: André Nyseth for 1 år.

Valgt ble: Thomas Tandberg for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder Annette Sørsdal.

Protokoll for Apenesbakken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Helene Ekeberg Schmidt (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Annette Sørsdal (sign.)	29.04.2025

Klientnr. 909

Vedtekter
for tilknyttet borettslag

for **APENESBAKKEN BORETTSLAG**
stiftet 20.02.1953.

Organisasjonsnummer 948 968 231.

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.02.1953.

Sist endret på ordinær generalforsamling den 10.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
APENESBAKKEN 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, bruksoverlating og garasjer

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.

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

4-3 Garasjer

(1) Andelseiere i borettslaget har eksklusiv bruksrett til garasje i borettslaget. Vedlagt vedtektene følger liste som knytter de andelene som har garasje med nummer på garasjene. Garasjene skal kunne benyttes til parkering av bil med tilhørende oppbevaring av utstyr. Garasjene kan leies ut dersom andelseier i en periode ikke har behov for å benytte garasjen. Styret kan etter søknad gi tillatelse til annen midlertidig bruk av garasjen dersom det foreligger gode grunner.

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.

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

5-3 Vedlikehold av garasjer
Alle andelseiere nevnt i punkt 4-3 skal vedlikeholde garasjene både innvendig og utvendig. Dette gjelder også felles utstyr knyttet til garasjene, slikt som elektrisk anlegg m.v. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig utskifting og rehabilitering som er nødvendig som følge av slitasje eller skade. Hvis ikke annet særskilt blir avtalt, skal den utvendige fargen på garasjene bestemmes av styret eller generalforsamlingen. Dersom andelseier ikke vedlikeholder på en tilfredsstillende måte, kan styret etter forutgående varsel gi pålegg om å gjennomføre vedlikehold eller nødvendig utbedring av garasjen. Dersom pålegg ikke etterkommes kan styret gjennomføre nødvendig vedlikehold og kreve kostnaden dekket av andelseier, jfr pkt. 7-2. Styret eller generalforsamlingen beslutter valg av farge på garasjene.

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.
Borettslaget kan fastsette tillegg i felleskostnadene for garasjene for utgifter til forsikring m.m som kan henføres til garasjene samt en rimelig leie av tomtegrunn.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer. 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 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.

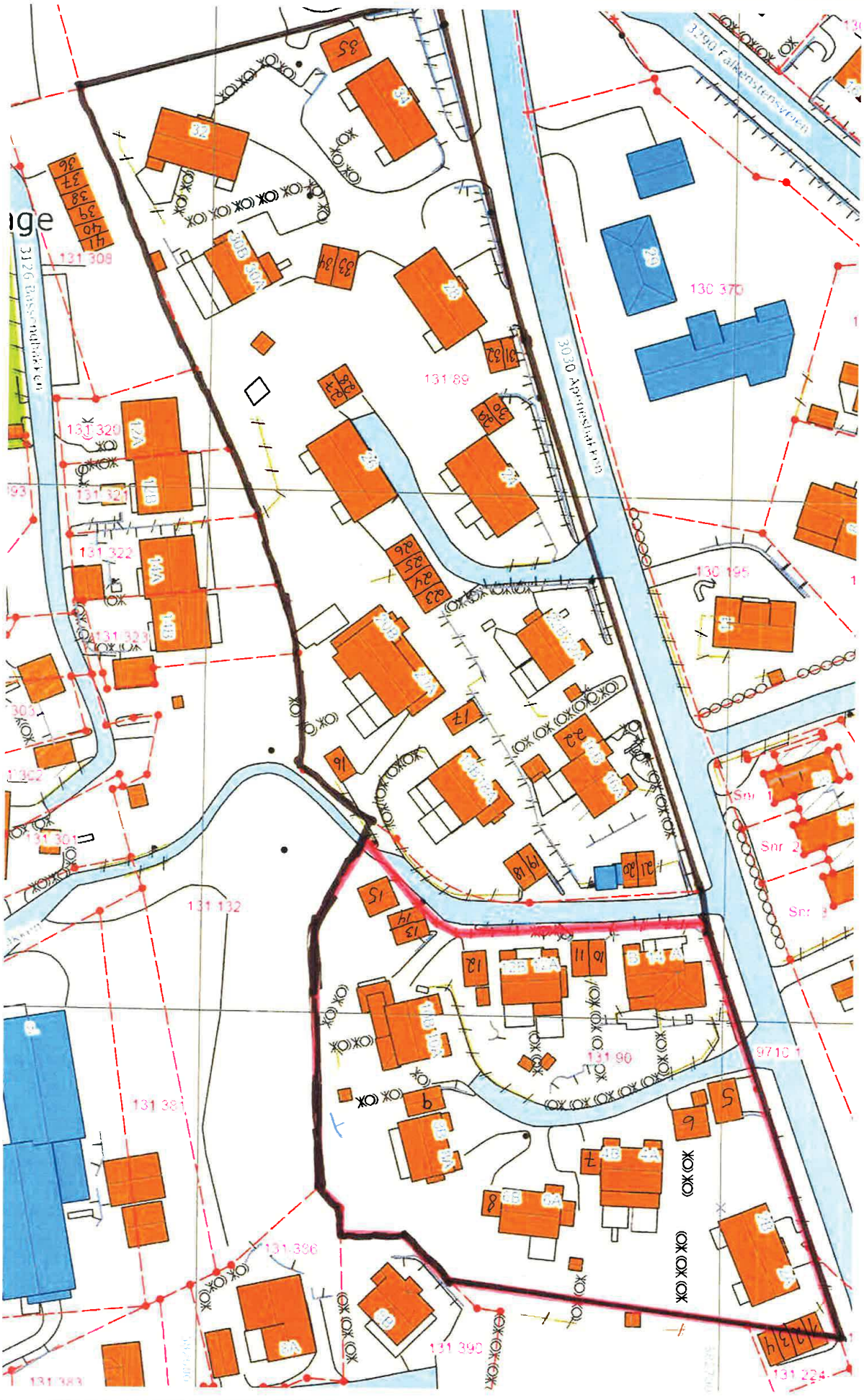
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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, og for siste strekpunkt andelseiere med garasje i henhold til pkt. 4-3, jmf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer
- bestemmelse om rett til garasje i pkt. 4-3

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.


3126 Bassenheimer
3030 Appenstedter
3190 Falkenstedter
131 308
131 329
131 321
131 322
131 323
131 301
131 132
131 381
131 396
131 390
131 89
131 90
130 370
130 195
9710 1

Husordensregler for Apenesbakken borettslag

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler – derfor er disse husordensreglene laget.

1. Bomiljø

Vi ønsker å ha et hyggelig og levende bomiljø i vårt borettslag. Det betyr at vi viser hensyn og respekterer hverandre.
Som andelseier har du borett til egen bolig, og denne boretten må utøves slik at du/dere ikke er til sjenanse eller belastning for andre beboere.
Husk at et borettslag er en kollektiv boform.

2. Brannsikring

Borettshaverne har ansvar for at leiligheten har røykvarsler som virker, samt et brannslokkingsapparat.
Brannslokkingsapparatet kontrolleres og snues minst en gang årlig, og røykvarsler testes to ganger i året samt at batteri skiftes en gang i året.
Batterier blir levert ut av en i styret en gang pr år, når det skal skiftes i fellesganger. En i hver 4-mannsbolig får ansvar for å skifte batteri.

3. Vedlikehold

Borettslaget har ansvar for det ytre vedlikeholdet av leilighetene i borettslaget.
Borettshaverne har ansvar for at ikke leilighetene skades eller slites unødvendig (eks. verandaer må måkes ved mye snø, vinduer må ikke bli stående oppe i uvær slik at de ødelegges, og sluk må renses).
Borettshaver kan bli hold økonomisk ansvarlig ved feil bruk eller lignende som fører til skade/unødig slitasje. Borettshaver plikter å melde fra til styret (skriftlig) så snart som mulig ved skade eller behov for vedlikehold.
Borettshaverne har selv ansvar for det innvendige vedlikeholdet, og at dette gjennomføres på en fagkyndig og forsvarlig måte.

4. Avfall

Alle borettshaverne plikter til å sortere avfall etter gjeldende regler i Horten kommune. Hver bolig har egne beholdere for restavfall, papir, mat og glass/metall, samt sekker for plastavfall. Alt annet avfall plikter borettshaverne selv å levere til gjenvinningsstasjon.
Hageavfallscontainer vil bli satt ut hver vår og blir stående til det ikke lenger er behov for den.

5. Garasjer

Andelseierne har eksklusiv bruksrett til sin garasje og skal vedlikeholde garasjen både innvendig og utvendig, slik at de ikke forfaller og utgjør fare, er til sjenanse eller fører til økonomisk merkostnad for andre beboere.
Garasjer skal males i den fargen som er besluttet av styret.
Garasjene står på borettslagets tomt, og dersom andelseier ikke vedlikeholder på en tilfredsstillende måte, kan styret etter forutgående varsel gi pålegg om å gjennomføre vedlikehold eller nødvendig utbedring av garasjen. Dersom pålegg ikke etterkommes kan styret gjennomføre nødvendig vedlikehold og kreve kostnaden dekket av andelseier.

6. Kjøring og parkering

Vi er glade i våre barn. All kjøring på borettslagets eiendom må derfor skje i gangfart.
Parkering er bare tillatt på avtalte parkeringsplasser, dette gjelder også besøkende.

7. Husdyr

Definisjoner:
Med inne-dyr forstås utelukkende dyr som holdes inne i leiligheten.
Med andre dyr forstås dyr som ikke holdes inne til enhver tid.

Det tillates å holde husdyr som kategoriseres som inne-dyr med mindre de ikke er til vesentlig sjenanse for andre beboere (herunder regnes f. eks unormal støy og allergi).
Andre dyr kan tillates, men kun etter godkjenning gitt av styret for hvert enkelt dyr.
Skriftlig søknad kan rettes til styret.
Ved ønske om installasjon av utvendige katte-/hundeluker må det søkes skriftlig til styret, og borettshaver kan bli pålagt vedlikeholdskostnader hvis dette forringer levetiden på dør/vegg vesentlig. Ved salg av bolig skal slike luker og evt andre installasjoner tilknyttet husdyr (som f.eks hundehus) fjernes, såfremt det ikke gjøres spesiell avtale med ny eier.
På borettslagets eiendom er det båndtvang hele året!

8. 4-mannsboliger

Egne husordensregler for 4-mannsboligene, i tillegg til disse.

9. Ro og orden

Det skal være ro fra husene og på borettslagets uteområder mellom kl. 23.00 og 06.00, slik at naboene ikke forstyrres unødvendig.
Ved festligheter innenfor gitte tidsrom kreves nabovarsel.

10. Lufting og tørking av klær ute

Borettslaget har i utgangspunktet ingen restriksjoner på lufting/tørking av klær ute, men beboerne bes om å ta hensyn til hverandre.

11. Støyende utstyr

Ved bruk av støyende utstyr må det vises hensyn til naboene. Dette gjelder alle helligdager.

12. Utearealer

Borettshaverne plikter til å holde utearealene som tilhører leilighetene i god stand. Det vil si at plenen må klippes, og at området må være fritt for "søppel" og hageavfall. Beboerne i hver enkelt enhet har ansvar for å fordele slike oppgaver mellom seg.

13. Snømåking

Snømåking og sandstrøing foran felles og egne innganger må gjøres av borettshaverne. Styret har ansvar for at det blir brøytet ved 10cm eller mer med snø. Styret har ansvar for at strøsand er tilgjengelig. Beboerne plikter å melde fra til styret ved manglende brøyting/strøsand.

14. Dugnad

Styret arrangerer dugnad ved behov. Som dugnadsarbeid regnes f. eks gressklipping, kosting av vei og maling av gjerder.

15. Maling av boligmassen i borettslaget

Når borettslaget skal males brukes gjeldende farger på boligene.

16. Endringer

Alle forslag til endringer må leveres skriftlig til borettslagets styre.

17. Henvendelser til styret

Alle saker til styret skal sendes skriftlig på mail.
Mailadresse er: apenesbakkenborettslag@gmail.com
Borettslagets mobil benyttes kun for styret til å sende ut beskjeder, og spørsmål vil ikke bli besvart. Henvendelse til Styret sine private tlf bør ikke benyttes.
Nye saker vil alltid bli tatt opp på neste ordinære styremøte, såfremst det ikke er en hastesak som krever raskere behandling.

Vedtatt av Apenesbakken borettslag
Generalforsamling 05.05.2021

Husordensregler for 4-mannsboligene

1. Gangvask
Gang vaskes etter behov, men minst en gang per uke. Beboerne fordeler etasjene mellom seg, eller lar det gå på omgang. Kjellertrapp og loftstrapp tas etter behov.
Skal du være lenge borte, snakk med naboen eller skaff noen til å vaske for deg.
Hver bolig bør ha en vaskeliste tilgjengelig på oppslagstavlen, hvor det krysses av når det er gjort.

2. Kjellervask
Fellesrom og gang i kjeller skal tas minst en gang i året på "dugnad". Egne boder er eget ansvar. Husk å rengjør sluk i vaskerom ved behov, det er beboernes ansvar at dette ikke går tett.

3. Loftvask
Samme opplegg som kjeller. Egne boder er eget ansvar.

4. Kjeller – oppussing
Maling, rydding, o.l av fellesrom og gang i kjeller bør vurderes i hver enkelt bolig. Utføres også på dugnad. Beboerne melder fra til styret ved behov for maling o.l

5. Ute-jobb
Asfalt kostes eller spyles på omgang. TA DIN DEL AV UTEJOBBEN.
Hvis du er lenge bortreist, snakk med naboen eller få noen til å ta jobben for deg.
DUGNAD UTE i respektive hus 2 ganger årlig, vår og høst. Beboerne i hver bolig står fritt til å fordele de ulike arbeidsoppgavene/områdene mellom seg.

6. Felles gang/trapp
Felle gang/trapp skal ikke brukes til lagring/oppbevaring av f.eks sykler og barnevogner, da dette er å betrakte som rømningsvei.

7. Tillitsvalgt
En person fra boligen har ansvaret for at arbeidsoppgavene blir utført, samt rapportere til styret hvis dette ikke fungerer. Det går på omgang, 1 år per person. Tillitsvalgt er ansvarlig for gjennomføring av dugnad. Den tillitsvalgte i hver bolig skal sende mail til styret med sitt navn og tlfnr. Ved bytte av tillitsvalgt, plikter det å si ifra om dette til styret, slik at de har riktig informasjon til enhver tid.

Vedtatt av Apenesbakken borettslag
Generalforsamling 05.05..2021

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR HVA SOM REGNES SOM YTRE VEDLIKEHOLD OG DEKKES AV BORETTSLAGET

1. All maling og beising av yttervegger, vinduer, ytterdører og grunnmur.
2. Skifte av ytterkledning som er nødvendig pga slitasje.
3. Skifte av vinduer og vindusruter som er nødvendig pga slitasje og punktering.
4. Vedlikehold av takrenner.
5. Vedlikehold av tak, takstein, snøfanger på taker, takhetter og skorstein.
6. Vanntilførsel og avløp frem til og inklusiv stigeledning til avgrening på badet.
7. Vedlikehold av grunnmur. Ansvar for at det ikke trenger vann inn i kjeller.
8. Elektrisk anlegg frem til hovedsikring i leilighet.
9. Kabelanlegg frem til boks utenfor hus.
10. Vedlikehold av borettslaget veier.
11. Fjerning av større trær og steiner på borettslagets område.
12. Vedlikehold av murer og trapper, gjerder og lyktestolper som er satt opp av borettslaget. Dette inkluderer tralle verk som fungerer som øverste trappetrinn i nr 10, 22 og 30 på original trappene.
13. Snørydding frem til hvert enkelt hus og garasje.
14. Felles postkassestativ
15. Søppeltømming.
16. Skifte av ytterdører i 4- mannsboligene.
17. Vedlikehold av felles oppganger i 4-mannsboligene, ikke gangdører.

Utbedringer som må gjøre pga skade og ikke pga naturlig aldring må dekkes av borettslagets forsikring eller den enkelte beboer. Beboerne har fremdeles plikt og ansvar til å påse at ytre vedlikehold blir fulgt opp på sin egen boligmasse. Styret har fullmakt til å treffe avgjørelse om hvorvidt behov for utbedring skyldes naturlig aldring eller om det skyldes dårlig vedlikehold eller skade man selv er skyld i.

Følgende vedlikehold dekkes ikke av borettslaget:

1. Tralleverk på verandaer og trapper.
2. Garasjer.
3. Skifte av ytterdører i 2-mannsboligene

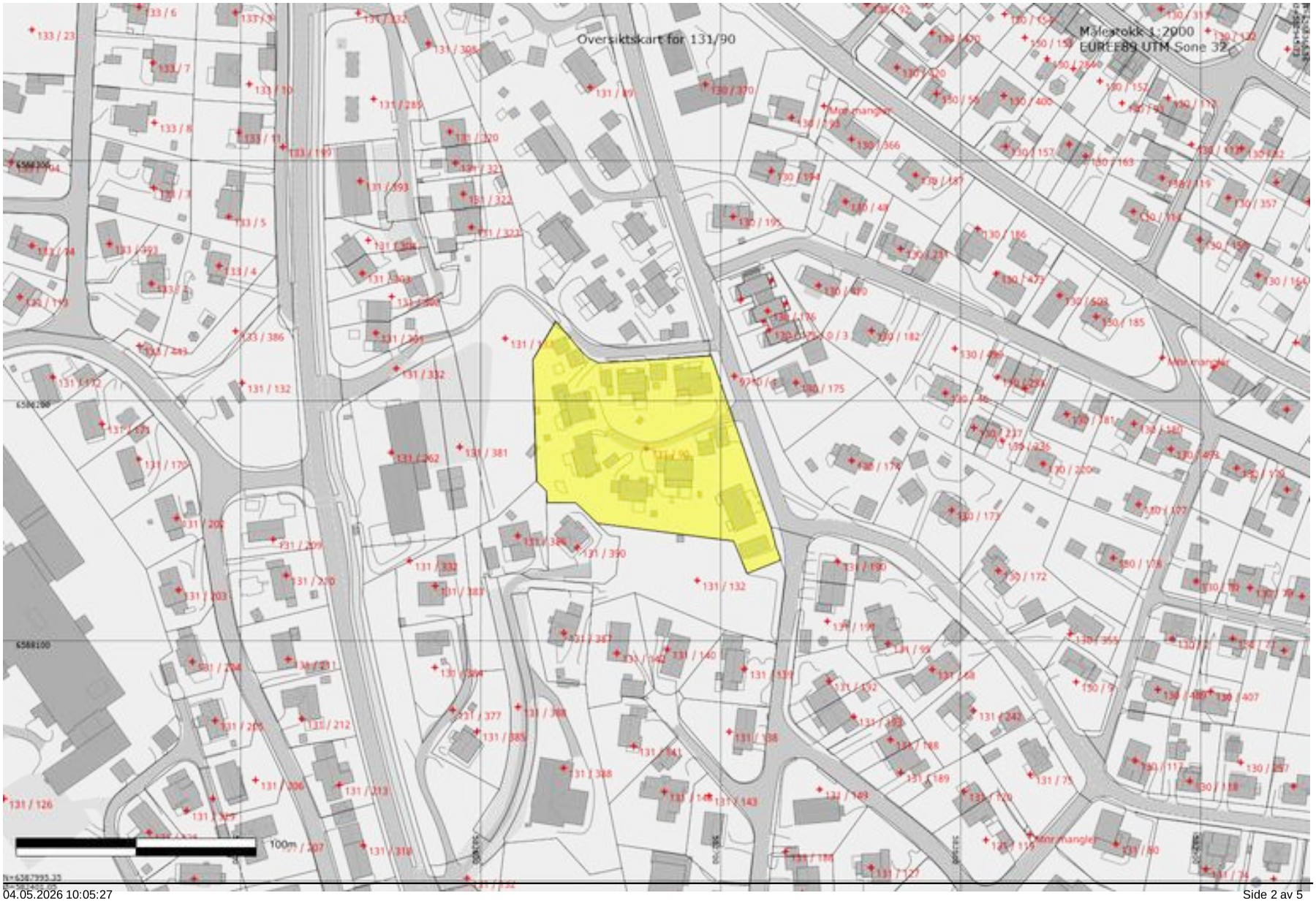
Horten kommune

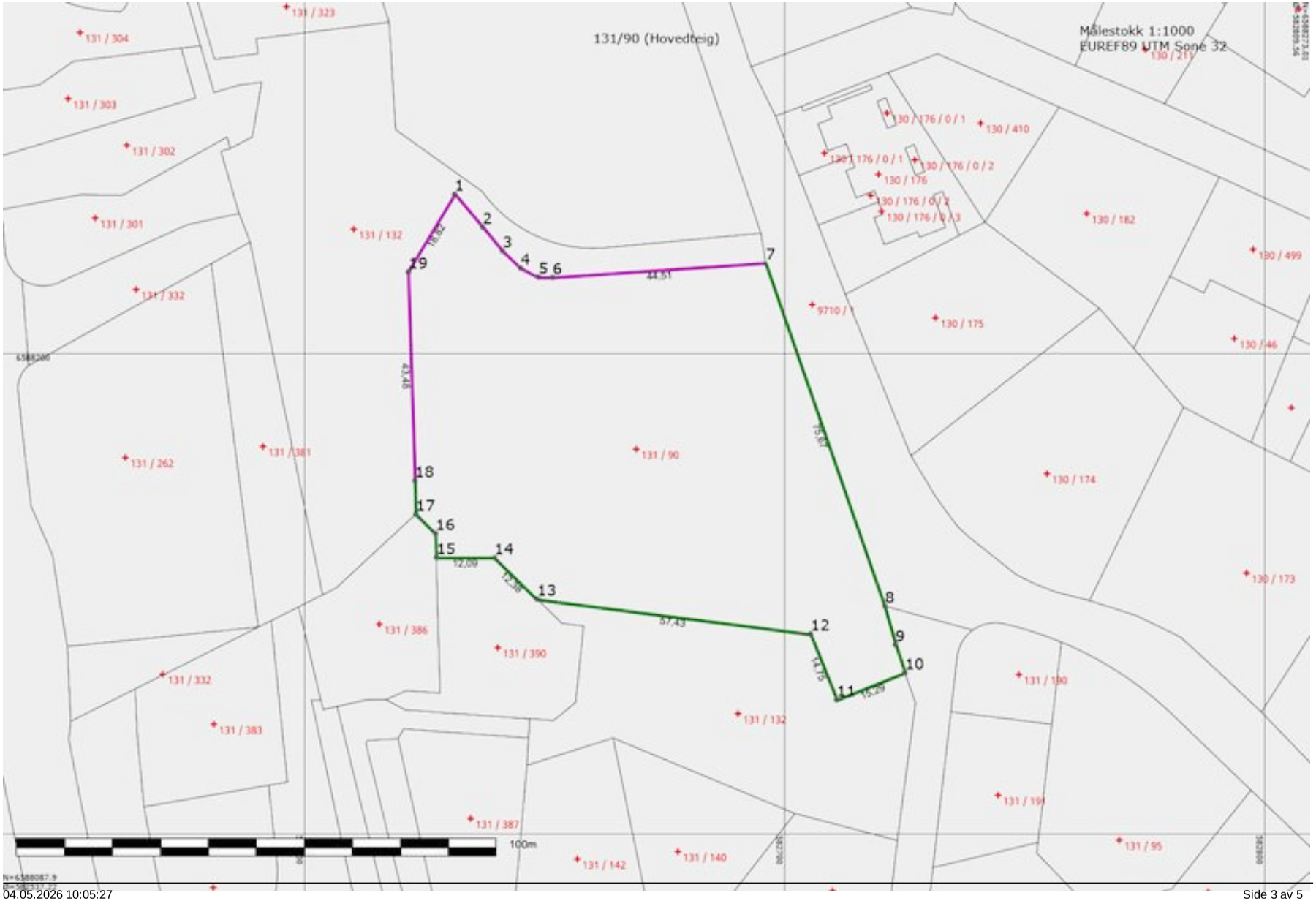
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**131**	**90**	**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 131/90
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


131/90 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
131 / 323
131 / 304
131 / 303
131 / 302
131 / 301
131 / 332
131 / 262
131 / 381
131 / 132
131 / 90
131 / 386
131 / 390
131 / 383
131 / 387
131 / 142
131 / 140
131 / 95
131 / 194
131 / 190
130 / 211
130 / 176 / 0 / 1
130 / 410
130 / 176 / 0 / 2
130 / 176
130 / 176 / 0 / 3
130 / 182
130 / 499
130 / 175
130 / 46
130 / 174
130 / 173
9710 / 1
1
2
3
4
5 6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
18.82
44.51
43.48
57.43
12.09
12.38
14.75
15.29
100m

Areal og koordinater

Areal: 6353,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6588179,99 Øst: 582669,16

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6588233,09	582631,28	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	200	
			9,06	Ikke hjelpelinje	skjerm	200	
2	6588226,18	582637,14	Ikke spesifisert	Ukjent	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			6,44	Ikke hjelpelinje		200	
3	6588221,26	582641,30	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	200	
			5,18	Ikke hjelpelinje	skjerm	200	
4	6588217,69	582645,06	Ikke spesifisert	Ukjent	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			4,18	Ikke hjelpelinje		200	
5	6588215,82	582648,80	Ikke spesifisert	Ukjent	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			2,90	Ikke hjelpelinje		200	
6	6588215,74	582651,70	Ikke spesifisert	Ukjent	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			44,51	Ikke hjelpelinje		200	
7	6588218,78	582696,11	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			75,67	Ikke hjelpelinje		5	
8	6588147,31	582720,96	Mur	Murhjørne	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			8,32	Ikke hjelpelinje		13	
9	6588139,27	582723,13	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			6,12	Ikke hjelpelinje		13	
10	6588133,48	582725,10	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			15,29	Ikke hjelpelinje		13	
11	6588127,82	582710,89	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			14,75	Ikke hjelpelinje		13	
12	6588141,53	582705,44	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			57,43	Ikke hjelpelinje		13	
13	6588148,79	582648,47	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			12,38	Ikke hjelpelinje		13	
14	6588157,40	582639,58	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	

			12,09	Ikke hjelpelinje		13	
15	6588157,46	582627,49	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			4,99	Ikke hjelpelinje		13	
16	6588162,45	582627,35	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,74	Ikke hjelpelinje		13	
17	6588166,44	582623,23	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			7,00	Ikke hjelpelinje		13	
18	6588173,44	582623,02	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			43,48	Ikke hjelpelinje		200	
19	6588216,90	582621,68	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	200	
			18,82	Ikke hjelpelinje	skjerm	200	

L.nr. 152/52

FERDIGATTEST

for eiendommen Apenesbakken hus nr. 1,2,3,4,6,8 og 10

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse av 26/8-1952

fra Horten Bolig- og Byggelag v/ Fr. Omland

på vegne av Apenesbakken Borettslag

med ansvarshavende Hans Olsen og E. Pettersen

er følgende byggeforetagende lovlig:

4 stk. 4-mannsboliger av panel-bindingsverk i 2 etasjer, hus nr. 1,2,4,og 6.
3 " 2- " " " " " i 1½ " , " " 3,8 og 10.

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 2. februar 1954.

(N.Bustrak)
Bygningssjef.

(E.W.Nygaard)
Bygningsinspektør.

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

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

Krav til søknaden/meldingen

Byggeforskriftenes kap. 14 angir nærmere detaljer for søknadsmeldingens innhold og utforming. Kap. 15 behandler spesiell melding om mindre byggearbeid på boligeiendom.

Med mindre bygningsrådet i det enkelte tilfelle krever det overflødig, skal søknaden som regel ha følgende vedlegg:

- situasjonsplan som viser tomtens avgrensning mot omgivelsene
- planer, snitt og fasader i målestokk 1:100
- skriftlige beregninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene til sikkerhet og soliditet i byggeforskriftens kap. 51 er oppfylt
- garantier for nabovarsel etter plan- og bygningslovens § 94 pkt. 1.

Nabovarsling

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

Krav til situasjonsplan

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

- grunnriss av bygningen påtenkt ytre isolasjonslag
- evt. terrasse, støttemur, utvendig trapp eller levegg forbundet med bygningen
- møneretning på taket
- forslag til gatehøyde (gjennomsnitt grunnriss og) eller til høyde på overkant gavl (med gavl på grunnriss). Hendene angis i meter over havet (se regnet ut fra gatehøyde) is angis på kartet. Avstand fra bygningen (se ligget til nærmeste naboeiendom, til av andre bygninger på eiendommen og til vegen/gatekjørebanens midtlinje.

Dispensasjonssøknader

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



Situasjonsplan som viser eneboligs utfluss og forslag til plassering av fremtidig garasje.

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

Enebolig krever byggetillatelse etter søknad til bygningsrådet.

Unntaut kan oppføres etter melding til bygningsrådet, dvs. uten byggetillatelse / bygningsrådet innen tre uker krever innsendt vanlig søknad om byggetillatelse.

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

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(samtidig m.: vedlegg fylles ut og avhentes i 2 eksemplarer)

MELDING OM ARBEID etter plan- og bygningsloven
- [ ] - driftsbygning i landbruket, § 51
- [ ] - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
- [X] - mv. på boligeiendom, § 86 a

Ved melding fylles kun ut rubrikker merket M.)

BORRE TEKNISKE ETAT
23 JAN. 1989
511 / 131/90
D-57/89

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.

Gnr/bnr/fnr	Tidligere	Tatt i bruk
19	19	

Til bygningsrådet i Borre Kommune

Søknaden / meldingen gjelder

M Eiendom/ tiltaksstedet: Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr. — Adresse: Apenesbakken 8 A (Syd)

M Arbeidets art: [ ] Nybygg [ ] Påbygg/ tilbygg [X] Endring [ ] Hulvg [ ] Massivutskiftning [ ] Annet — Beskrivelse: Større vindfang

M Byggets art: [X] Bolig [ ] Garasje [ ] Uthus [ ] Fritids-bolig [ ] Ombygning [ ] Annet — Beskrivelse: Tidligere utført i flere 2-mannsbol.

Melding til GAB
Fylles ut av kommunen
Melding sendt
Dato
Dato
Dato
Påbygg i tilvygg
Bygningstype
Næringsområde
Type bygning

Dispensasjonssøknad

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: [ ] Plan- og bygningslov [ ] Bygge-forskrift [ ] Vedtekter [ ] Plan

Dispensasjonen gjelder:

Vedlegg

M
[X] Gjenpart av nabovarsel [ ] Situasjonsplan (målestokk 1:500)
[X] Fasade-tegninger [ ] Etasjeplan [X] Snitt [ ] Nabotabell/ oppmerking [ ] Statens/ kommunens
[ ] Rapp. om grunnundersøkelser [ ] Uttalelse fra andre jfr. myndigheter
Andre vedlegg: Vedlagt tegning kopi av tidligere utførte arbeider i Boliglaget. Dette arbeid blir likt de som er oprørt tidligere. Gjelder bare vindfang.

Kontrollert
Kontrollregnet
Kontrollert
Kontrollert
Kontrollert

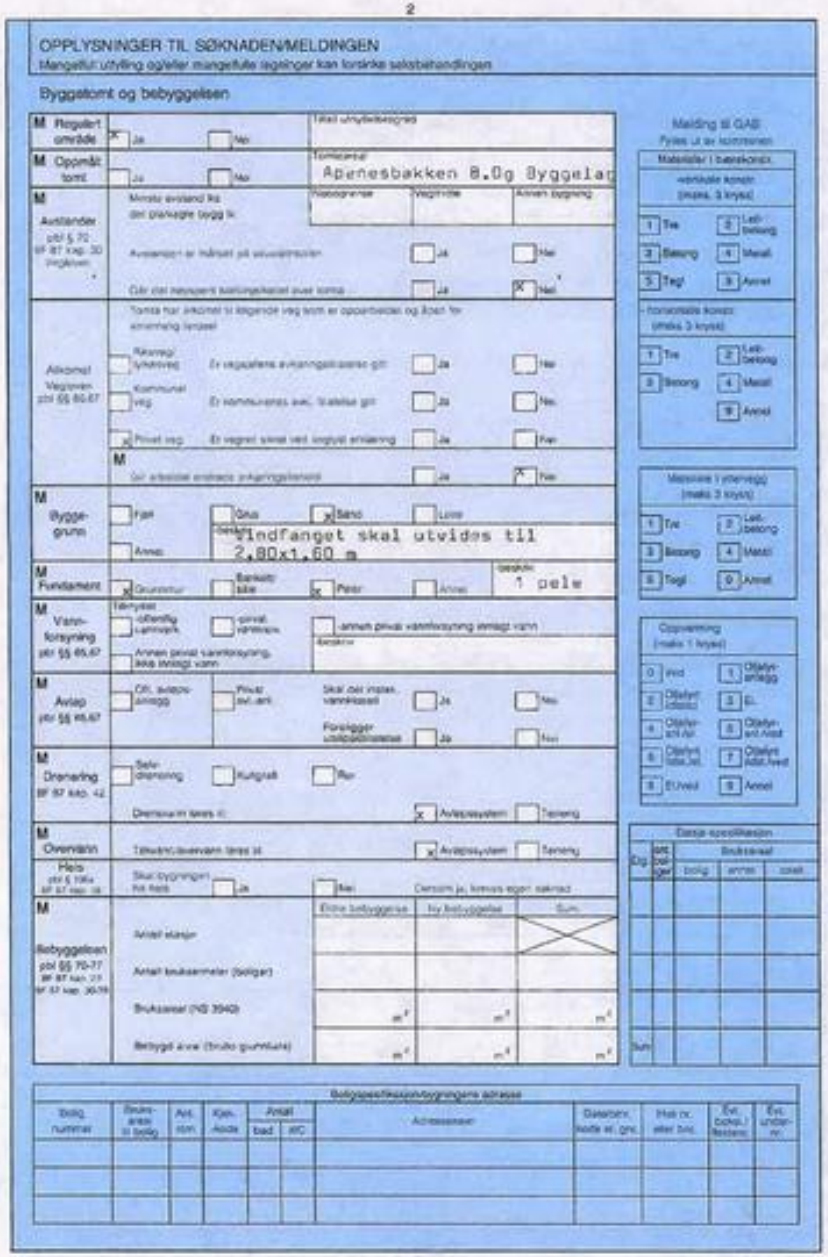
Byggesaksforskriftene kap.
Rute (T. pros.)
Rute (T. pros.)
Rute (T. pros.)

Underskrift

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

M Byggherre	M Søker / meldør
Navn: Øistein F.Johansen	Navn: Øistein F.Johansen
Adresse: Apenesbakken 8	Adresse: Apenesbakken 8
Postnr. 3190 Poststed Horten Tlf 44135	Postnr. 3190 Poststed Horten Tlf 44135
[X] Enkeltperson [ ] Selskap / lag [ ] Offentlig virksomhet	
Dato 28/1-89 Sign. Ø. Johansen	Dato 27/1-89 Sign. Ø. Johansen

K-blankett 5131 / Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87 — Kommunenes sentralkontor, STT



2

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område: X Ja / Nei — Tilfelt uregulert område

M Oppmålt tomt: Ja / Nei — Tomtenavn: Apenesbakken 8.0g Byggelag

M Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 (regelen): Minste avstand fra den planlagte bygg til: Nabogrense / Vegmidte / Annen bygning

Avstanden er innfrørt på situasjonskart: Ja / Nei

Går det nærmest kjørbare adkomstveien over tomta: Ja / X Nei

Adkomst Vegloven pbl §§ 60-67: Tomta har adkomst til tilgjengelig veg som er opparbeidet og åpnet for alminnelig ferdsel

Riksveg / fylkesveg / Kommunal veg / X Privat veg

Er vegsystemets avkjøringstillatelse gitt: Ja / Nei

Er kommunens avk. tillatelse gitt: Ja / Nei

Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring: Ja / Nei

M Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold: Ja / X Nei

M Bygge-grunn: Fjell / Grus / X Sand / Leire / Annet: Innfanget skal utvides til 2,80x1,60 m

M Fundament: X Grunnstur / Bankett/ stikk / X Peler / Annet — Antall: 1 pele

M Vann-forsyning pbr §§ 65-67: Tilknyttet offentlig vannverk / privat vannverk / annen privat vannforsyning enn vann / Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann — Beskrivelse

M Avløp pbr §§ 65-67: Off. avløpsanlegg / Privat avl.anl. — Skal det installeres vannklosett: Ja / Nei — Foreligger utslippstillatelse: Ja / Nei

M Drenering BF 87 kap. 42: Selvdrenering / Kulvgrøft / Rør — Drenene vil føres til: X Avløpssystem / Terreng

M Overvann: Tilknyttet/overvann føres til: X Avløpssystem / Terreng

Heis pbr § 19b BF 87 kap. 18: Skal bygningen ha heis: Ja / Nei — Dersom ja, kreves egen søknad

M Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 17 og 87 kap. 30-70:

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer			
Antall bruksenheter (boliger)			
Bruksareal (NS 3940)	m²	m²	m²
Bebygd areal (bruks grunnflate)	m²	m²	m²

Melding til GAB — Fylles ut av kommunen

Materialer i bæresystem: vertikale konstr. (maks. 3 kryss): 1 Tre / 2 Leir-betong / 3 Betong / 4 Metall / 5 Tegl / 9 Annet

horisontale konstr. (maks 3 kryss): 1 Tre / 2 Leir-betong / 3 Betong / 4 Metall / 9 Annet

Massivare yttervegg (maks 3 kryss): 1 Tre / 2 Leir-betong / 3 Betong / 4 Metall / 5 Tegl / 9 Annet

Oppvarming (maks 1 kryss): 0 Ingen / 1 Objekt-vannbåren / 2 Objekt/ ildsted / 3 El. / 4 Objekt-sirk.luft / 5 Objekt-sirk.vann / 6 Objekt tilsk.fyr. / 7 Objekt tilsk.fyr/ved / 8 El/ved / 9 Annet

Dersom spesifikasjon

Etg.	ant. boenh.	Bruksareal: bolig	annen	totalt
Sum				

Bebyggelsen/boenhetene/bygningene adresse

Bolig, nummer	Bruks-areal til bolig	Ant. rom	Kjøk. Ant.	Ant. bad	Ant. WC	Adresse/navn	Gatekjøk. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. Dublg./ Resterg.	Evt. undern. nr.

3

TEKNISKE KRAV

BF 87 kap. 12: Brukes særskilt godkjente materialer og systemer: X Ja / Nei

Brann-vern: Bygningen oppføres i byggningsklasse: 1 / 2 / 3 / 4 — Ikke kjent — Beskrivelse

BF 87 Del 3

Hvor forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt	dokumentert i vedlegg/begrunnelse nr.
- brannalarmanlegg	Ja / Nei	Ja / Nei
- slokkevann / brannvannganger	Ja / Nei	Ja / Nei
- rømningsveier	Ja / Nei	Ja / Nei
- brannseksjoneringsvegger	Ja / Nei	Ja / Nei
- ventilasjonsanlegg	Ja / Nei	Ja / Nei
- brannmotstand konstruksjoner/ oppheng	Ja / Nei	Ja / Nei

BF 87

Kap. 41	Hvor forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt	dokumentert i vedlegg/begrunnelse nr.
	- vann	X Ja	Ja / Nei
- 22.3, 41 og 43.3	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	Ja / Nei	Ja / Nei
- 42	- grunn og fundamenter	X Ja	Ja / Nei
- 43	- avgrensningsvegger	X Ja	Ja / Nei
- 44	- trapper og ramper	Ja / Nei	Ja / Nei
- 45	- heis, hullsikringsanordninger (unntatt tekniske krav)	Ja / Nei	Ja / Nei
- 46	- kondensvannrør	Ja / Nei	Ja / Nei
- 47	- ventilasjonsanlegg	Ja / Nei	Ja / Nei
- 48	- elektriske installasjoner og omgivelser	Ja / Nei	Ja / Nei
- 49	- rørgater og vannledninger	Ja / Nei	Ja / Nei
- 51	- balkonger og gangbruer	X Ja	Ja / Nei
- 52	- vinduer	Ja / Nei	Ja / Nei
- 53	- ventilasjon og ildsteder	Ja / Nei	Ja / Nei
- 54	- tilluftsrom	Ja / Nei	Ja / Nei

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

BORRE KOMMUNE

A

Øistein F. Johansen
Apenesbakken 8 a
3190 Horten

Deres ref: Vår ref: OF/bs D-57/89

GBNR.: 131/90 ADRESSE: Apenesbakken 8 a, Horten.

ARBEIDETS ART: Vindfang.

BYGGHERRE: Øistein F. Johansen.

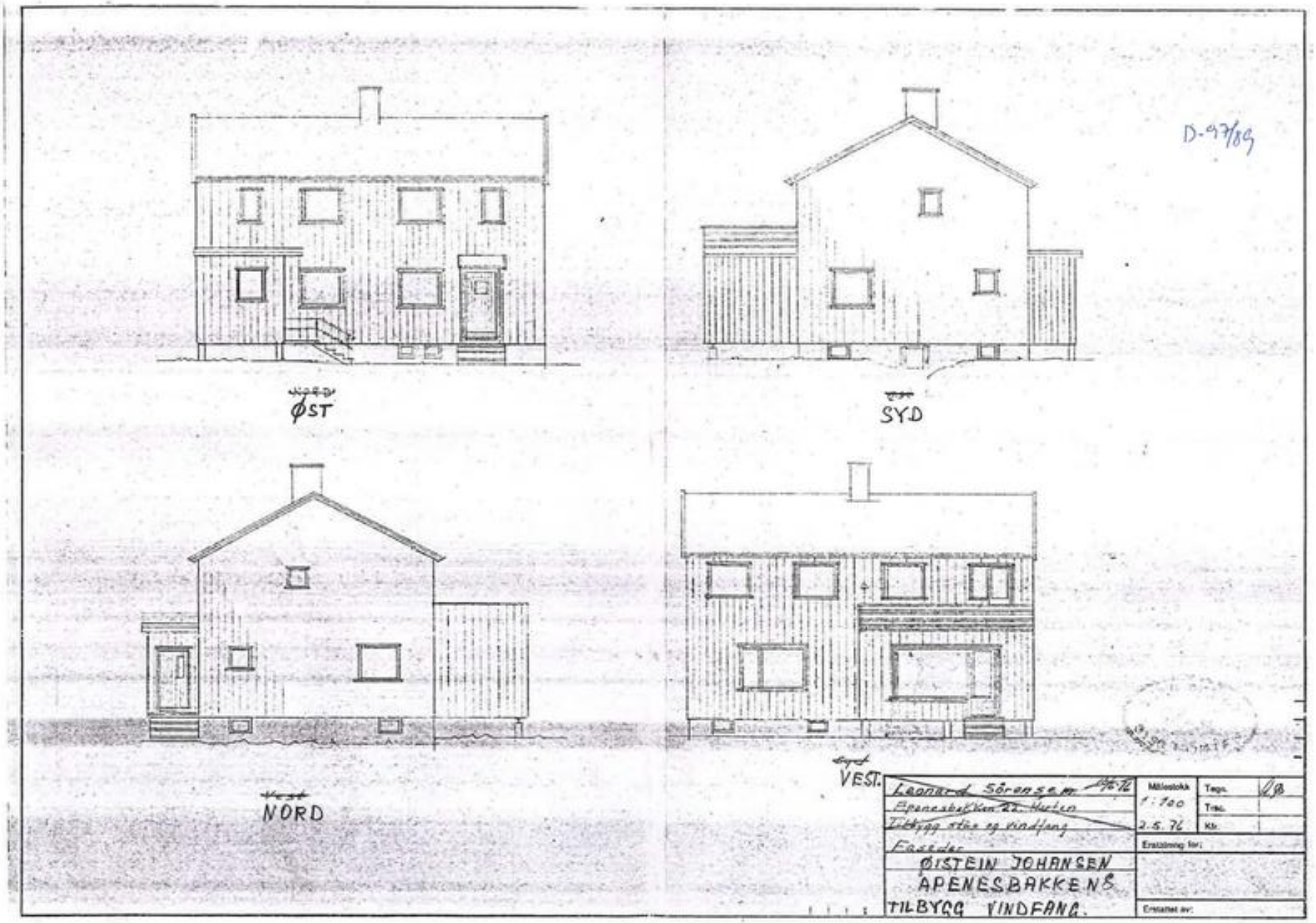
Byarkitekten godkjenner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 - det anmeldte byggearbeid på vanlige vilkår.

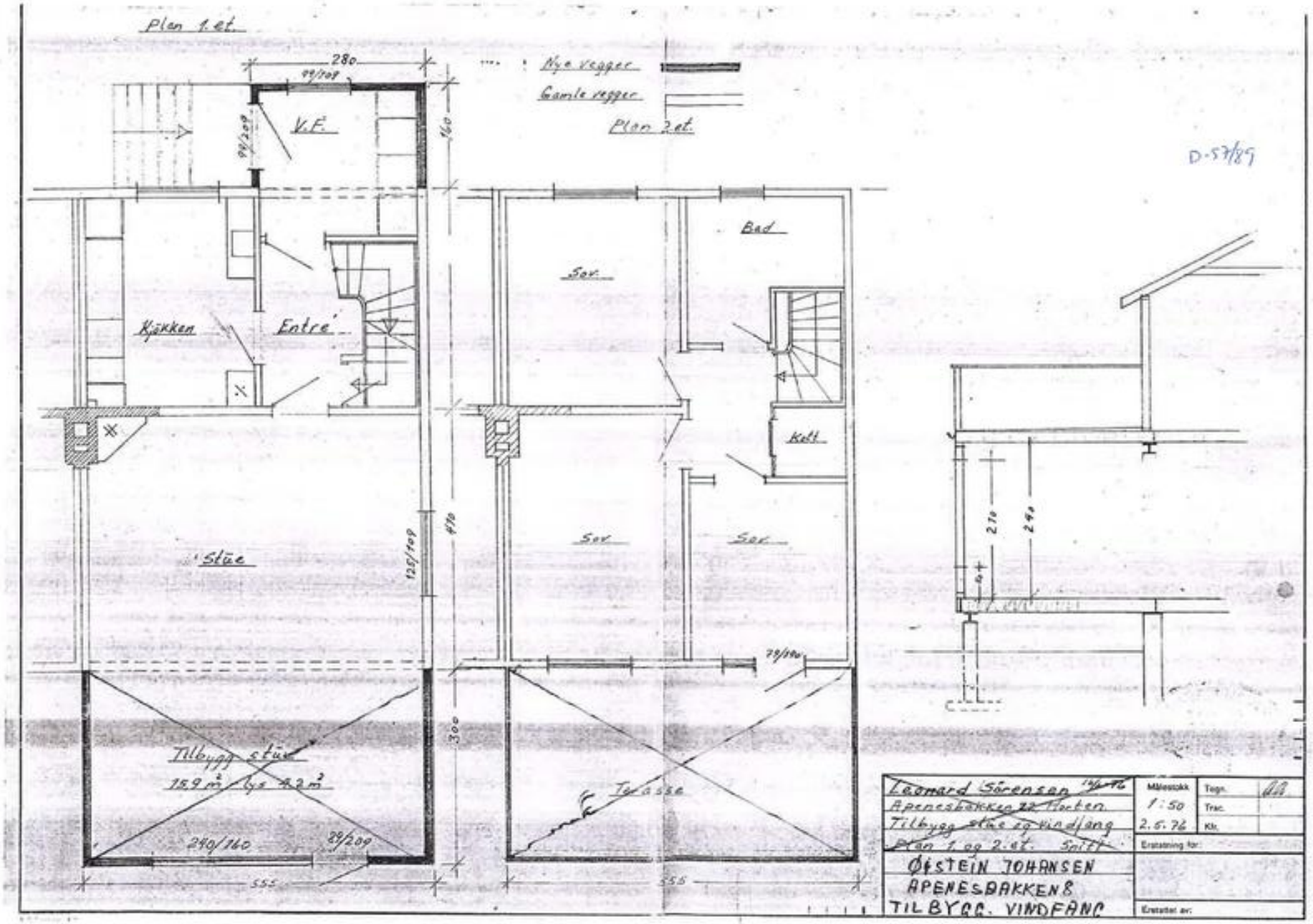
Byarkitekten i Borre, 8. februar 1989

Tore Siljan

Oddvar From
konsulent

Regning for anmeldelsesgebyr vil bli ettersendt.


D-97/89
ØST
SYD
NORD
VEST.
Leonard Sørensen
Apenesbakken 22. Hurum
Tilbygg stue og vindfang
Fasader
ØISTEIN JOHANSEN
APENESBAKKENS
TILBYGG VINDFANG.
Målestokk
1:100
2.5.76
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:


Plan 1.et.
Nye vegger
Gamle vegger
Plan 2.et.
D-57/89
V.F.
Kjøkken
Entré
Stue
Sov.
Bad
Kott
Sov
Sov
Tilbygg stue
18.9 m²
Lys 4.2 m²
240/160
29/209
555
555
300
210
240
Leonard Sørensen
Apenesbakken 22 Horten
Tilbygg stue og vindfang
Plan 1 og 2.et. Snitt
ØISTEIN JOHANSEN
APENESBAKKEN 8
TILBYGG. VINDFANG
Målestokk
1:50
2.5.76
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:

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

Rich. Andvord Bl. nr. 672.

ARKIV

J.nr. 152/52

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. Statens grunn. ..... Apeneebakken ..... gate nr. 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24-26-28-30-32-34. aktes utført følgende arbeider:

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

Arbeidets art:[1]) Bebyggelsesplan nr: 1-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16 av type B-5: Nr. 2-3-5-6-7-17 type D-1.
Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) 1.500.000,-

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

Tomtens størrelse 17000 m²

Eldre bebyggelse areal 0 m²

Areal av nybygg 1813 m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) 3626 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:

Type B-5 M.B.B.L. Type B-1 M.B.B.L.
Planer og snitt B-5 kj.1. Planer nr. 1
Fasader B-5 " 2 Fasader og snitt nr. 2.

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

Vesentlig fjell.

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

Forskriftsmessig.

Tilknytning til vann og kloakk gj. septikktanker i stikkveier og Apenesbakken.

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

§132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

Ingen.

§ 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.)

Ingen.

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

Se situasjonsplan.

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

Ingen.

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

Vindfang.

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

Ingen.

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

Ingen balkonger type B-5
4 " " B-1

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

1 utv kjellernedgang type B-5

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

Ingen.

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

Se situasjonsplan.

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

7/8" liggende vestlandskledning, 1 lag impr. papp, 1/2" asfalt impr. trefiberplate-lett bindingsverk, 9 kg impr. papp. 1 1/2" Stramit hulplater. Grunnmurer av 26 cm. Betongblokker på såler. Lettvegger: 3" Stramit plater.

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

utv. grunnmurssider sementslemmes og strykes med varm gåron.

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

Asfaltpapp, dobbeltlekking og sementsten.

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

Fri bredde 1,o meter
Inntrin ca. 25 cm.
Opptrinn " 19 "

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

1 stk dobbeltløpet 9" x 9" røykpipe, 3 ovner pr. leilighet
1 bryggepanne pr. hus, 6" x 9" luftpipe fra vaskerom.
Type D-1 se tegning.

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

Se tegninger.

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

Vaskerom, rullerom type B-5
" " tørreloft D-1

§ 109. **Klosetter:**

1 pr. leilighet.

§ 148. **Innhegning:**

Ytterligere opplysninger:

Jfr. revidert oversiktsplan av 3/10-1952.

Gjeldende servitutter:

Horten, den 26/8 19 52.

Åpnestakken Borettslag pp. Horten Bolig og Byggelag
byggherre. anmelder

Arnt Ørnland
arkitektmedhjelper

Arnt Ørnland for Tømmer- og snekkerarbeid:

Hans Olsen 13/5-53 Anmeldes senere For grunn- og murarb.
ansvarshavende.

G. Pettersen

Saken ble behandlet i Hortens bygningsråds møte den 18 ds. hvor det ble fattet slikt vedtak:

" **Bebyggelsesplanen godkjennes ikke.**
Bebyggelsen langs Åpenesbakken antas å ville virke tung og lite tilpasset terrenget.
De enkelte hus må legges lettere i terrenget ved å legge husene mere langsetter terrengkotene og det bör eventuelt plasseres flere tomannsboliger og ferre firemannsboliger.
De anmeldte bygningstegner godkjennes med den reservasjon at tomannsboligens gavlfasader ansees utilfredsstillende og derfor må omarbeides.
Forskriftsmessig ventilasjon må anordnes.
En gjör merkeam på at stakeluker på sanitæroppleggg ikke må anbringes i matboder.
Byggherren må svare den hele utgift til anlegg av veier, vann og kloakk.

Anmeldelsesgebyr oppkreves senere.

Bygningssjefen i Horten, den 2o. oktober 1952.

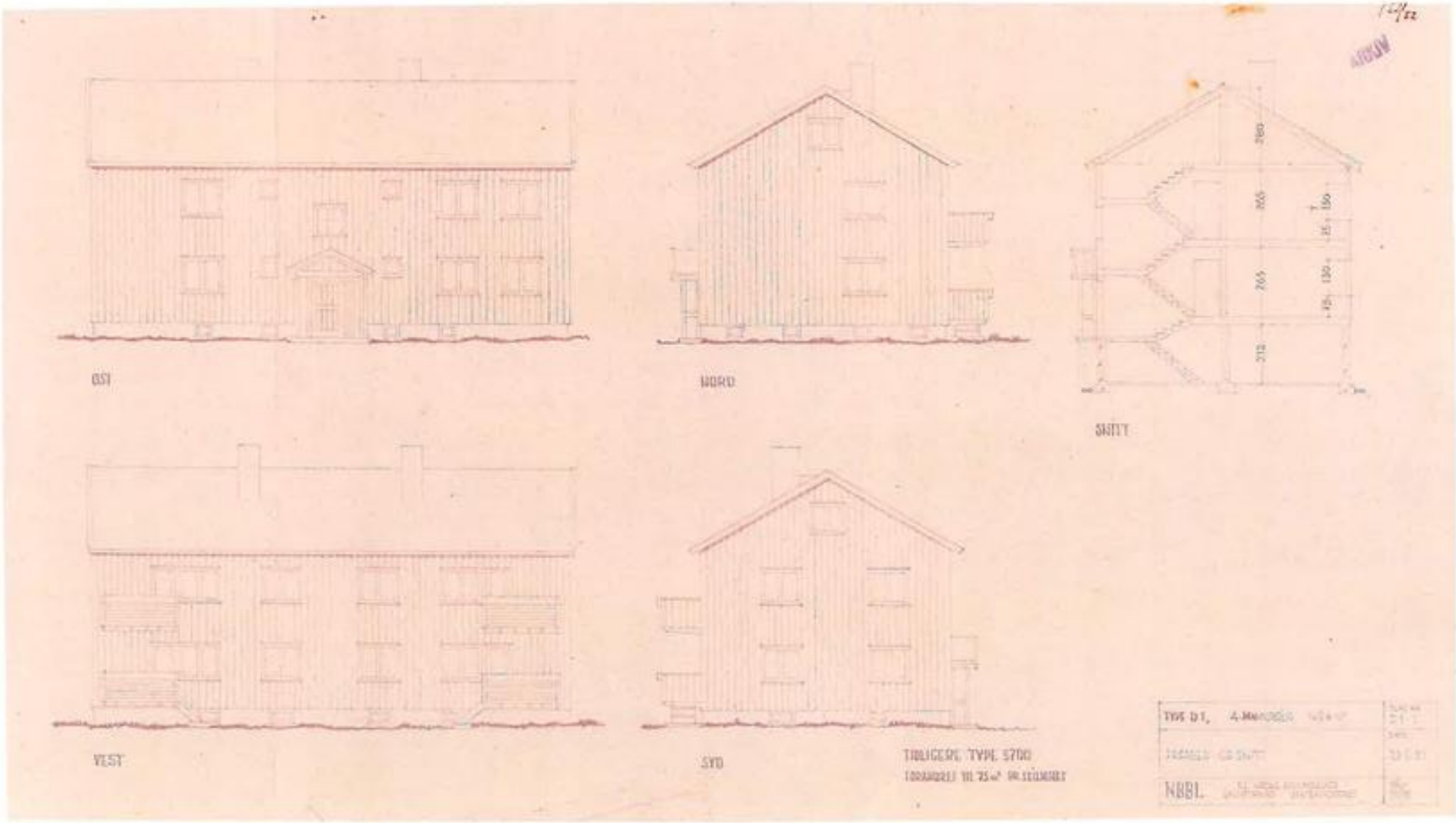
(N. Bustrak).

Bygningssjefen skal underrettes:
1. Naar gravningsarbeidet skal paabegynnes.
2. „ grunnmuren er ferdig
3. „ gulvene skal legges
4. „ taket skal tekkes
5. „ bygningen er ferdig

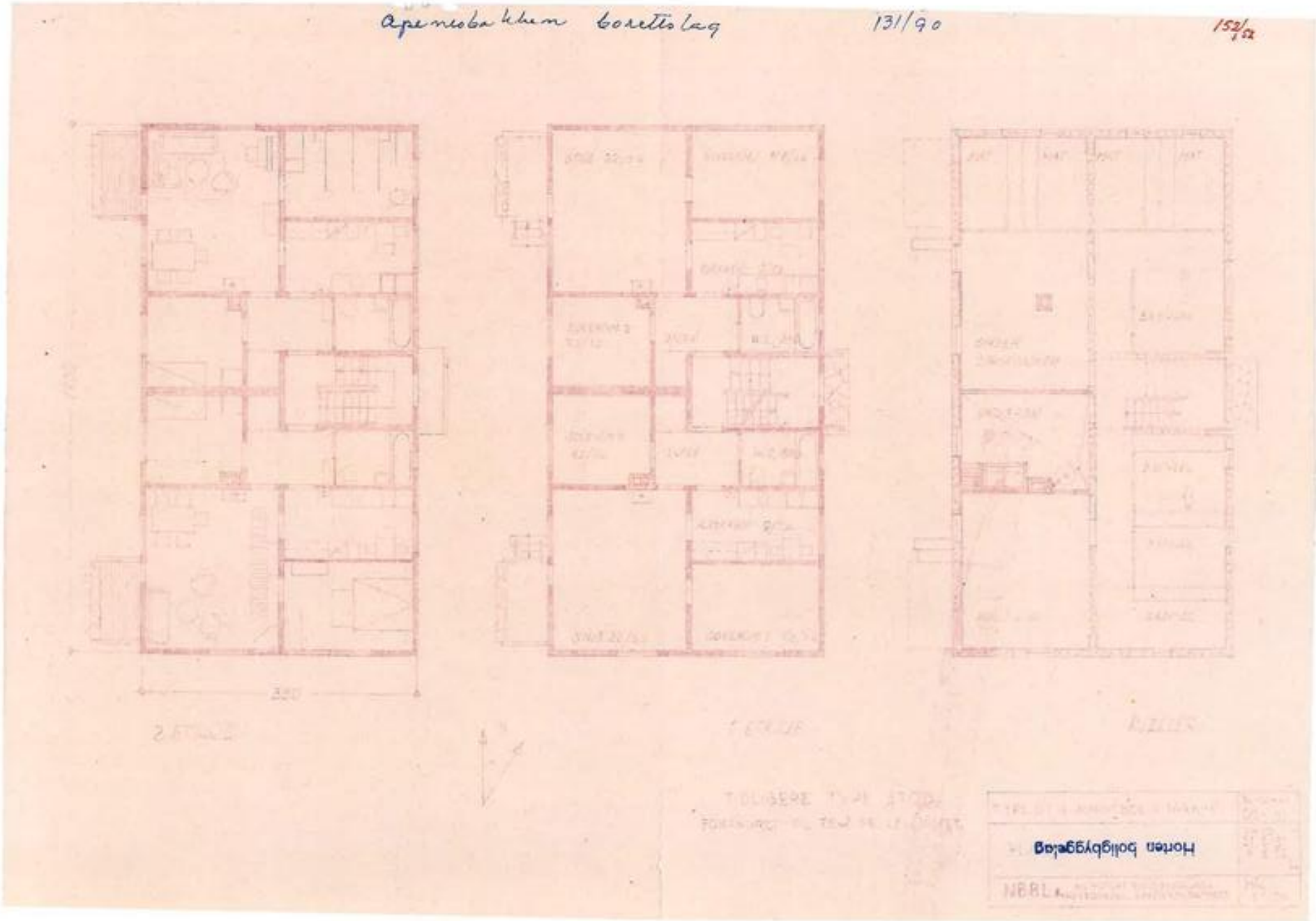
Ingen maa ta Hus i Bruk før ferdigattest foreligger.

ARBEIDET MÅ IKKE SETTES I GANG FØR FYLKESFORSYNINGSNEMDA HAR INNVILGET BYGGETILLATELSE OG MATERIALTILDELING.

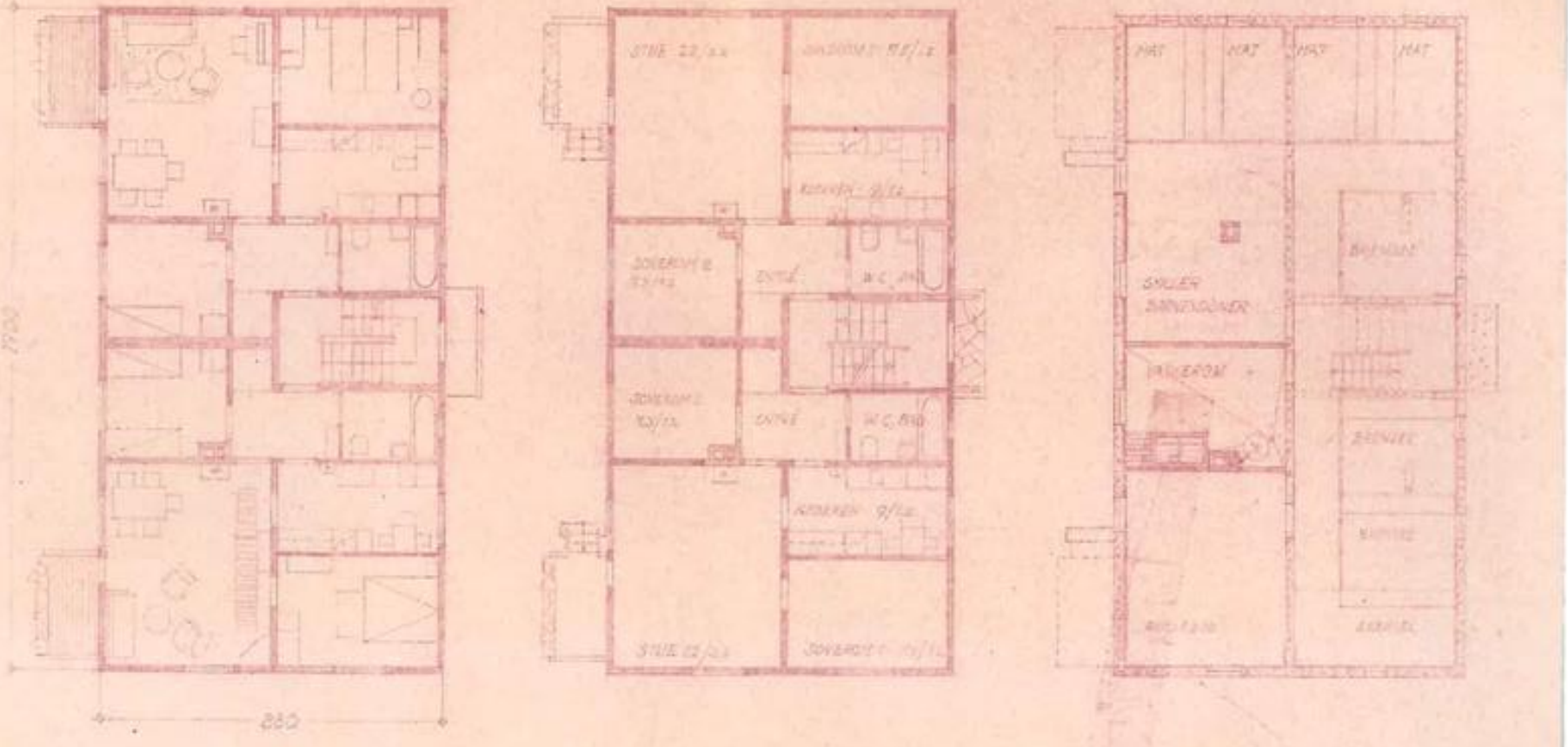
Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.


ØST
NORD
SNITT
VEST
SYD
TILBYGERE TYPE S700
NBBL

Apenesbakken borettslag 131/90 152/52



ARKIV



Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**131**	**90**	**0**	**0**	Apenesbakken 2, 3189 HORTEN Apenesbakken 4A, 3189 HORTEN Apenesbakken 4B, 3189 HORTEN Apenesbakken 6A, 3189 HORTEN Apenesbakken 6B, 3189 HORTEN Apenesbakken 8A, 3189 HORTEN Apenesbakken 8B, 3189 HORTEN Apenesbakken 10A, 3189 HORTEN Apenesbakken 10B, 3189 HORTEN Apenesbakken 12A, 3189 HORTEN Apenesbakken 12B, 3189 HORTEN Apenesbakken 14A, 3189 HORTEN Apenesbakken 14B, 3189 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)	6352.99m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	1049.8m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 00223	Verftsbassenget (28.8.1991)	Boliger	100.41m^2
	3901 H0065	Blåveisstien (31.8.1965)		
	3901 H0148	Verftsbassenget (1.11.1982)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
H0085	Blåveisstien (30.6.1969)
H0148	Verftsbassenget (1.11.1982)

00223	Verftsbassenget (28.8.1991)
H0065	Blåveisstien (31.8.1965)

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

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**131**	**90**	**0**	**0**	Grunneiendom	APENESBAKKEN 2	Ja	6353,1	6271,5	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
12.12.1952	Nei	Nei	Nei			Nord: 6588179,99 Øst: 582669,16 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning	17.09.2024	03.10.2024	49/24		131/132	0
					9710/1	0
					131/90	0
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			131/90	0
Sammenslåing	23.10.2020	23.10.2020	112/20	Avgiver	131/224	-161,8
				Mottaker	131/90	161,799999999999
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			131/90	0
Annen forretningstype	12.01.2011	12.01.2011			131/90	0
Grensejustering	16.06.1997		M 6152	Mottaker	131/90	100,5
				Avgiver	131/390	-100,5
Nymatrikulering	12.12.1952		M 8-2	Mottaker	131/90	6171

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
161759252	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Apenesbakken	8	A		Nord: 6588172,082522 Øst: 582647,590742 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3189-HORTEN Tettsted 2511-Horten Kirkesokn 1-Horten Stemmekrets 1-Horten

Grunnkrets 601-Lillås
SKOLEKRETS 9-Lilaas

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 13-2 M-Målebrevsnummer: 6152 M-Målebrevsnummer: 27-96 M-Målebrevsnummer: matrikkelbrev

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
6353,1	Nord: 6588179,99015463 Øst: 582669,15999481 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
Postboks 10, 3191 Horten
Telefon 33085000
postmottak@horten.kommune.no

Dato: 04.05.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	131	Bruksnr.	90	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Apenesbakken 8A						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei		X

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 30.04.26
Restanse:	Kr ,-+ eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1 425,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	5 306,-

Tilleggsopplysninger: Eiendomsskatt gjelder for 16 bruksenheter (Apenesbakken Borettslag)

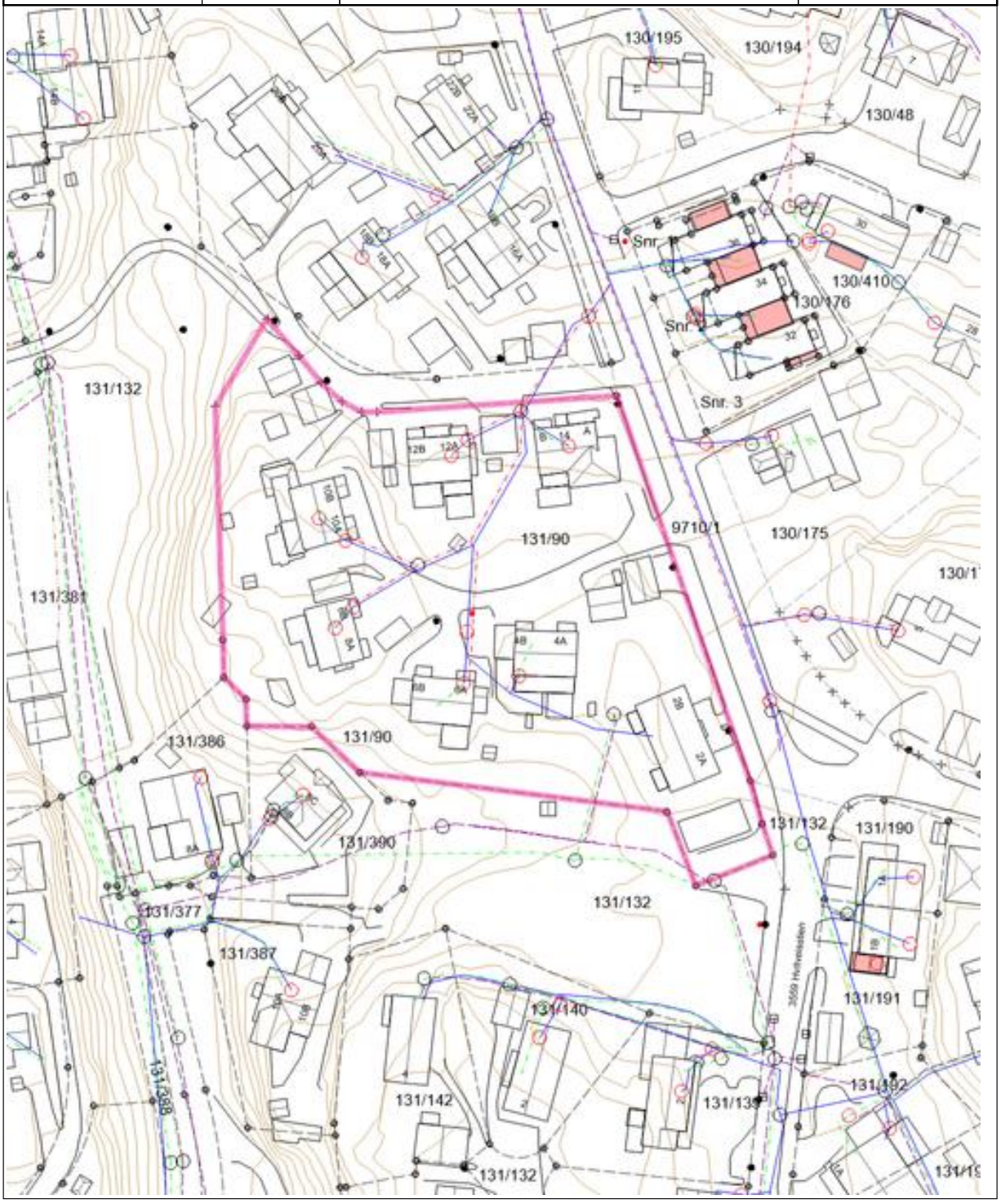
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler: Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 131	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Apenesbakken 8A 3189 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

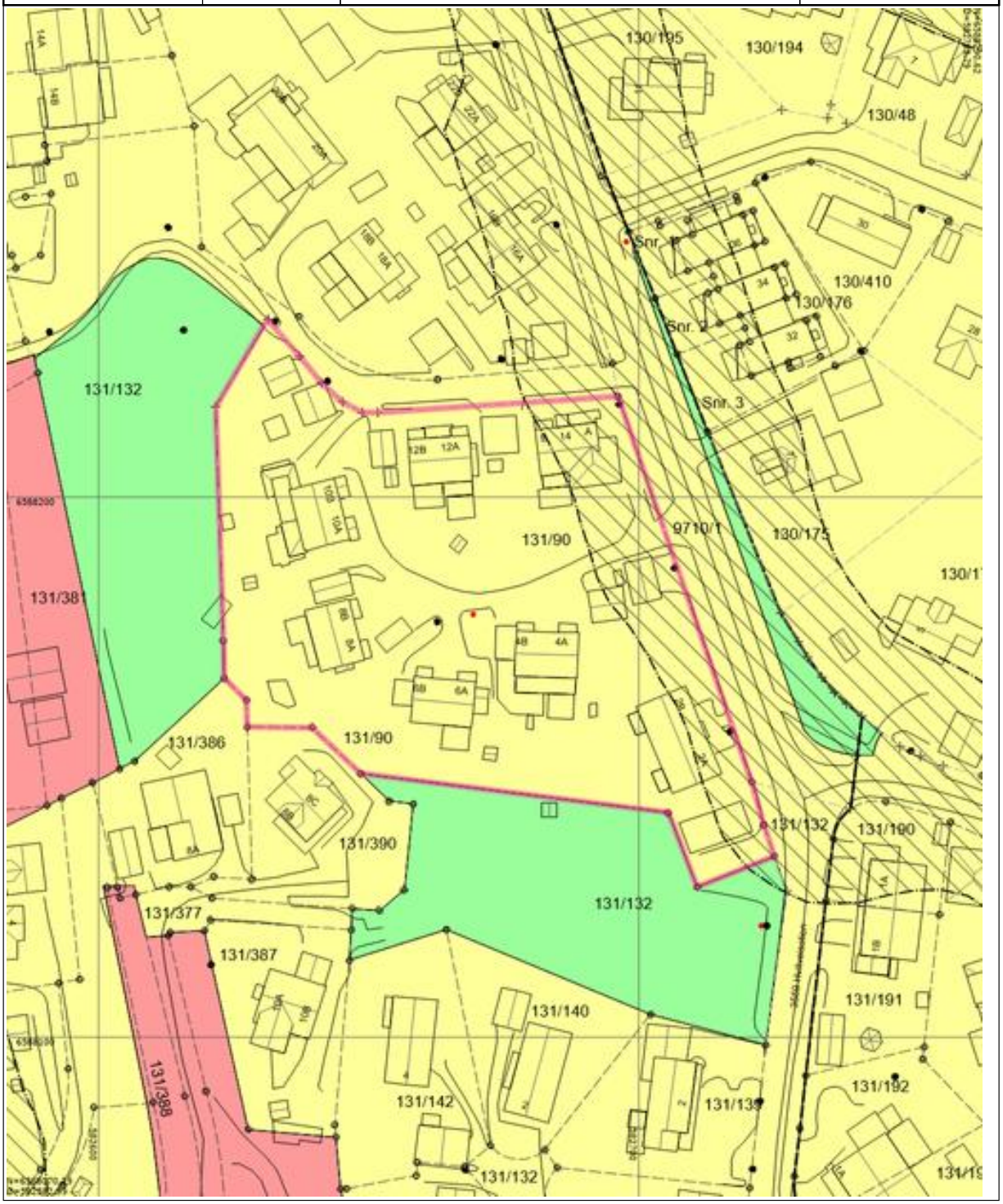
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

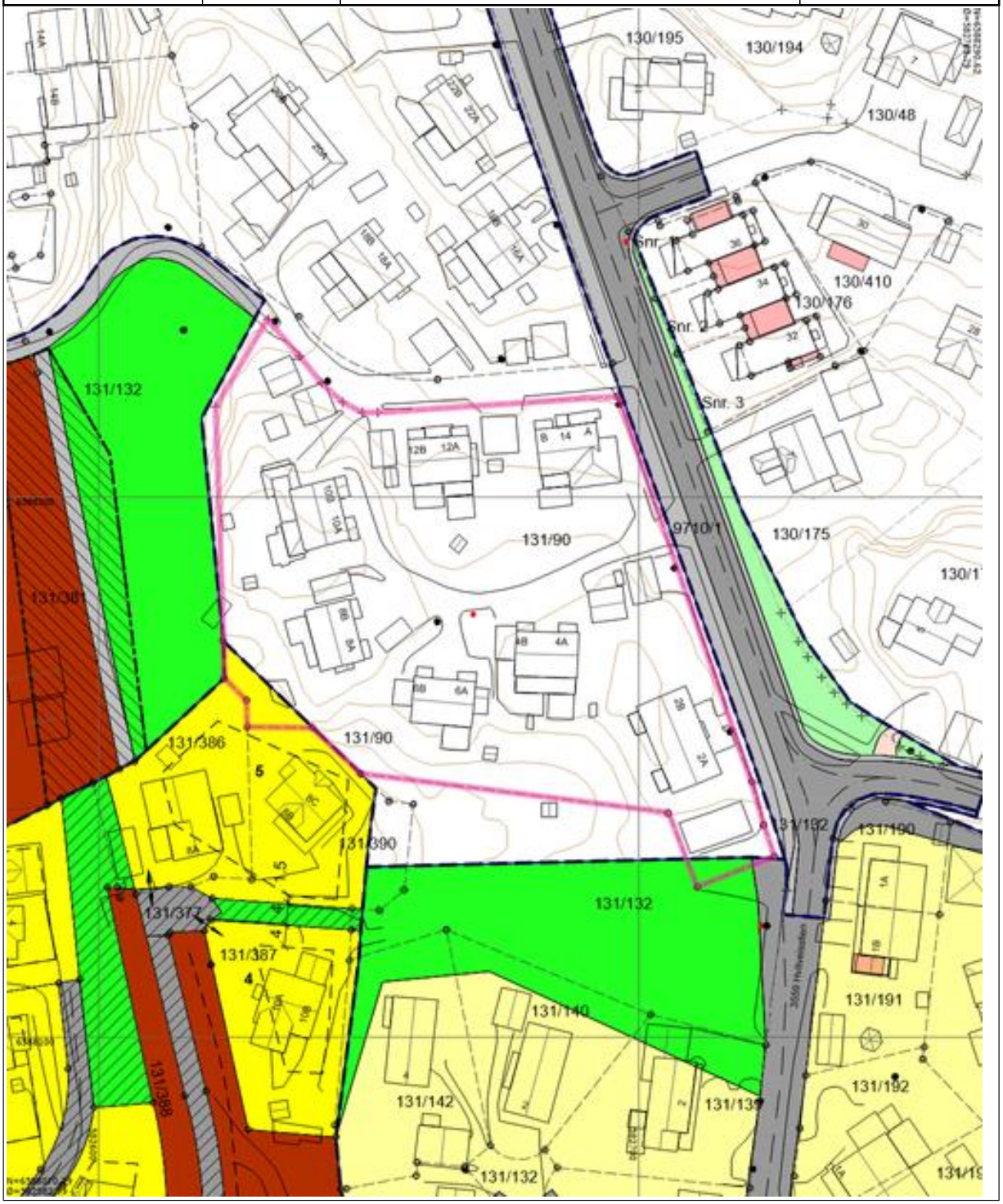
Horten kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 131	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Apenesbakken 8A 3189 HORTEN, m.fl.			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			



Tegnforklaring



Horten kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 131	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Apenesbakken 8A 3189 HORTEN, m.fl.			
	Annen info:	Blåveisstien			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Almennyttig formål
- Almennyttig formål - forsamlingslokale
- Kjøreveg
- Gangveg
- Offentlig friområde
- Park
- Annet friområde
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Felles grøntareal
- Unyansert formål
- Høydekurve

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VERFTSBASSENGET 2-4

Plantype	Detaljert reguleringsplan
Planid	0701 00223
Arkivsak	

1. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Bygningsrådet		

2. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Bygningsrådet		
Kommunestyret	28.08.91	65/91

ENDRINGER ETTER 2. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Bygningsrådets vedtak (E1): Endringen gjelder reguleringsbestemmelsenes for fellesarealene i planområdet (innarbeidet)	18.02.92	15/92
Bygningsrådets vedtak (E2): Endring av planformål til boligformål (tomt 5)	26.01.93	9/93

Borre Kommune

3190 Horten

VEDLEGG TIL:
F-sak nr. 205/91-4
K.sak nr. 65/91-4

REGULERINGSBESTEMMELSER
til endret reguleringsplan for:

VERFTSBASSENGET 2-4, HORTEN

Dato for siste revisjon av planen:

5. april 1991 12. juni 1991

Dato for Kommunestyrets vedtak:

~~28.08.91~~

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgranse.

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder

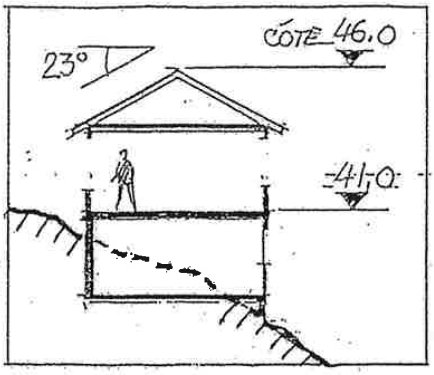
2. Fellesareal for flere eiendommer.

Boliger.

På tomt 1, 2, 3, 4 og 5 skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg.

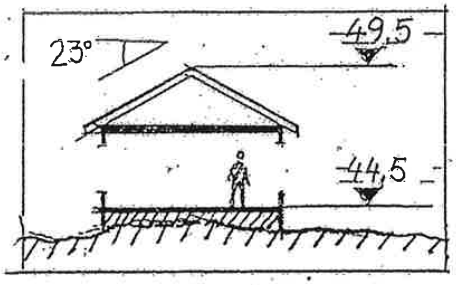
To biloppstillingsplasser skal finnes på egen tomt

Av hensyn til topografi og trevegetasjon skal følgende begrensninger overholdes.



Hus 1.

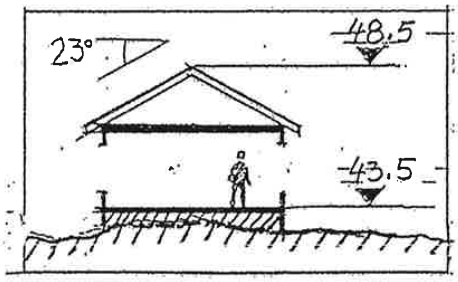
En etasje med sokkel,
23° takvinkel med takstein.
Største bruksareal
BRA 250 kvm.



Hus 2.

En etasje uten kjeller.
23° takvinkel med takstein.
Største bruksareal
BRA 190 kvm

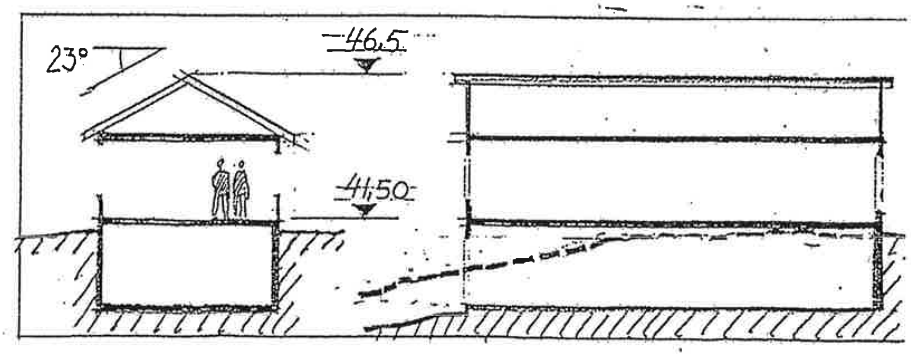
Yttervegg mot vest må minst
dempe støyen med 30 dBA



Hus 3.

Tilsvarende som hus 2
Største bruksareal
BRA 190 kvm

Yttervegg mot vest må minst
dempe støyen med 30 dBA



Hus 4. En etg. med sokkel/kjeller. 23° takvinkel med takstein.
Største bruksareal BRA 250 kvm

På tomt 5 kan det oppføres 4-mannsbolig i h.h.t situasjonskart stemplet teknisk etat 04.01.93 (E2, sak 9/93).

Almennyttig formål.

I området skal oppføres forsamlingssal med tilhørende parkering.

* Byggets form og plassering skal være slik at terrenginngrepet blir minst mulig.

Max grad av utnytting:
Bruksareal : netto tomt: TU = 35%

Fellesareal for flere eiendommer.

A. Vei til tomtene 1, 2 og 3.
Reguleringsbredde 5 m og 4 m.
Opparbeidet veibredde: 3 m og 2 m.
Bratteste stigning 1:10

B. Vei til tomtene 4 og 5 felles med og gjennom forsamlingssalens parkering. Regulert kjørebredde 3 m.

C. Felles vegetasjonsbelte for å bevare en enhetlig randsone rundt kollen. Alle eiendommer innenfor planen har andel.
Området gir også rom for lek.
Området merket LEK gir de tryggeste mulighetene for små barn.

D . 4 m bredt vegetasjonsbelte / stiforbindelse til kommunalt grøntareal (E1, sak 15/92).

Vegetasjon

i form av store furutrær og ei stor eik bevares.
Trærne er vist på plankartet.
Trær av forskjellig sort som ikke er avmerket inngår også så lenge de ligger utenfor byggeområdene.

Vann og avløp.

Av hensyn til rotødeleggelser og uttørking av store trær skal vann og avløp legges i grunne grøfter.

Andre bestemmelser.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

* korrigert 12.6.91

Arne Elvestad
Arne Elvestad

Vedtatt av Borre kommunestyre 28.08.91, sak 65/91

ordfører
Ordføreren i Borre



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)

1 - 5 BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

ALLMENNYTTIG FORMÅL - FORSAMLINGSLOKALE

FELLES OMRÅDER (PBL § 25, 2.ledd nr.7)

FELLES AVKJØRSEL

LEK FELLES LEKEAREAL FOR BARN

FELLES GRØNTAREAL

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

PLANENS AVGRENSNING

GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

BYGGEGRENSE

EIENDOMSGRENSE

REGULERT SENTERLINJE

AVKJØRSEL

PLANLAGT BEBYGGELSE

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:1000

HORTEN KOMMUNE

0701 00223

REGULERINGSPLAN FOR VERFTSVASSENGET 2 - 4, GBNR. 131/377

Plandata/-kart; planforslag, evt. digitalisering, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Koerneliussen, Elvestad og Ose AS	18.01.91	AE	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 15.02. - 15.03.1991		
			Vedtatt av bygningsrådet	14.05.91	
			Vedtatt av formannskapet, F.sak.: 2015/91	14.08.91	
			Kommunestyrets vedtak	28.08.91	
			Mindre ves. endring vedtatt av bygningsrådet, sak nr. 015/92	18.02.92	
			Mindre ves. endring vedtatt av bygningsrådet, sak nr. 009/93	26.01.93	
Digitalisert av Mercator AS	2007-08				
Supplerende digitalisering, ny presentasjon iht. SOSI-4.5					
og MD-veileder	27.10.16	CDY			

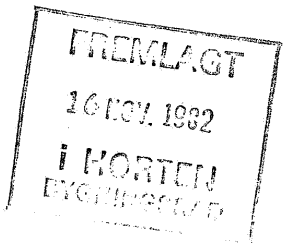

TEGNFORKLARING
B
INDUSTRI M.V.
DEL AV
VERFTS BASSENGET
HORTEN REG. VESEN

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV VERFTS-BASSENGET

§ 1.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:



1. Byggeområder
2. Trafikkområder
3. Friområder
4. Spesialområder

§ 2.

BYGGEOMRÅDER:

a. Boliger: I områdene mrk. A. og B. skal oppføres boligbebyggelse i inntil 2 etg. med tilhørende anlegg.
Områdenes utnyttelsesgrad, brutto golv kvm delt på områdets netto areal, skal i område A ikke overstige 0.25 og i område B ikke overstige 0.3.
Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det før dette foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
Bebyggelsesplanen skal vise:
- bygningenes plassering, etasjetall, høyde, takform
- interne fellesarealer, fellesadkomster og gangveier.

§ 3.

b. Industri: Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.
I området skal oppføres bygninger for lettere industri og håndverksbedrifter og kontor- og forretningsvirksomheter med tilhørende anlegg.
Utnyttelsesgraden (definert som i § 1.a) skal ikke overstige 0.5. Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m.
Som en del av industriområdet skal det som vist på planen etableres et isolasjonsbelte/beplantningsbelte mellom industribebyggelsen og tilstøtende byggeområder.
Isolasjonsbeltet skal ferdigstilles samtidig med industrianlegget forøvrig. Dette området kan ikke bebygges eller brukes til lagring. I industriområdet tillates ikke etablert bedrifter som etter bygningsrådets skjønn ved støy og andre forurensninger ved produksjon og trafikk vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omliggende boligområde.

§ 4.

FRIOMRÅDER:

Friområdene skal nyttes til park og lekeområder. Bygningsrådet kan tillate bebyggelse som har sin naturlige tilkn. til områdets bruk.

§ 5.

SPESIALOMRÅDE

Kommunaltekniske anlegg.

Området skal nyttes til anlegg for flomsikring av reguleringsområdet.

§ 6.

FELLESBESTEMMELSER

a) Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.
b) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takform og materiale.
c) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.
d) Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslig avtale som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, 1.11.1982

Bjørn Torkildsen

e.f.

FREMLAGT

3 JANUAR 1983

R E G U L E R I N G S V E D T E K T E R

for

REGULERING, BLÅVEISSTIEN

HORTEN.

---

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

§ 2. På tomtene 15, 17, 19, 21 og 23 til Lillåsvegen skal bygges rekkehus i maks. 2 etasjer med 4 leiligheter i hvert bygg. Takvinkelen som skal være 15 –23° skal være lik på alle 5 bygg. Garasjene skal oppføres av brannfaste materialer.

§ 3. Tomtene 1 og 3 til Hvitveisstien samt tomt 1 til Bregnestien skal bebygges med vertikalt delte tomannsboliger i en etasje + underetasje som må utføres i overenstemmelse med vedtekt til bygningslovens § 104.8 for Horten kommune. Takvinkel 23°.

§ 4. Tomtene 6, 10, 14 til Blåveisstien og nr. 2, 6 og 10 til Bregnestien skal bebygges med eneboliger i en etasje. Loftsetasjen kan innredes til beboelse. Takvinkel 23^0 -30^0. Knestokk maks. 20 cm.

§ 5. De øvrige tomtene skal bebygges med eneboliger i en etasje. I skrånende terreng kan kjelleretasje over bakken tillates. Laveste del av grunnmur skal da være maks. 40 cm. Underetasjen i eneboliger og rekkehus kan også innredes til beboelse såfremt det skjer i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 104.8 for Horten kommune.
Takvinkel 20 -25^0. Bygningsrådet kan tillate at hus i samme gruppe får en annen takvinkel.

§ 6. Grunnflaten på eneboligene skal ikke være mere enn 20% av tomtens netto areal.

§ 7. Blåveisstien nr. 4 -6 -8 -10 -12 -14 -16 og 18 skal ha garasjer (uthus) inn mot nabogrense som vist på reguleringsplanen. Garasjer til de øvrige en- og tomannsboliger kan plasseres i forbindelse med husene eller frittliggende. De kan også plasseres i nabogrense. Maks. størrelse på garasje skal være 35 kvm.

§ 8. Takoppbygg tillates ikke.

§ 9. Takvinkel og farge på huset må godkjennes av bygningssjefen.

§ 10. Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart best mulig.

§ 11. Tomtene må ikke beplantes med trær som virker sjenerende for naboer eller ferdsel.

§ 12. Rundt tomtene kan settes opp gjerder med en maks. høyde på 80 cm. Sammenhengende gjerde skal utføres i ensartet konstruksjon.

Bygningsrådet skal godkjenne gjerdene og kan også tillate at gjerder sløyfes når det gjennomføres i et helt felt.

De enkelte hus i rekkehusfeltet skal ikke skilles med gjerder.

§ 13. Eksisterende bebyggelse er ikke bundet av foranstående vedtekter. Byggeplaner som gjelder allerede bebyggete tomter må godkjennes av bygningsrådet.

§ 14. Skolebygninger i forbindelse med Lillåsskolen kan bygges i fri arealet rundt skolen.

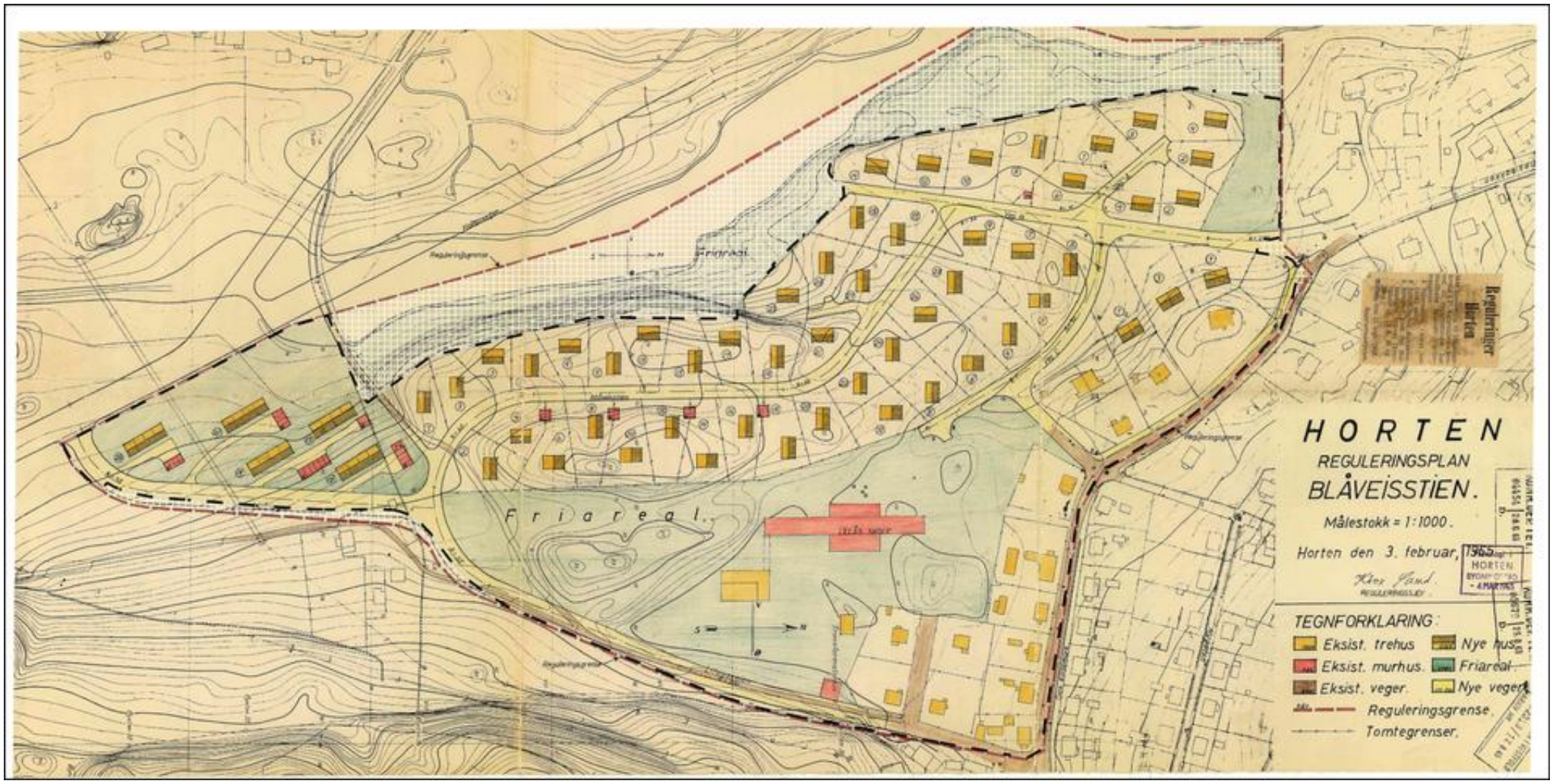
§ 15. Det må ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse vedtekter.

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

H o r t e n, den 8. september 1965.

Kåre Sand.

Kåre Sand


HORTEN
REGULERINGSPLAN
BLÅVEISSTIEN.
Målestokk = 1:1000.
Horten den 3. februar, 1965.
TEGNFORKLARING:
Eksist. trehus
Eksist. murhus.
Eksist. veger.
Nye hus.
Friareal.
Nye veger.
Reguleringsgrense.
Tomtegrenser.
Friareal.

Feie og tilsynsopplysninger:

3901/131/90/0/0
Adresse: Apenesbakken 8A,
3189 HORTEN
Orgnr: 948968231
Andelsnr: 41

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 22.04.26 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	22.04.26	X	

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	2026/3874
Dokumentdato	05.05.2026
Kontrolldato	22.04.2026
Saksbehandler	Bjørn Andersen
Gnr/bnr.	131/90
Adresse	Apenesbakken 8A
Leilighet	H0101

MORTEN BJORDAL
OSEBERGSTIEN 4
3117 TØNSBERG

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Apenesbakken 8A, bruksenhet H0101, 3189 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 22.04.2026. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Anmerkninger som bør følges opp:

Anmerkning 1:
Ildsted - Vedovn - 1 etasje, stue (813)
Eldre ildsted bør byttes ut med et ildsted som gir en bedre fyringsøkonomi, er bedre sikret mot feilaktig fyring og danning av beksot, og som er mer miljøvennlig.

Andre forhold:

For at du skal være trygg ved brann så er det krav til minst én røykvarsler i hver etasje som dekker kjøkken, stue, området utenfor soverommene og tekniske rom (f.eks. vaskerom, bod). Røykvarslere skal monteres i tak, minimum 50 cm fra vegg og bør skiftes ut hvert 10.år

Ta gjerne kontakt hvis du trenger hjelp eller råd om hvor de bør plasseres.

Slukkeutstyr

Slukkeutstyret mangler vedlikehold. Skumslukkere skal til service minimum hvert 5. år. Pulverslukkere skal til service minimum hvert 10. år.

Dette tilsynet er ikke å anse som en godkjenning av brannsikkerheten. Det kan foreligge feil og mangler som tilsynet ikke avdekket da disse var skjult på tilsynstidspunktet. Det er du som eier og bruker boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten og fyringsanlegget i boligen.
Vi minner om at fyringsanlegget jevnlig må vedlikeholdes, blant annet ved at pakninger rundt røykrør sjekkes og byttes.

Til stede:
Eier/representant for eier: Therese Bjordal
For brannvesenet: Bjørn Andersen og Brita Stenvold Tysse

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Bjørn Andersen på telefon **98 26 30 35** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Bjørn Andersen
brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Postadresse

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

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

Fyringsanlegg:
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel, peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystemer for brensel(fast, flytende eller gassformig).

Avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.
Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Anmerkning:
Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

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

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

Feiing og tilsyn
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget kommer frem i nevnte forskrift om brannforebygging § 6
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven), sist endret 2022-12-20-115
- Forskrift av 9. juni 2009 om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff)
- Forskrift av 6. desember 1996 om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter(internkontrollforskriften) (Gjelder for borettslag og sameie)

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 04.05.2026

Legalpant

Gårdsnr.	131	Bruksnr.	90	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Apenesbakken 8A						

Kommunale gebyrer er betalt frem til:	30.04.2026
Restanse:	Kr ,- + eventuelt påløpte gebyrer

Tilleggsopplysninger:

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

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

Dagbok nr. 3701/1969 6/10
Horten sorenskriverembede

Stemp.-kr. 10.- 6/10-69

SKJØTE

Undertegnede Horten kommune ved ordfører og rådmann skjøter og overdrar herved til Willy Islann, H.Neumann Johannessen, Karl Karlsen og Casper W. Westbye ..... født .....

tomta tilleggstomt til Apenesbakken 2 .....i Horten stor ifølge

oppmåling 164 .....m² for kr. 989,- .....

kroner nihundreogåttini 0/100 .....

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen betaler alle salgs- og skjøtningsomkostninger.

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

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

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

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

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

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

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

Særskilte vilkår:

Horten, den 1. oktober 1969.

Ragnar Heitun ..... Ordfører.

Osc. Løvaas ..... Rådmann.

Foranstående vilkår vedtas:

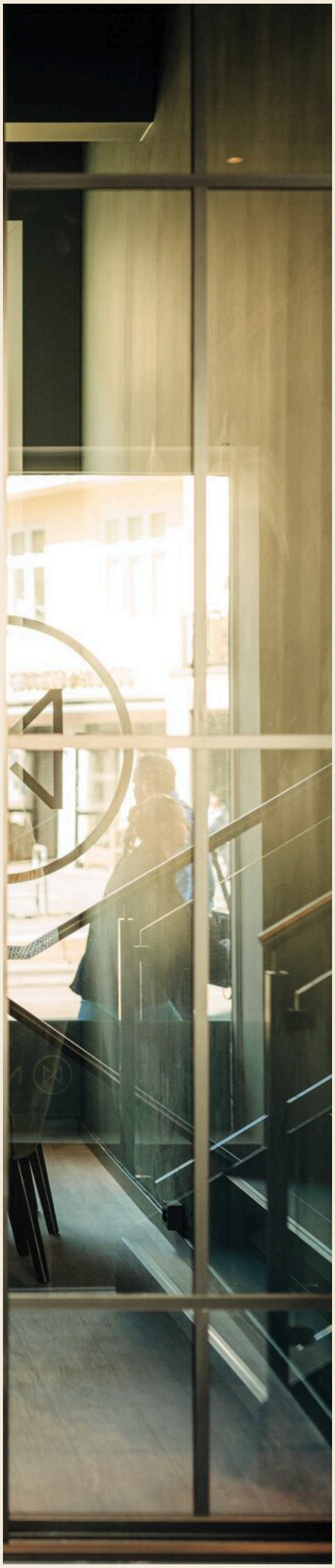
Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten sorenskriverembete 7/10 1969

WIlly Islann H.Neumann Johannessen Karl Karlsen Casper Westby

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.



Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0083/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Apenesbakken 8A 3189 HORTEN
Matrikkel: Gnr 131, bnr 90 i Horten kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Caroline Wivestad

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Tønsberg
c.wivestad@nordvikbolig.no
938 97 331