NORDVIK

Ferjegata 10

1 soverom | 57 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Ferjegata 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.04.2026









Nøkkelinformasjon

Horten sentrum: Lys og tiltalende 2-roms med balkong! Heis i bygget. Mulighet for garasjeplass!

Prisantydning	**2 300 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**2 599 838,-**
Fellesgjeld	**298 458,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 126,-**
BRA-i	**57 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1999**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Ferjegata 10!

En lys og tiltalende leilighet beliggende i høy 1. etasje i veldrevet og trivelig borettslag i sentrum av Horten!

Her har man trappefri adkomst via stenlagt felles inngangsparti.

Leiligheten fremstår som lys og lun med flotte fargevalg og fine overflater.

Inneholder: romslig entre med tilknytning til praktisk bod/garderobe, stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til balkong, stort soverom med tilknytning til bad. Baderommet har også adkomst via entreen.

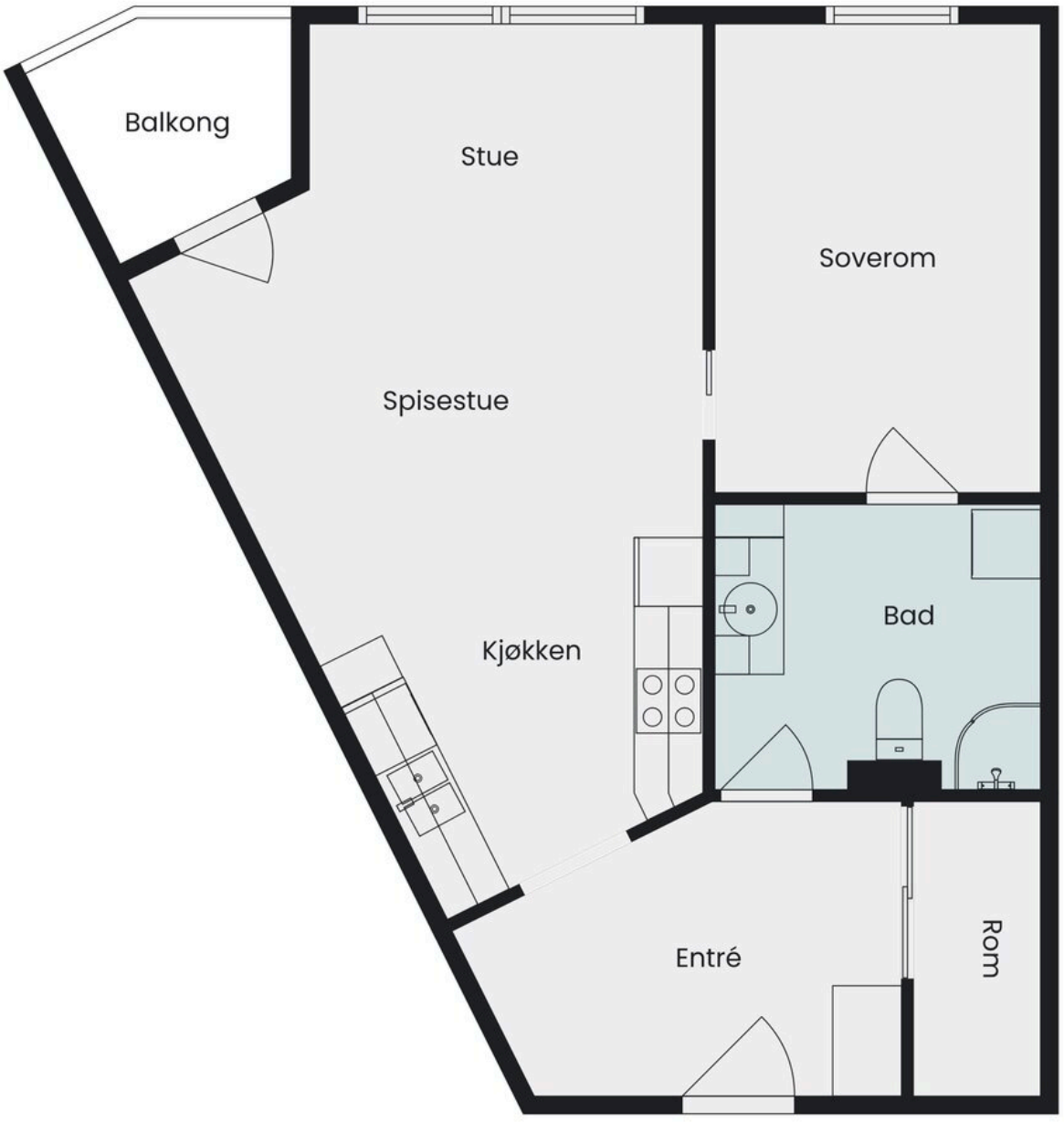
I tillegg er det en utvending bod like ved inngangen til leiligheten.

Leiligheten ligger i et veldrevet og særdeles hyggelig borettslag med godt bomiljø og trivelige naboer!

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm






































ILIANA WUNDER
















103







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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0061/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ferjegata 10, 3187 HORTEN
Gnr 125, bnr 107, snr 1 (ideell andel 1/1) i Horten kommune
Andelsnr 3 i Ferjegata 10 Borettslag, org.nr. 980304000

Selger
Thea Nordhus

Kjøpesum og omkostninger
2 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 301 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 310 880,- (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.

Om boligen

Byggeår
1999

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Vindfang, stue/kjøkken, soverom, bad/wc/vaskerom, bod/garderobe
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 3 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod (utv)
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er avrundet oppgitt uten desimaler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

NB! Arealet i denne boligen er vanskelig eller å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Solforhold
I hht. informasjon fra selger, har balkongen sol fra morgenen av og hele formiddagen, frem til ca. kl. 16 og noe lengre om sommeren.

Standard
Velkommen til Ferjegata 10!

En lys og tiltalende leilighet beliggende i høy 1. etasje i veldrevet og trivelig borettslag i sentrum av Horten! Her har man trappefri adkomst via stenlagt felles

inngangsparti.

Leiligheten fremstår som lys og lun med flotte fargevalg og fine overflater. Det er en arealeffektiv planløsning med store og gode rom. Man kommer inn i en stor gang med tilknytning til en praktisk bod/garderobe med flere bruksmuligheter. Fra entreen er det adkomst til et romslig baderom med belegg på gulv og dels på vegg. Rommet er inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger og opplegg til vaskemaskin. Det er også adkomst til baderommet fra soverommet. Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og ulike oppbevaringsmøblement.

Stue og kjøkken er i åpen løsning. Her er det plass til både sittegruppe og spisebord. Fra dette rommet er det også utgang til en koselig, overbygget balkong. Kjøkkenet har en stilren innredning i malt utførelse. Det er rikelig med skap - og benkeplass, samt integrert platetopp og stekeovn.

Det medfølger også en utvendig bod på ca 5 kvm med mye lagringsplass, som ligger rett ved leiligheten.

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

Velkommen!

Parkering
Det medfølger ikke fast parkeringsplass, men det er mulighet for leie av parkeringsplass i parkeringskjeller for en ekstra sum i måneden. Ta kontakt med styret for mer informasjon rundt parkering.

Selger opplyser om at det er planer om å installere/montere elbilladere i garasjeanlegg dersom noen av beboerne kjøper elbil.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer og påkostninger er utført i hht. informasjon fra selger:

2024: Tettet sprekker i gulvbelegget på badet og sikret vanntett og funksjonelt gulv.
2025: Byttet varmtvannsbereder.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det er utført arbeid på baderom av faglært, Tore Ask & Sønn.
- Boddører ble byttet våren 2026.
- Nilsen Elektro. Installert to stikkontakter på kjøkkenet, og stikkontakt med dimmer til spisebordslampe.
- Sprekker i linoleumsgulv. Ble fikset da jeg overtok, for å forebygge fuktskade.
- Ikke feil, men det kan trekke under verandadøren om vinteren. Døren er også noe vanskelig å lukke og låse, men det finner man raskt ut hvordan fungerer.
- Oppgraderingen av bygg på andre siden av gaten - det lages leiligheter, men det er ikke noe støy, da alt skjer innendørs.
- Fellesgjeld nettopp nedsatt etter refinansiering av lån - vet ikke om noe som kan øke den igjen. Planlagt fornyelse av heis, men det spares det til og budsjetteres for.

Bygningssakkyndig
Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte
Andelsleilighet (borettslag) beliggende i 1. etasje i flermannsbolig oppført i mur/betong og tre i 1999. Leiligheten disponer en utvendig bod på samme plan.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad inkludert i hull i vegg fra tilliggende bod og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Det er lagt til grunn at rommets overflater er helt eller delvis fra 1999/byggeår.

Selger opplyser om følgende:
- Det kan forekomme noe lydgjenomgang men at dette ikke oppleves som sjenerende.

Utvendig:
Yttervegger i tre med liggende kledning.
Vinduer og dører i tre.
Balkong i tre.

Innvendig:
Gulvoverflater med laminat og belegg. Malte vegger og tak.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendige dører i tre.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger i kobber.
- Stoppekran lokalisert i kjøkkenskap.
- Innvendige avløpsrør av plast.
- Ventilering via ventiler i vegg.
- Oppvarming med panelovn og varmekabler i bad.
- Varmtvannsbereder på 110 l. fra 2024.
- Hovedsikring 63 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 13 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Dato for siste el-tilsyn var 08.10.2018.
- Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Andre utvendige forhold
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon

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

Innbo og løsøre
Medfølgende hvitevarer:
Kjøleskap med frys, stekeovn med koketopp og oppvaskmaskin.

Ikke medfølgende hvitevarer:
Vaskemaskin og mikrobølgeovn.
Følgende innbo og løsøre medfølger ikke i handelen:
- Taklampe kjøkken
- Taklampe spisebord
- Taklampe over sofabord
- Gardiner

Vedlagt salgsoppgaven følger for øvrig 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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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
E - rød
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 panelovn og varmekabler i bad.
- Varmtvannsbereder på 110 l. fra 2024.

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. 6 573 kWh som tilsvarer kr. 12 447,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 126,- pr. mnd.
Inkluderer: Månedlige felleskostnader på kr. 6 126,- herav:
Avdrag felleslån kr 503,-
Felleskostnader kr 4 340,-
Renter felleslån kr 1 283,-

Felleskostnader inkluderer: Styre- og forretningsførerhonorar, driftskostnader, kommunale avgifter/renovasjon, kabel-TV/internett, felles bygningsforsikring, måking og andre kostnader.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene kan økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 582 589,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 330 357,- 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
Internett og kabel-tv er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Ferjegata 10 Borettslag er et veldrevet borettslag bestående av 12 boliger. Borettslaget ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 980304000.

Forretningsfører er: Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er: KPMG.

Styrets arbeid:
Det sittende styret har i denne perioden hatt 6 styremøter og behandlet 10 saker.
Hanna Sofie Grant har i perioden fungert som HMS-ansvarlig og nestleder.

I tillegg til årlig behandling av budsjett, årsregnskap og årsmelding har styret i perioden jobbet med følgende hovedsaker:
- Administrere garasjeplasser og oppfølging av tidligere vedtak i GF.
- Bistått ved gjennomføring av ulike service- og internkontroller.
- Utgivelse av 2 Styrenytt til beboerne.
- Diverse søknader og henvendelser fra beboerne.
- Gjennomført vår- og høst-dugnad.
- Skiftet varmtvannsberederne med vannstoppere
- Vannsjekken.

Planer for videre arbeid:
- Tilrettelegge for godkjent elbil-ladesystem i garasjen.
- Fullverdig vannsikring av boligene.
- Snømåking også i helgene.
- Kjøpe nytt partytelt til tunet.

SOSIALT:
Det er gjennomført to tradisjonelle sosiale sammenkomster i regi av borettslaget fra 2024.
- 17. mai
- Sommerfest

DIVERSE AVTALER:
- Låsesmeden E Haugan: Sikkerhetsavtale vedrørende bestilling av nøkler
- Boservice as: Vedlikehold, lyssjekk, strøing/brøyting og rydding av fellesområdene
- Kone Care Usbl – Service og reparasjon av heis - 2 ganger per år
- Avarn Security: Alarmmottak heisalarm
- Telenor: Komplett 75
- T&T Bygg as: Rammeavtale for alle typer håndverkstjenester
- Schneider Electric Norge AS: Serviceavtale brann
- Nord Brannsikring – Årlig kontroll slukkeutstyr i boliger og fellesarealet
- USBL – Bevar HMS-system

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Kun andelseierne i borettslaget 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 298 458,-pr. 07.04.2026
Avdrag: Kr 503,-
Rentekostnader: Kr 1 283,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15161658445, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.04.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 99
Saldo per 07.04.2026: 3 581 497
Andel av saldo: 298 458
Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.12.2050)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Tilbyder sikringsfond:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder

forsikringsavtalelovens regler.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 27 060,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Selger opplyser om at det er planer om å bytte heis og installere elbil-ladere.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres dugnader

Dyrehold
Det er ikke tillatt å anskaffe husdyr / eller flytte inn i borettslaget med husdyr før etter søknad til styret og styrets eventuell godkjenning av denne. Det vises ellers til kontrakt om husdyrhold som må undertegnes ved godkjent husdyrhold.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP561969

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 553 kvm (Eiertomt)
Trivelig fellestomt opparbeidet med betongheller, diverse beplantning og koselig, felles uteplass.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel 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.

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
Ferjegata 10 ligger fint til i sentrum av Horten med lettvint og praktisk gangavstand til alle sentrumsfunksjoner som forretninger, svømmehall, restauranter, pizzeria, konditori, kaffebar, puben Saxon King og Horten Mikrobryggeri m.m. Tre minutters gange til nærmeste bussholdeplass - her går det buss til Universitetet i Sør-øst Norge på Bakkenteigen, Tønsberg, Holmestrand og Skoppum stasjon. Gangavstand til både videregående skole og sentrum barneskole. En kort sykkeltur til idylliske Karljohansvern med badestrand, fine turområder, kafeer og museer m.m. Ca. 5-6 minutters gange ned til Gjestehavna med flere restauranter og Bastøferja. Turen over fjorden er for øvrig gratis for både gående og syklister.

Ca. 5 min. kjøring til Borre golfbane, ca. 20 minutter til Tønsberg og 30 minutter til Sandefjord Lufthavn, Torp.

Er du mer nysgjerrig på Horten - sjekk ut denne linken: https://www.hortenlove.no

Velkommen til et trivelig bomiljø!

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass ligger i Enggata kun 3 minutter å gå fra leiligheten.
Det er 10 minutter med bil til Skoppum stasjon og en halvtimes kjøretur til Sandefjord lufthavn Torp. Det er 1 time og 40 minutter til Oslo Gardermoen.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager og skoler alle trinn i nærområdet. Kontakt Horten kommune for ytterligere informasjon vedrørende ledige plasser.
Eiendommen sogner til Sentrum skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Eiendommen er byggemeldt, og det foreligger en ferdigattest på eiendommen - omsorgsleiligheter datert 06.03.2015.

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 byggemeldte tegninger datert i 1997 av boligens fasade og etasjeplan som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, og følger derfor kommunedelplan for Horten sentrum 2022-2034 datert 13.06.2022. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende og ligger innenfor hensynssone for bevaring av bygning og annet kulturmiljø.

Fra kommuneplan vedrørende hensyn til kulturminner og kulturmiljøer (generelt):
Hensyn til kulturminner og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og byggesaker. Verneverdige og antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal søkes bevart, og ikke endres slik at verdien forringes. Kulturminner som veier, steingjerder, hustufter, krigsminner, alleer med mer skal bevares.
Denne eiendommen er ikke SEFRAK-registret eller verneverdig, men bestemmelsene er generelle for område eiendommen ligger i.

Regulering under arbeid:
Planid: 3901 00459 - Storgata 48

Det er varslet igangsetting av reguleringsarbeid for Storgata 48 (naboeiendom til selgende eiendom på andre siden av veien for Ferjegata).

Formålet med planforslaget vil foreslå 16 nye boenheter i bygget langs Langgata (bygget til øst for planområdet). Det er planlagt å tilrettelegge privat uteopphold, felles uteopphold, parkeringsløsning og tilhørende bod. Leilighetene vil bli fordelt på fire etasjer. I øverste etasje er det et tannlegekontor som skal fortsette sine tjenester. Planområdet er på 1,5 daa.

Målet for reguleringsplanen er å skape funksjonelle og fleksible leiligheter som er tilpasset ulike befolkningsgrupper. Det to eksisterende bygg innenfor planavgrensningen. Det er kun bygget til øst som skal ombygges, ombygningen vil ikke gjelde bygget i vest. Bygget i øst (langs Langgata) skal utvides, og det vil være endringer ved blant annet fasade, kledning, balkonger og terrasser hvorav det skal harmonisere med eksisterende byggeskikk. Formålet er i samsvar med kommunedelplan for Horten sentrum 2022-2034.

Kunngjøring om oppstart av reguleringsplan er vedlagt bak i salgsoppgaven.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det er 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. 125, bnr. 107 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens grunndata:
3901/125/107/1:
26.02.1998 - Dokumentnr: 956 - Grensejustering
Overført fra: Knr:3901 Gnr:125 Bnr:107
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1998 - Dokumentnr: 956 - Målebrev
Overført fra: Knr:3901 Gnr:125 Bnr:107
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1999 - Dokumentnr: 1885 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 824/987
Meglers kommentar: Denne eiendommen er delvis seksjonert som en samleseksjon for bolig og delvis seksjonert med næring (garasje). Samleseksjon bolig har rett til adkomst til heis, heismaskinrom og tavler gjennom samleseksjon garasje. Seksjoneringen er innhentet og vedlagt salgsoppgaven.

01.01.2020 - Dokumentnr: 686158 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0701 Gnr:125 Bnr:107 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 356129 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3801 Gnr:125 Bnr:107 Snr:1

Eiendommens rettigheter:
28.04.1999 - Dokumentnr: 1885 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3901 Gnr:125 Bnr:107 Snr:2
Gjelder heis, heismaskinrom og tavler
Meglers kommentar: Samleseksjon bolig har rett til adkomst til heis, heismaskinrom og tavler gjennom samleseksjon garasje.

Det er per 10.04.2026 ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

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 overtakelsen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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
I VIB sin database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein på denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at det er meldepliktig til brannvesenet dersom det monteres ildsted for fyring med gass, olje eller ved.

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.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgaver, interiørveileder og Nordvik Ekstra small - digial 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,-
Fotopakke - ink dronefoto, stemningsfulle bilder og reels-video kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 132 325,- 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 23. april 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).

Ferjegata 10

Nabolaget Horten sentrum - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Sentrum skole (1-7 kl.) 365 elever, 20 klasser	3 min 0.3 km
Granly skole (1-7 kl.) 486 elever, 22 klasser	4 min 2.1 km
Lillås skole (1-7 kl.) 312 elever, 18 klasser	5 min 2.3 km
Nordskogen skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser	5 min 2.3 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 31 klasser	14 min 1.2 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	10 min 0.9 km

Offentlig transport

Enggata Linje 02, N02, 70, 71	3 min 0.3 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	10 min 7.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

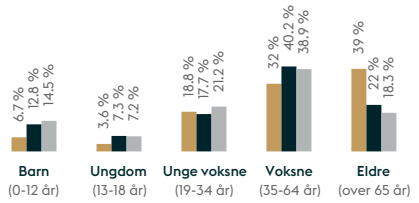
Barnehager

Strandparken barnehage (1-5 år... 71 barn	11 min 1.1 km
Gartnerløkka barnehage (1-5 år... 60 barn	13 min 1.1 km
Espira Baggerødbanen barnehage... 160 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Spar Vektergården	5 min
Kiwi Torggata Horten	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Horten sentrum	1 693	1 068
Horten	19 802	9 606
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Sentrum Skole	3 min
Horten videregående skole	10 min
WellnessClub Horten	1 min
MOVA Horten sentrum	5 min

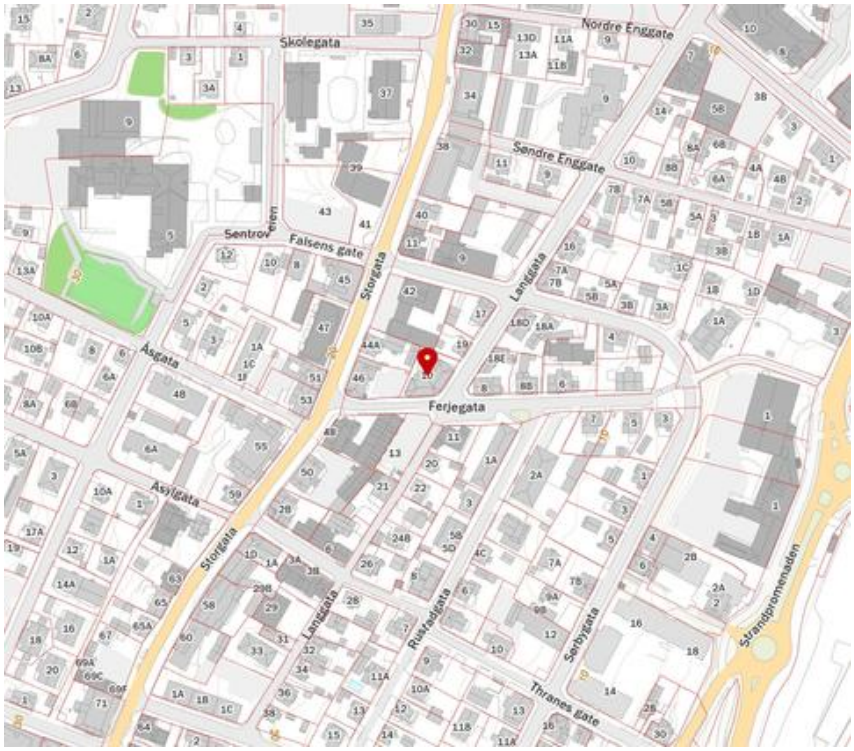
«Flott boområde med parken/Lystlunden og Hortenskogen/Karljohansværn i umiddelbar nærhet. Mange butikker og restauranter, samt 3 skoler»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Gateparkering
Vanskelig til tider 73/100



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

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

Tilstandsrapport

Leilighet

Ferjegata 10 , 3187 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 125, bnr. 107, snr. 1

Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 12.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15278-1992 **Eiendomsverdi ref nr:** JN1778

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.

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

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, branncelle 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).

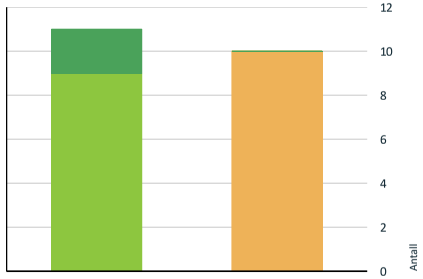
© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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.

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.

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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Utvendig > Andre utvendige forhold**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

Ferjegata 10 , 3187 HORTEN
Gnr 125 - Bnr 107
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet (borettslag) beliggende i 1. etasje i flermannsbolig oppført i mur/betong og tre i 1999.
Leiligheten disponer en utvendig bod på samme plan.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad inkludert i hull i vegg fra tilliggende bod og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Det er lagt til grunn at rommets overflater er helt eller delvis fra 1999/byggeår.

Selger opplyser om følgende:
- kan forekomme noe lydgjenomgang men at dette ikke oppleves som sjenerende.

Leilighet - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger i tre med liggende kledning.
Vinduer og dører i tre.
Balkong i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater med laminat og belegg. Malte vegger og tak.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom:
Belegg på gulv. Dels våtromsbelegg og dels fliser på veggene. Malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via ventil i vegg samt luftespalte i dører.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i kobber. Stoppekran lokalisert i kjøkkenskap. Innvendige avløpsrør av plast.
Ventilering via ventiler i vegg.
Oppvarming med panelovn og varmekabler i bad.
Varmtvannsbereder på 110 l. fra 2024.
Hovedsikring 63 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 13 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Dato for siste el-tilsyn var 08.10.2018.

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

Leilighet

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår	Kommentar
1999	

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Værslitasje/elde og dels avflaking i maling/overflate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold av vinduene for å forhindre ytterligere forringelse og sikre god funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette gi potensielt skade og redusert levetid på vinduene.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong i tre.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Utvendige fasader, felles arealer m.m.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre 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 belegg. Malte vegger og tak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 15 mm i hele rommet i stue/kjøkken og soverom.

Målingene er utført i to tilfeldig utvalgte og relevante rom i leiligheten. 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
• 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.

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører i tre.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres justering eller utbedring av dør med avvik for å sikre god funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

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.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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 reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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 reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via ventiler i vegg.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmekabler i bad.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner. Konsekvensen er at gjenværende brukstid er begrenset, og det kan oppstå funksjonssvikt eller behov for utskifting på kort varsel.

TG 0 Andre VVS-installasjoner - 2

Beskrivelse

Oppvarming med panelovn.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 110 l. fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen bør/må ha fast tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter. Nåværende løsning med stikkontakt er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bereder bør/må tilkobles med fast tilkobling i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og brannskader.

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 13 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Dato for siste el-tilsyn var 08.10.2018.

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.
   1999

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Ferjegata 10 , 3187 HORTEN
Gnr 125 - Bnr 107
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom:
Belegg på gulv. Dels våtromsbelegg og dels fliser på veggene. Malt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via ventil i vegg samt luftespalte i dører.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har dels fliser og dels våtromstapet/belegg. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i deler av dusjens nedslagsfelt.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og banemembran (vinylbelegg som membran).

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi halvparten og/eller mer av forventede funksjonstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da både membran og sluk har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Det er viktig å merke seg forventet brukstid på en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk.
Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som kan føre til at de mister sin vanntettende funksjon og potensielt medføre vannlekkasjer gjennom vegger og gulv, med risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via ventil i vegg og luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som kan gi begrenset luftutskifting sammenlignet med f.eks. mekanisk avtrekk og/eller balansert ventilasjonssystem.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres i baderommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk er foretatt i eksisterende hull i vegg fra tilliggende bod/garderobe og inn bak dusjkabinett/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Fuktsøk i eksisterende hull er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrert platetopp og stekeovn. Vannstoppesystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i kobber. Stoppekran lokalisert i kjøkkenskap.

Vurdering av avvik:

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1999

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utvendig sport-/redskapsbod oppført i tre i felles rekke.

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

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

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Diverse arbeider med feilsøk komfyrvakt, byttet benkarmaturer m.v. - ref. samsvarserklæring datert 31.05.2021.
Opplegg lamper og stikkontakter kjøkken m.v. - ref. samsvarserklæring datert 11.10.2024.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet anleggets alder.

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.

Selv om boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon er dette ikke relevant for denne leiligheten fordi det er ventilert garasjeplan under boligdelen.

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	57			57	3
SUM	**57**				**3**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, stue/kjøkken, soverom, bad/wc/vaskerom, bod/garderobe		

Kommentar

Arealene er avrundet oppgitt uten desimaler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
NB! Arealet i denne boligen er vanskelig eller å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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

Kommentar: Utbedret skjøter i gulvbelegg i bad (firma). Skiftet utvendig boddør i 2026 (firma). Utført diverse arbeider på elektrisk anlegg (firma).

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Ferjegata 10 , 3187 HORTEN
Gnr 125 - Bnr 107
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

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

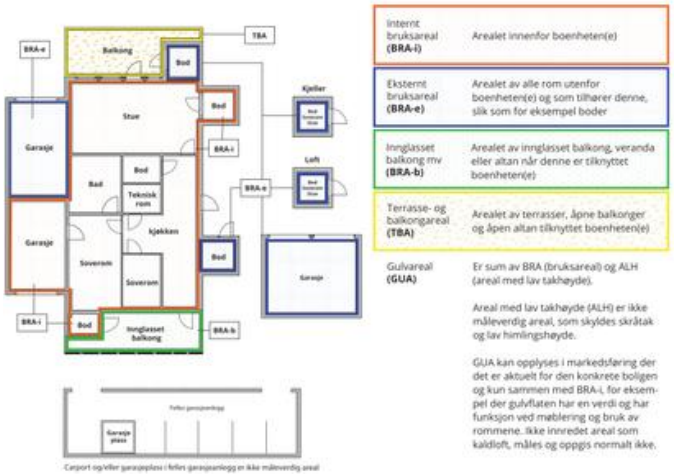
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ferjegata 10 , 3187 HORTEN
Gnr 125 - Bnr 107
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Tore Rønning	Takstingeniør
	Thea Nordhus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	125	107		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ferjegata 10

Hjemmelshaver
Ferjegata 10 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
980304000			Nordhus Thea

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	08.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.06.1997		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.03.2015	Midlertidig brukstillatelse datert 29.03.1999	Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	13.09.2023		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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/JN1778

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Ferjegata 10 , 3187 HORTEN
Gnr 125 - Bnr 107
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

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.

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

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
10. apr. 2026

Oppdragsnummer
25-0061/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ferjegata 10, 3187 HORTEN

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Thea Nordhus

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

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: SP561969
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tore Ask & sønn

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tore Ask & sønn

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

Eventuell kommentar: Vet ikke - men det kan finnes

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thea Nordhus	9578-5997-4-3928791	2026-04-10 09:30:35

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Feil og mangler

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

Beskriv: Sprekker i linoleumsgulv. Ble fikset da jeg overtok, for å forebygge fuktskade.

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

Eventuell kommentar: Ikke feil, men det kan trekke under verandadøren om vinteren. Døren er også noe vanskelig å lukke og låse, men det finner man raskt ut hvordan fungerer.

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

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: Byttet boddører våren 2026

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: Nilsen Elektro. Installert to stikkontakter på kjøkkenet, og stikkontakt med dimmer til spisebordslampe.

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

Eventuell kommentar: Ikke gjort

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ikke utført noen nye etter forrige tilstandsrapport/salg.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Finnes i forrige salgsoppgave fra 23/24.

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

Eventuell kommentar: Ingen aktive varsler/vedtak

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?
Ja

Beskriv: Oppgraderingen av bygg på andre siden av gaten - det lages leiligheter, men det er ikke noe støy, da alt skjer innendørs.

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

Eventuell kommentar: Det er de/jeg ikke.

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

Eventuell kommentar: Ingen slike.

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

Eventuell kommentar: Fellesgjeld nettopp nedsatt etter refinansiering av lån - vet ikke om noe som kan øke den igjen. Planlagt fornyelse av heis, men det spares det til og budsjetteres for.

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: 25-0061/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Thea Nordhus	2026-04-10

Identifikasjon

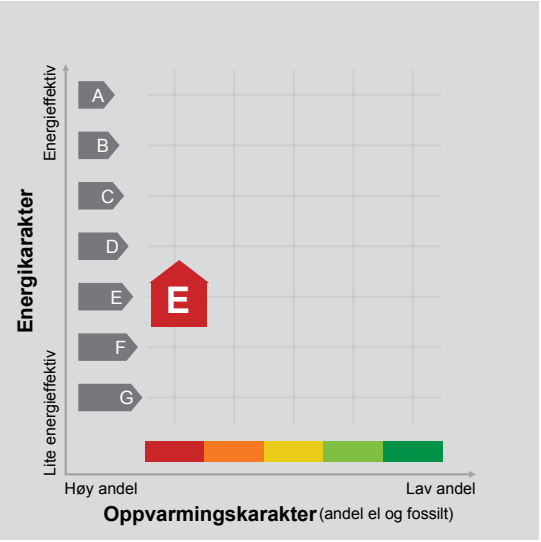
Thea Nordhus

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ferjegata 10
Postnummer	3187
Sted	HORTEN
Kommunenavn	Horten
Gårdsnummer	125
Bruksnummer	107
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8132429
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	ac4cf3f9-5e82-4ab6-bbd5-f9310877dbed
Dato	15.09.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Klientnr.: 814

Vedtekter for frittstående borettslag

for **FERJEGATEN 10 BORETTSLAG**
stiftet 25.08.1998

Organisasjonsnummer 980 304 000

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.10.1998.

Sist endret på ekstraordinær generalforsamling den 07.10.2019.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
FERJEGATEN 10 BORETTSLAG 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

Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Horten kommune. Forretningsførsel utføres av Boligbyggelaget Usbl.

2. Andeler og andelseiere

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

(2) 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, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om burettslag, dog innenfor de begrensninger som fremkommer av vedtektenes § 3.
Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd til andelen, kan overta andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet.
Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

(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.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget 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, jf 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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer og med 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, jf 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 utgangen av 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.

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

(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.

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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.

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

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

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 8.255,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 8.255,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
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

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget 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 likevel sendes direkte på e-post vil ikke bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Bestillinger om utlysning av forkjøpsrett og eierskiftemeldinger skal sendes til eierskifte@usbl.no
og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, fullt fødselsnummer, adresse, telefonnummer og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jf. skatteforvaltningsloven av 01.01.17 og tilhørende forskrift om tredjepartsopplysninger
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnummer og areal)

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring
- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring
- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Annonsering av forkjøpsrett
For hver bolig fastsettes en egen meldefrist. Forkjøpsretten avklares etter meldefristens utløp og når melding om akseptert bud er mottatt.

Når forkjøpsretten er utlyst, 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 per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger
- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr
- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.725,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.408** inkl. mva

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
99 009048 97 02867

85

ARBEIDSSTED: FERJEGATA 10 gnr 125 bnr 107
BYGGHERRE: AS Prosjektfinans
ANSVARSHAVENDE: Selmer ASA, Snekkerkompaniet A/

KOPI

Sak nr.:d-422/97Bygn.type:
Arb.art:Omsorgsboliger

Besiktigelse av arbeidet er foretatt i medhold av plan- og bygningslovens § 99. Det gis det herved midlertidig brukstillatelse for
hele bygget: X

Følgende arbeider gjenstår:

1. Montere røykvarslere
2. Håndlist i trapp monteres
3. Åpninger i rekkverk tettes, slik at de blir i hht forskriften.
4. Rydding av parkeringskjeller
5. Rydding av fortau + eiendommen rundt huset.
6. Adkomst til søppelrom må være ryddet.
7. Rekkverk på mur settes opp.

Pkt. 1 -6 utføres straks.
Pkt. 7 utføres innen 3mnd fra d.d.

Husnummerskilt av godkjent type

Borre kommune, 29.03.99
Grethe Kværnstuen Hellum
Grethe Kværnstuen Hellum
saksbehandler

Sendes til:
byggherre..X, ansvarshavende.X., komm.avg X..,
vannverkskontrollør..., feier...

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Grethe Kværnstuen
Direkte telefon: 330 85 108
Vår ref.: 15/11447 / 15/1010-2
Arkiv: GBNR-125/107
Deres ref.:

Dato: 06.03.2015

JM Norge AS
Postboks 2053

3103 TØNSBERG

JM NORGE AS VESTFOLD
9 MAR 2015
PROSJEKT 404190
ORIGINAL ESI
KOPIER

Ferjegata 10, 125/107 - omsorgsleiligheter - ferdigattest

Ferdigattest er gitt for			
Arkivsak 97/02867 og 15/1010		Journalpost ID 15/11447	
Eiendom/byggested Ferjegata 10			
Bygningsnummer 8132429			
Gnr/bnr GBNR-125/107		Festenr	Seksjonsnr
Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 70 Byggetillatelse Midlertidig brukstillatelse	Vedtak dato 16.09.1997 29.12.1997 29.03.1999		Saksnr: P-97/77 D-422/97
Dokumentasjon for ferdigattest			**datert**
Søknad om ferdigattest med bekreftelse på at gjenstående arbeider er utført			03.03.2015
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: hele tiltaket			
Nødvendig dokumentasjon for ferdigattest foreligger. I medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis ferdigattest.			

Med hilsen

Arild Michelsen
Enhetsleder

Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

Kopi:
matrikkelansvarlig

Postadresse: Plan og utbyggingstjenester, Postboks 10, 3191 HORTEN
Besøksadresse: Apotekergata 12
E-post: postmottak@horten.kommune.no
Telefon: 330 85 000
Telefaks: 33 08 50 01
Internett: www.horten.kommune.no
Bank: 7159.05.45060
Org.nr.: 964 951 284

Boligopplysninger:

Ferjegata 10 Borettslag	**Vår ref.:**	814/103	**Fødselsdato eier:**	02.07.2000	
Ferjegata 10	**Type:**	Borettslag frittstående			
3187 HORTEN	**Eiere:**	Thea Nordhus			
Organisasjonsnr: 980 304 000	**Andelsnr:**	3			

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 126**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	503
	Felleskostnader	4 340
	Renter felleslån	1 283

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 Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtales sies opp før lånet er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	298 458	Gjeld siste årsoppg.:	266 975
Klient ajourf. lån:	3 581 497,07	Klient gj. s. årsoppg.:	3 203 707

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161658445, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.04.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 07.04.2026: 3 581 497

Andel av saldo: 298 458

Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.12.2050)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Elsy Gjengår Berg
Adresse:	Nedre Bjerggate 3 B
Postnr/-sted:	3181 HORTEN
Telefon:	Mob.: 92250180
E-post:	elsy.g.berg@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	266 975	Andre inntekter:	1 334
Annen formue:	27 060	Utgifter:	14 707		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	149 900
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	3

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1999		
Gårds/bruksnr:	125/107		
Bygningstype:	Småhus - tilrettelagt bolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	553

Boligopplysninger:

Ferjegata 10 Borettslag	**Vår ref.:**	814/103	**Fødselsdato eier:**	02.07.2000	
Ferjegata 10	**Type:**	Borettslag frittstående			
3187 HORTEN	**Eiere:**	Thea Nordhus			
Organisasjonsnr: 980 304 000					

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561969		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	25.03.1999	Første innflytting:	26.03.1999	SSBnr:	H0103
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Mulig garasjeplass etter søknad/fordeling ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	2-roms		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				

Fasiliteter:

NB! Nytt fra 07.10.2019: Slutt på kommunal tildeling og maksimalpris.

Forkjøpsrett:
Kun andelseierne i borettslaget har forkjøpsrett.

TV/bredbånd:
Per 22.09.2022 har selskapet avtale med Telenor Norge. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styre

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

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

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

§7. Søppel
Søppel må pakkes iht bestemmelsene om kildesortering og legges i riktige beholdere. Uriktig innpakking kan føre til at renovasjonsfirmaet pålegger borettslaget ekstra kostnader.

§8. Parkering
Det er ikke tillatt å parkere i gårdsplassen eller sperre innkjøringen til garasjeanlegget. Det er kun tillatt å parkere på kommunens oppmerkede parkeringsplasser rundt bygget samt i borettslagets garasjeanlegg (mot leie). Det er kun tillatt å kjøre til hovedinngangen ved transport av syke og bevegelseshemmede da innkjøring av større vogner for varetransport sliter på hellene og gjør disse løse.

§9. Grilling / oppbevaring av gassbeholdere, bensin med mer.
Det er ikke tillatt å grille med kull- eller gassgrill på verandaene. Som en prøveordning er dette tillatt kun på uteplassen som er trukket vekk fra bygningsmassen. På grunn av enkelte andelshavers pustevansker, bes at det vises hensyn derom vindforholdene blåser grill os mot inngangspartiene. På verandaene er det kun tillatt med elektrisk grill – dette grunnet brannfare samt fare med å oppbevare gassbeholdere i eller i umiddelbar nærhet av bygningene. Det er heller ikke tillatt å oppbevare annen type gassbeholdere, bensin eller annen eksplosjonsfarlig gods inne eller i umiddelbar nærhet av bygget. Dette inkluderer også garasjeanlegget.

§10. VVS
Kast ikke uvedkommende ting i klosettet. Det må bare brukes klosettpapir. Sanitetsbind, mm må ikke kastes i klosettet. Undersøk hvor stoppekranen er montert straks du flytter inn slik at denne er kjent i tilfelle vannlekkasje.

§11. Utvendig installasjoner (f.eks parabol, varmepumper mm)
Da utvendig installasjon av f.eks parabol, varmepumper mm berører borettslagets eiendom, er det ikke tillatt å montere slike før etter skriftlig søknad til styret og med etterfølgende skriftlig godkjenning fra styret.

Vi håper at alle kan leve opp til disse enkle regler for å gjøre vårt bofellesskap så trivelig som mulig.

Til slutt ønsker styret alle nye beboere velkommen til Ferjegaten 10!

HUSORDENSREGLER
For Ferjegaten 10 borettslag
(vedtatt på generalforsamling 4. april 2013)

Hver andelshaver er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt. Andelshaver har også ansvaret for at personer som gis adgang til bygget/boligen følger disse bestemmelser.

Vær oppmerksom på at husordensreglene ikke bare inneholder plikter. De skal være med på å sikre ro, orden og hygge i bofellesskapet vårt.

§1. Ro og orden i boligene
Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22:00 og kl. 07:00 alle dager. Ved planlagte selskaper skal naboer varsles. Husk også å gi nabovarsel ved oppussing av boligen dersom dette kan medføre støy over lengre tid. Pass på at film- og musikkanlegg ikke settes unødig høyt på.

§2. Verandaer/vinduer
Hold verandaer ryddige. Ikke bruk disse som lagringsplass som kan virke skjemmende for borettslaget. Det er ikke tillatt å kaste gjenstander ut av vinduene eller fra verandaer, inkludert mat til fuglene da dette kan trekke måkeflokker, rotter og mus til eiendommen. Skilter, markiser o.l. må ikke settes opp uten spesiell tillatelse fra styret. Det er ikke tillatt å henge ut tøy etter kl. 19.00 dagen før søn- og helligdager eller på søn- og helligdager.

§3. Røyking
Røyking i svalgangene, heisen og garasjeanlegget er ikke tillatt grunnet brannfaren samt hensynet til allergikere.

§4. Behandling av fellesområder
Svalgangene er ikke oppbevaringsplass, men det er lov å ha et lite bord og to små stoler ved hjørneleilighetene. Ved de midtre boligene er det ikke anledning til dette da de vil være til hinder for nødvendig fremkomst med hjelpemidler. Dette er særlig viktig med tanke på fremkommelighet for ambulansepersonell og evakuering ved brann.

Plassen under trappene i 1. etasje kan benyttes til sykler og lignende. Ellers benyttes sportsboder til dette formålet.

§5 Lufting
Lufting gjennom inngangsdørene er kun tillatt for vanlig utlufting grunnet sommervarme. Dette gjelder ikke utlufting av mat-/røyklukt da mange lider av allergi. Kun lufting fra vinduer/altan i slike tilfeller. Friskluftventilene bør stå oppe mest mulig for å unngå fuktskader i boligen. Kort, men hyppig lufting er best. Boligen må holdes såpass varmt at vannrør o.l. ikke fryser.

§6. Husdyr
Det er ikke tillatt å anskaffe husdyr / eller flytte inn i borettslaget med husdyr før etter søknad til styret og styrets eventuell godkjenning av denne. Det vises ellers til kontrakt om husdyrhold som må undertegnes ved godkjent husdyrhold.

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 2025

Ferjegata 10 Borettslag

Mandag 28.04.2025 kl. 19:00
Thon Hotel Horten

usbl

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. 48000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2
Følgende endring foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

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

(2) Forretningsførsel utføres av Boligbyggelaget Usbl.

Ny tekst:

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

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Ferjegata 10 Borettslag

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 19:00 - Thon Hotel Horten

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 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

6.4 Valg av valgkomite

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**570 991**	**454 756**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	221 821	510 433
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-393 455	-394 197
B. Årets endring disponible midler	**-171 634**	**116 235**
C. Disponible midler	**399 357**	**570 991**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	421 551	607 538
Kortsiktig gjeld	-22 194	-36 547
C. Disponible midler	**399 357**	**570 991**

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

6. Valg

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

o - Styreleder - Elsy Gjengår Berg

x - Styremedlem - Hanna Sofie Grant

x - Styremedlem - Anne-Christin Solstad

x - Varamedlem - Rolf Kyrre Lynghaug

x - Varamedlem - Lill Børnes

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Anne-Christin Solstad stiller til valg for 2 år
Hanna Sofie Grant stiller til valg for 2 år

Forslag til vedtak: Anne-Christin Solstad velges for 2 år
Hanna Sofie Grant velges for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Lill Børnes stiller til valg for 1 år
Thea Nordhus stiller til valg for 1 år

Forslag til vedtak: Lill Børnes velges for 1 år
Thea Nordhus velges for 1 år

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styreleder foreslås som delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

Forslag til vedtak: Styreleder velges som delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

6.4 Valg av valgkomite

Styret foreslås å fungere som valgkomite.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å fungere som valgkomite.

Resultatregnskap 2024 Ferjegata 10 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 239 340	1 209 666	1 219 600	1 240 800
Sum leieinntekt		**1 239 340**	**1 209 666**	**1 219 600**	**1 240 800**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 239 340**	**1 209 666**	**1 219 600**	**1 240 800**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	5 668	6 204	6 300	5 668
Styrehonorar	2	40 200	44 000	46 200	48 000
Driftskostnad					
Energikostnad		27 497	29 320	35 000	26 700
Kostnad eiendom/lokale	4	44 598	46 807	44 000	46 200
Kommunale avgifter/renovasjon		149 064	139 656	155 000	157 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	6 188	5 938	6 200	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	4 246	6 979	15 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	7	324 967	56 798	345 000	245 000
Revisjonshonorar		4 976	4 753	5 100	5 233
Forretningsførerhonorar		47 721	45 276	48 000	49 600
Andre honorar	8	855	825	5 000	5 000
Kontorkostnad		813	450	0	0
TV/bredbånd		106 888	101 245	107 000	111 300
Kontingent og gaver		0	1 350	1 000	1 000
Forsikring		62 904	59 899	63 500	71 500
Andre kostnader	9	12 705	3 490	14 000	14 000
Sum kostnad		**839 289**	**552 990**	**896 300**	**802 701**
Driftsresultat		**400 051**	**656 676**	**323 300**	**438 099**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		20 150	15 696	0	0
Rentekostnad		198 380	161 940	167 000	182 000
Netto finansposter		**178 230**	**146 244**	**167 000**	**182 000**
Årsresultat		**221 821**	**510 433**	**156 300**	**256 099**
Overført til/fra annen egenkapital		221 821	510 433	0	0
SUM OVERFØRINGER		**221 821**	**510 433**	**0**	**0**

Balanse 2024 Ferjegata 10 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	10 473 500	10 473 500
Garasjer	3	400 000	400 000
Sum anleggsmidler		**10 873 500**	**10 873 500**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		120 555	121 780
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		300 996	485 758
Sum omløpsmidler		**421 551**	**607 538**
SUM EIENDELER		**11 295 051**	**11 481 038**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		**1 200**	**1 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 853 916	5 632 095
Sum opptjent egenkapital		**5 853 916**	**5 632 095**
Sum egenkapital	**10**	**5 855 116**	**5 633 295**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	3 617 741	4 011 196
Borettsinnskudd		1 800 000	1 800 000
Sum langsiktig gjeld		**5 417 741**	**5 811 196**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 384	31 955
Påløpne renter		562	826
Annen kortsiktig gjeld		3 248	3 765
Sum kortsiktig gjeld		**22 194**	**36 547**
Sum gjeld		**5 439 935**	**5 847 743**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 295 051**	**11 481 038**
Pantstillelser	12	5 417 741	5 811 196

Sted:_____ Dato:_____

Elsy Gjengår Berg
Styreleder

Anne-Christin Solstad
Styremedlem

Hanna Sofie Grant
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	624 960	624 672
3609 Leie parkering	18 700	20 700
3618 Leietillegg strøm	3 600	3 450
3650 Innkrevde felleskostn. renter	194 100	158 148
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	397 980	402 696
Sum	**1 239 340**	**1 209 666**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	5 668	6 204
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	40 200	44 000
Sum	**45 868**	**50 204**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	10 473 500	400 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	10 473 500	400 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 473 500	400 000
Anskaffelsesår :	1999	2012
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 12 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 553 kvm. G.nr 125, b.nr 107 og utgjør kr. 1 885 230 av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nr. SP561969

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	37 766	40 126
6340 Heisalarm	3 661	3 380
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	3 171	3 301
Sum	**44 598**	**46 807**

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 Verktøy og redskaper	676	5 311
6540 Inventar	3 150	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	175
6552 Driftsmateriell	420	1 493
Sum	**4 246**	**6 979**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	4 880
6602 Vedlikehold VVS	219 317	0
6603 Vedlikehold elektro	16 975	6 417
6611 Vedlikehold heiser	55 342	31 817
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	14 883	13 685
6648 Vedlikehold dører og porter	18 451	0
Sum	**324 967**	**56 798**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	855	825
Sum	**855**	**825**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	8 690	719
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 000	1 677
7770 Betalingskostnader	958	951
7773 Omkostninger innkreving	1 056	144
Sum	**12 705**	**3 490**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 200	0	1 200
Sum innskutt egenkapital	**1 200**	**0**	**1 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	5 632 095	221 821	5 853 916
Sum opptjent egenkapital	**5 632 095**	**221 821**	**5 853 916**
Sum egenkapital	**5 633 295**	**221 821**	**5 855 116**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**Den Norske Stats Husbank**
Formål:	Dette er en refinansiering av lån med formål rehabelitering av yttervegger. Ingen avtale om individuell nedbetaling.	Oppføring
Lånenummer:	**16363715366**	**11443660**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2003
Rentesats:	5.64 %	4.705 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2046	30.06.2029
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	7 686 000
Lånesaldo 01.01:	1 865 137	2 146 059
Avdrag i perioden:	42 534	350 921
Lånesaldo 31.12:	**1 822 603**	**1 795 138**
Saldo 5 år frem i tid:	1 570 227	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11443660	12	149 595	1 795 140
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363715366	12	151 884	1 822 608

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	3 617 741
Innskuddskapital	1 800 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**5 417 741**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**10 873 500**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

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 Ferjegata 10 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ferjegata 10 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: ZJ0N6-GOGbW-MMd1T-27FHW-LDVQ7-DKEVQ

Resultat og balanse med noter for Ferjegata 10 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ferjegata 10 Borettslag

Styreleder	Elsy Gjengår Berg (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Anne-Christin Solstad (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Hanna Sofie Grant (sign.)	24.02.2025

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: Z4DN6-GOGdW-MM6tT-27FHW-LDVQ7-DKEVQ

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.

KPMG

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: Z4DN6-GOGdW-MM6tT-27FHW-LDVQ7-DKEVQ

Egenkontroll brannalarmsentral
Egenkontroll av bygning

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 6 styremøter og behandlet 10 saker.
Hanna Sofie Grant har i perioden fungert som HMS-ansvarlig og nestleder.

I tillegg til årlig behandling av budsjett, årsregnskap og årsmelding har styret i perioden jobbet med følgende hovedsaker:

Administrere garasjeplasser og oppfølging av tidligere vedtak i GF
Bistått ved gjennomføring av ulike service- og internkontroller
Utgivelse av 2 Styrenytt til beboerne
Diverse søknader og henvendelser fra beboerne
Gjennomført vår- og høst-dugnad
Skiftet varmtvannsberederne med vannstoppere
Vannsjekken

Planer for videre arbeid:

Tilrettelegge for godkjent elbil-ladesystem i garasjen
Fullverdig vannsikring av boligene
Snømåking også i helgene
Kjøpe nytt partytelt til tunet

SOSIALT

Det er gjennomført to tradisjonelle sosiale sammenkomster i regi av borettslaget fra 2024.
- 17. mai
- Sommerfest

DIVERSE AVTALER

Låsesmeden E Haugan: Sikkerhetsavtale vedrørende bestilling av nøkler
Boservice as: Vedlikehold, lyssjekk, strøing/brøyting og rydding av fellesområdene.
Kone Care Usbl – Service og reparasjon av heis - 2 ggr per år
Avarn Security: Alarmmottak heisalarm
Telenor: Komplett 75
T&T Bygg as: Rammeavtale for alle typer håndverkstjenester
Schneider Electric Norge AS: Serviceavtale brann
Nord Brannsikring – Årlig kontroll slukkeutstyr i boliger og fellesarealet
USBL – Bevar HMS-system

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.03.2025

Årsmelding 2024 - Ferjegata 10 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Elsy Gjengår Berg
Styremedlem, Anne-Christin Solstad
Styremedlem, Hanna Sofie Grant
Varamedlem, Lill Børnes
Varamedlem, Rolf Kyrre Lynghaug

Styret i Ferjegata 10 Borettslag består av 3 kvinner og ingen menn.

Virksomhetens art

Ferjegata 10 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. Ferjegata 10 Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 980304000

Ferjegata 10 Borettslag består av 12 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Ferjegata 10 Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561969. 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.

Ferjegata 10 Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

Opplæring og tilpasninger i Bevar HMS-portalen - Usbl
Serviceavtale heis - Kone Care Usbl
Serviceavtale heisalarm - Avarn
Serviceavtale brannalarm - Shneider Electric
Serviceavtale slukkeutstyr boliger og fellesarealer – Nord Brannsikring
Skiftet varmtvannsberedere med vannstoppere
Vannsjekk - sakkyndig kontroll
Slukkeøvelse og brannforebygging for beboerne – Nord Brannsikring
Brannøvelse

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

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 Mandag 28.04.2025.

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.03.2026
Restanse:	Kr ,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	12 703,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	3 108,-

Tilleggsopplysninger: Eiendommen er seksjonert. Opplysningene i dette skjemaet gjelder seksjon 1. Kommunale gebyr og eiendomsskatt gjelder for 12 bruksenheter.

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

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

Dato: 08.04.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	125	Bruksnr.	107	Festenr.	0	Seksjonsnr.	1
Adresse	Ferjegata 10						

	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	

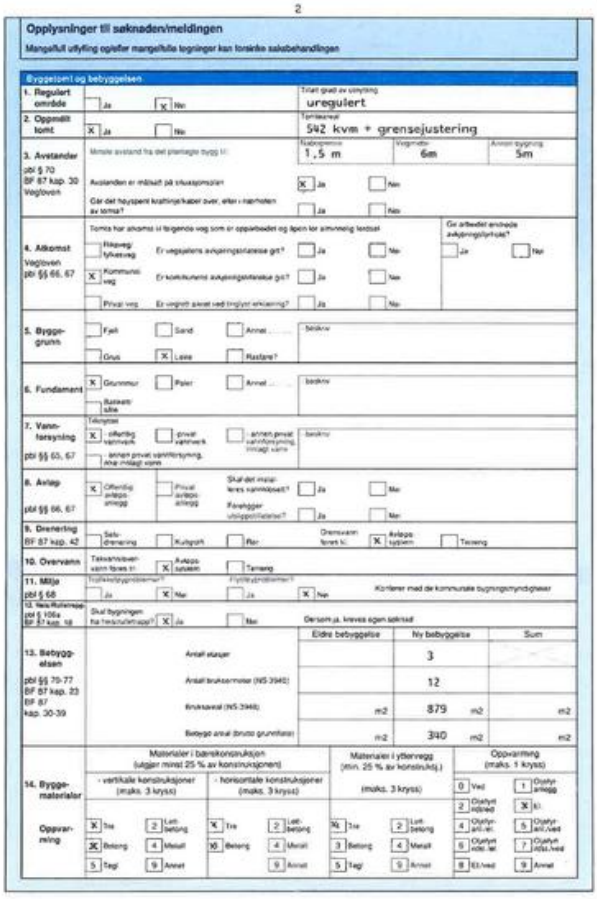
Regelverk og konsekvenser:

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



2

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggested og bebyggelsen

1. Regulert område: Ja [ ] Nei [X] — Tiltak gjelder en utnytting: uregulert
2. Oppmålt tomt: [X] Ja [ ] Nei — Tomtenummer: 542 kvm + grensejustering
3. Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven — Minste avstand fra del planlagte bygg til: Nabogrense 1,5 m; Vegmidte 6m; Annen bygning 5m
   Avstanden er målsatt på situasjonsplan: [X] Ja [ ] Nei
   Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? Ja [ ] Nei [ ]
4. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67 — Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for almenn ferdsel: Riksveg/fylkesveg [ ]; Kommunal veg [X]; Privat veg [ ]. Er vegsidens avkjørselstillatelse gitt? Ja [ ] Nei [ ]. Er kommunens avkjørselstillatelse gitt? Ja [ ] Nei [ ]. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? Ja [ ] Nei [ ]. Gir arbeidet endrede avkjørselsforhold? Ja [ ] Nei [ ]
5. Byggegrunn: Fjell [ ] Sand [ ] Annet [ ] Grus [ ] Leire [X] Ras/fare? [ ] — Beskriv:
6. Fundament: Grunnmur [X] Pæler [ ] Annet [ ] Bæreevne/stålte [ ] — beskriv:
7. Vannforsyning pbl §§ 65, 67 — Tilknyttet: offentlig vannverk [X]; privat vannverk [ ]; annen privat vannforsyning, innlagt vann [ ]; annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann [ ] — beskriv:
8. Avløp pbl §§ 66, 67 — Offentlig avløpsanlegg [X]; Privat avløpsanlegg [ ]. Skal det innlegges vannklosett? Ja [ ] Nei [ ]. Fører utslippstillatelse? Ja [ ] Nei [ ]
9. Drenering BF 87 kap. 42 — Sikkerdrenering [ ]; Kulvert [ ]; Rør [ ]. Grenseavløp føres til: Avløpssystem [X]; Tenning [ ]
10. Overvann — Tilknyttes/vises ført til: Avløpssystem [X]; Tenning [ ]
11. Miljø pbl § 68 — Forurensningsproblemer? Ja [ ] Nei [X]. Flyttehygienisk? Ja [ ] Nei [X]. Kontakt med de kommunale bygningsmyndigheter
12. Vann-/kloakkavløp pbl § 106a BF 87 kap. 58 — Skal bygningen ha innlagt vann/avløp? Ja [X] Nei [ ]. Dersom ja, kreves egen søknad

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

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer		3	
Antall bruksenheter (NS 3940)		12	
Bruksareal (NS 3940)	m2	879 m2	m2
Bebygd areal (bruto grunnflate)	m2	340 m2	m2

14. Byggematerialer

	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)	Oppvarming (maks. 1 krysss)
	- vertikale konstruksjoner (maks. 3 krysss)	- horisontale konstruksjoner (maks. 3 krysss)	(maks. 3 krysss)	
				0 Ved; 1 Oljefyr anlegg; 2 Oljefyr individ; [X] El
Oppvarming	[X] 1 Tre; 2 Lett betong; [X] Betong; 4 Metall; 5 Tegl; 9 Annet	[X] 1 Tre; 2 Lett betong; [X] Betong; 4 Metall; 9 Annet	[X] 1 Tre; 2 Lett betong; 3 Betong; 4 Metall; 5 Tegl; 9 Annet	4 Oljefyr ant.-ild.; 5 Oljefyr ANL/ved; 6 Oljefyr ndre. lel.; 7 Oljefyr ANL/ved; 8 El./ved; 9 Annet



3

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14-11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og utmedsentra og opp.

	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Gulv på grunn / Gulv over kryperom — BF 87 kap. 41.321, 43.1, 53	1. halvdel: Gulv på grunn, Isolert betong. 2. halvdel: Kjøresterk gulvplate i betong
Kjeller-yttervegger — BF 87 kap. 43.1, 53	Betongvegger
Yttervegger — BF 87 kap. 30.51, 43.1, 51, 53	15 cm isolert bindingsverk Trekledning GU værhus Innvendig kledning - gips
Vinduer — BF 87 kap. 30-76, 43-23, 53	2 lag energiglass
Innvendige vegger — BF 87 kap. 30.511, 52	Isolert 10 cm bindingsverk platekledd B30 bærevegger 7 cm bindingsverk lettvegger Lydskillevegger mellom leilihgeter B30/52dBa
Etasje-skille — BF 87 kap. 30.41, 52	Bjelkelag mellom leiligheter B30/52dBa Dekke over fellesgarasje betong A60
Tak — BF 87 kap. 30.41, 43.1, 53	Takstoler, sperretak, 20 cm isolasjon Takstol, lufters ventilasjon m.v.: Naturlig ventilasjon Takdekking: Takstein [ ]; Tårpapp [X]; Rutunskifer [ ]; Metallplater [ ]

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.



4

Tekniske krav

OBS! Opplysningen av de tekniske krav skal dokumenteres.

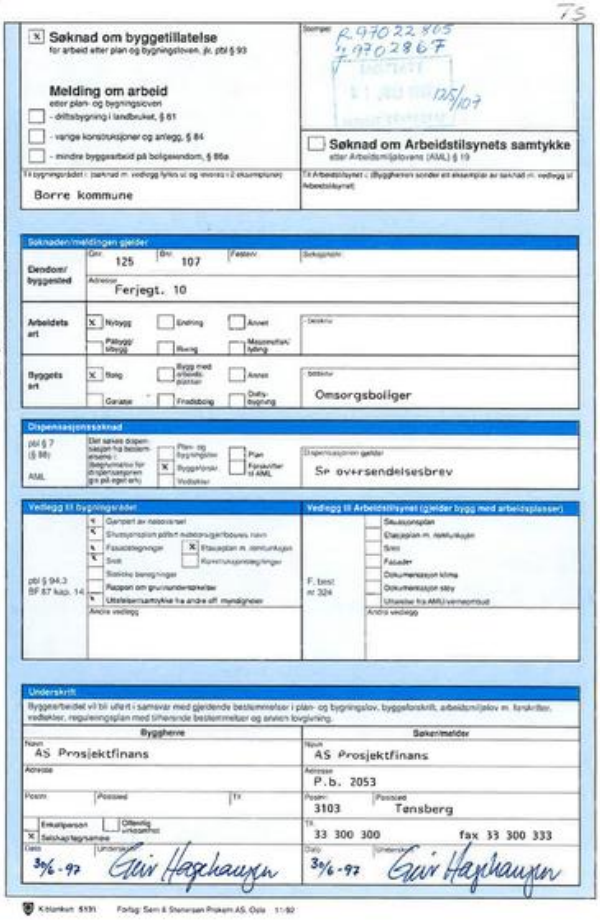
15. BF 87 kap. 12 — Brukes særegne godkjente materialer og systemer? Ja [X] Nei [ ]
Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse: 1 [ ] 2 [ ] 3 [ ] 4 [X] Ikke krav [ ]

16. Brannvern BF 87 Del 3

	Her forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt?	- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- brannceller/avdeling	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
- brannskillevegger/brannvegger	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
- rømningsveier	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
- brannalarmanlegg/varslere	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
- slukningsmidler/sprinkler	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
- brannventilasjonssystemer	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	

17. BF 87

Kap.		Her forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt?	- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
41	- rom	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
" 23.2, 41 og 43.2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
" 42	grunn og fundamenter	[X] Ja	[X] Ja [ ] Nei	
" 43	bygningsdeler	[X] Ja	[X] Ja [ ] Nei	
" 44	trapp og rampe	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
" 45	heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
" 46	samlerom/anlegg	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
" 47	ventilasjonsanlegg	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	Naturlig ventilasjon
" 48	elektriske installasjoner og antenner	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
" 49	røykkanal og varmeanlegg	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	Ikke krav i lavblokk
" 51	bæreevne og sikkerhet	[X] Ja	[X] Ja [ ] Nei	
" 52	lydforhold	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
" 53	varmeisolasjon og tetthet	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
" 54	sikkerhet	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	



TS

[X] Søknad om byggetillatelse
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven
[ ] - driftsbygning i landbruket, § 81
[ ] - vanlige konstruksjoner og anlegg, § 84
[ ] - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Stempel: R-9702205, F-9702867, 125/107

[ ] **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljøloven (AML) § 19

Til byggmyndighet: Borre kommune

Til Arbeidstilsynet: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/byggested: Gnr. 125 Bnr. 107 Festenr. Seksjonsnr. Adresse: Ferjegt. 10

Arbeidets art: [X] Nybygg; [ ] Endring; [ ] Annet; [ ] Påbygg/tilbygg; [ ] Riving; [ ] Masseuttak/fylling

Byggets art: [X] Bolig; [ ] Bygg med arbeids-plasser; [ ] Annet; [ ] Garasje; [ ] Fritidsbolig; [ ] Drifts-bygning — bebolder: Omsorgsboliger

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) AML: Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i (begrunnelse for dispensasjonen gis på egent ark): [ ] Plan- og forskrifter; [ ] Plan; [X] Byggeforskr.; [ ] Forskrifter til AML; [ ] Vedtekter. Dispensasjonen gjelder: Sr overrsendelsesbrev

Vedlegg til Byggingsrådet (pbl § 94.3, BF 87 kap. 14)

[ ] Gjerport av nabosnitt
[X] Situasjonsplan påført nabobygninger/boliners navn
[ ] Fasadetegninger
[X] Etasjeplan m. romfunksjon
[ ] Snitt
[ ] Konstruksjonstegninger
[ ] Statiske beregninger
[ ] Rapport om grunnundersøkelser
[ ] Uttalelse/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser) (F. best nr 324)

[ ] Situasjonsplan
[ ] Etasjeplan m. rømningsvei
[ ] Snitt
[ ] Fasader
[ ] Dokumentasjon klima
[ ] Dokumentasjon støy
[ ] Uttalelse fra AML/vernemyndighet
Andre vedlegg

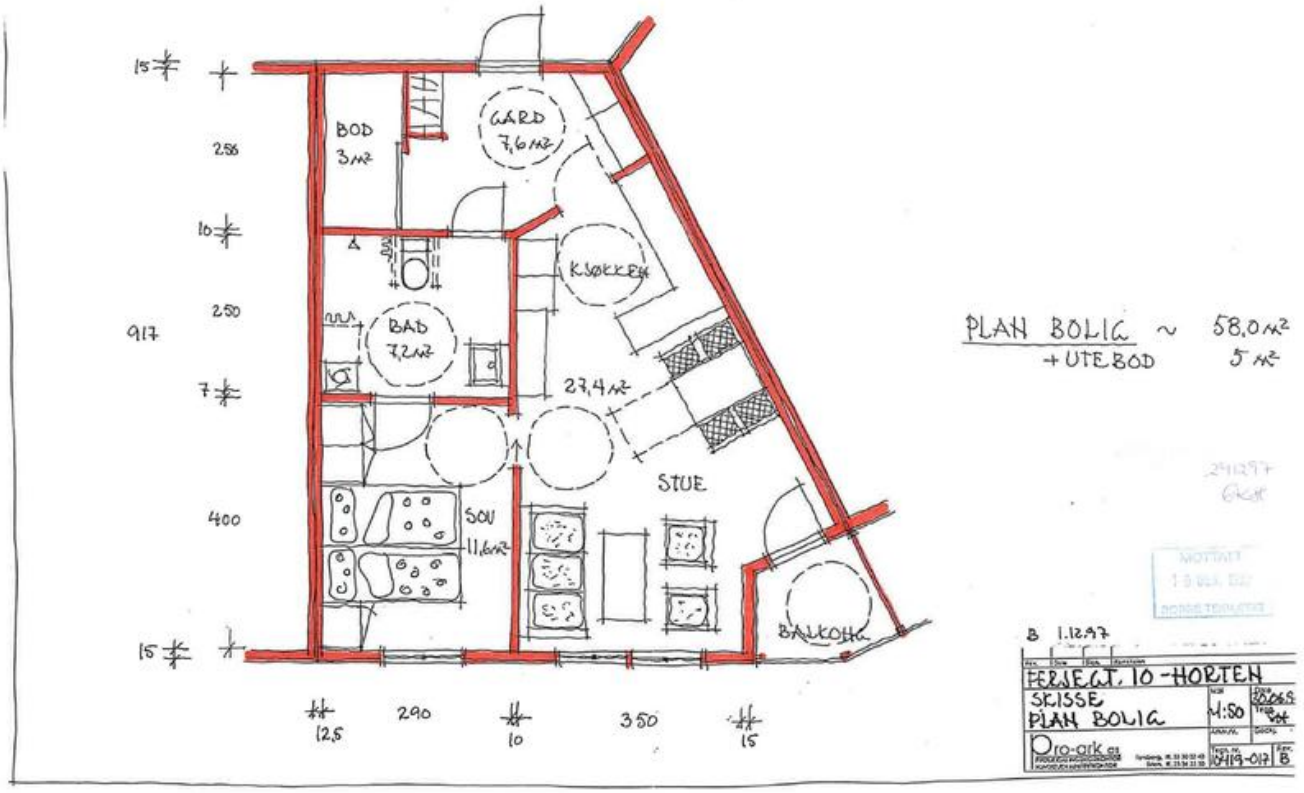
Underskrift

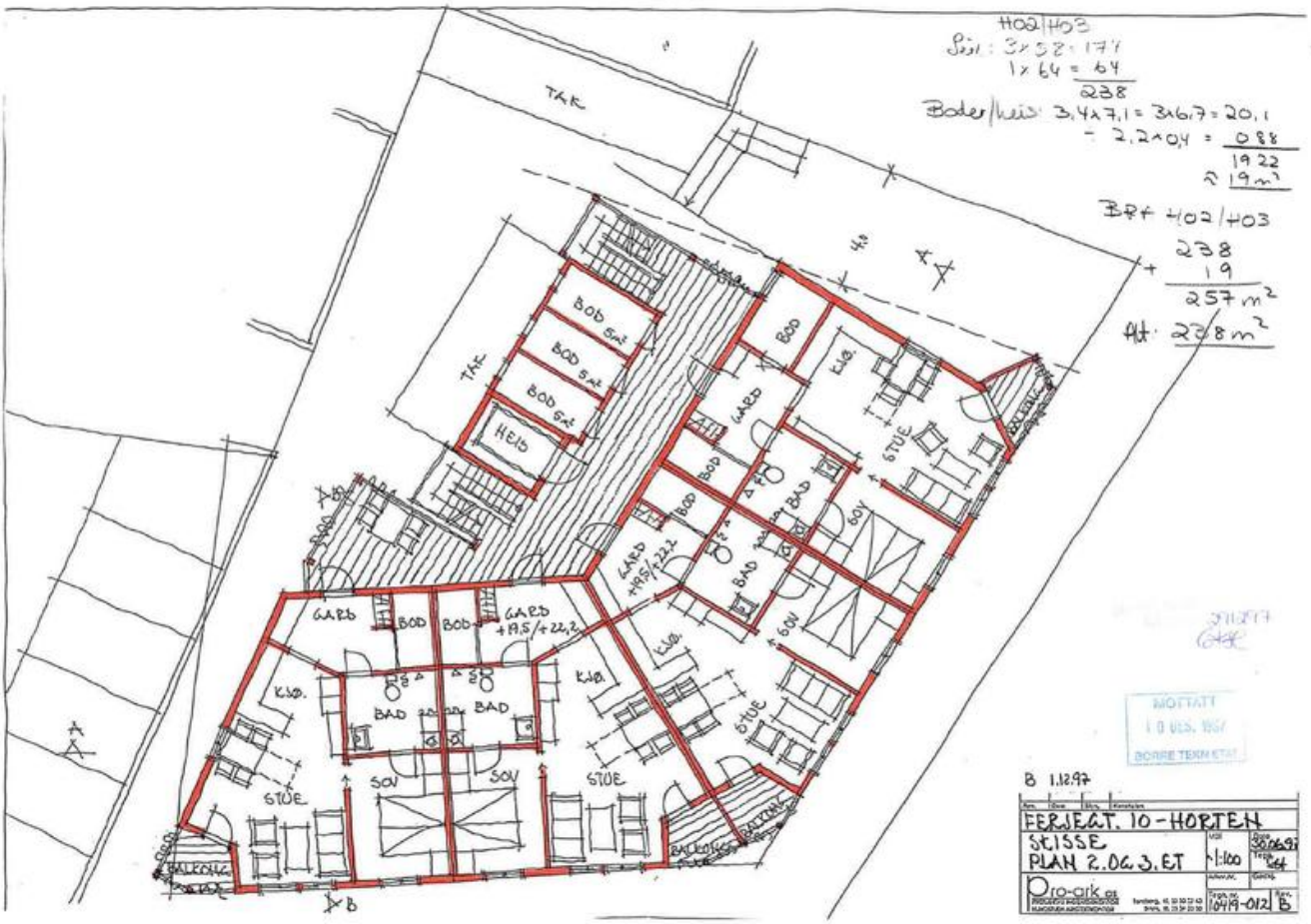
Byggesr/bestilt vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og arealen lovgivning.

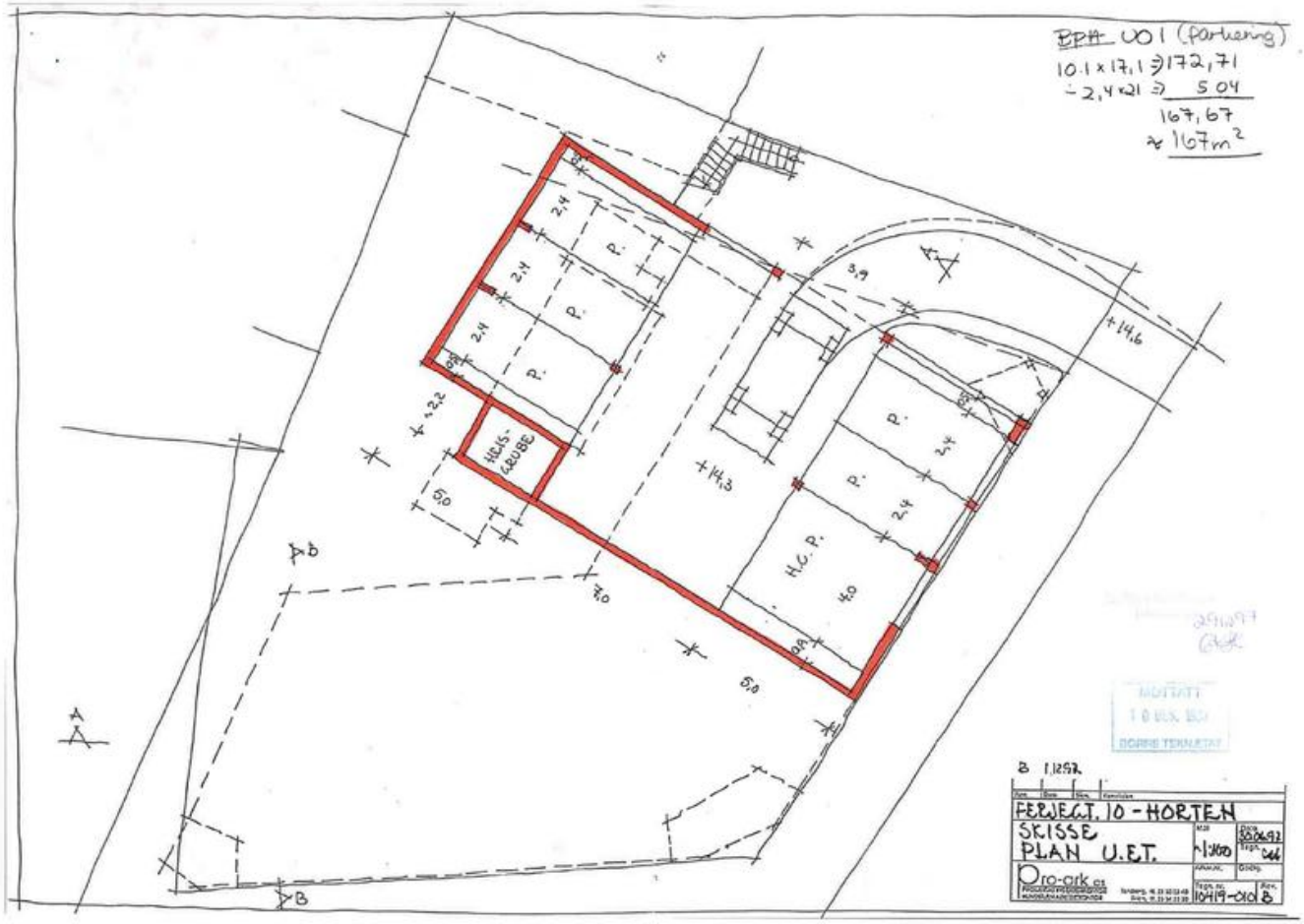
Byggherre	Søker/meldør
Navn: AS Prosjektfinans	Navn: AS Prosjektfinans
Adresse:	Adresse: P.b. 2053
Postnr: Poststed: Tlf:	Postnr: 3103 Poststed: Tønsberg
Enkeltperson [ ] Offentlig virksomhet [ ] Selskap/tegningsrett [X]	Tlf: 33 300 300 fax 33 300 333
Dato: 3/6-97 Underskrift: Geir Høgheusen	Dato: 3/6-97 Underskrift: Geir Høgheusen

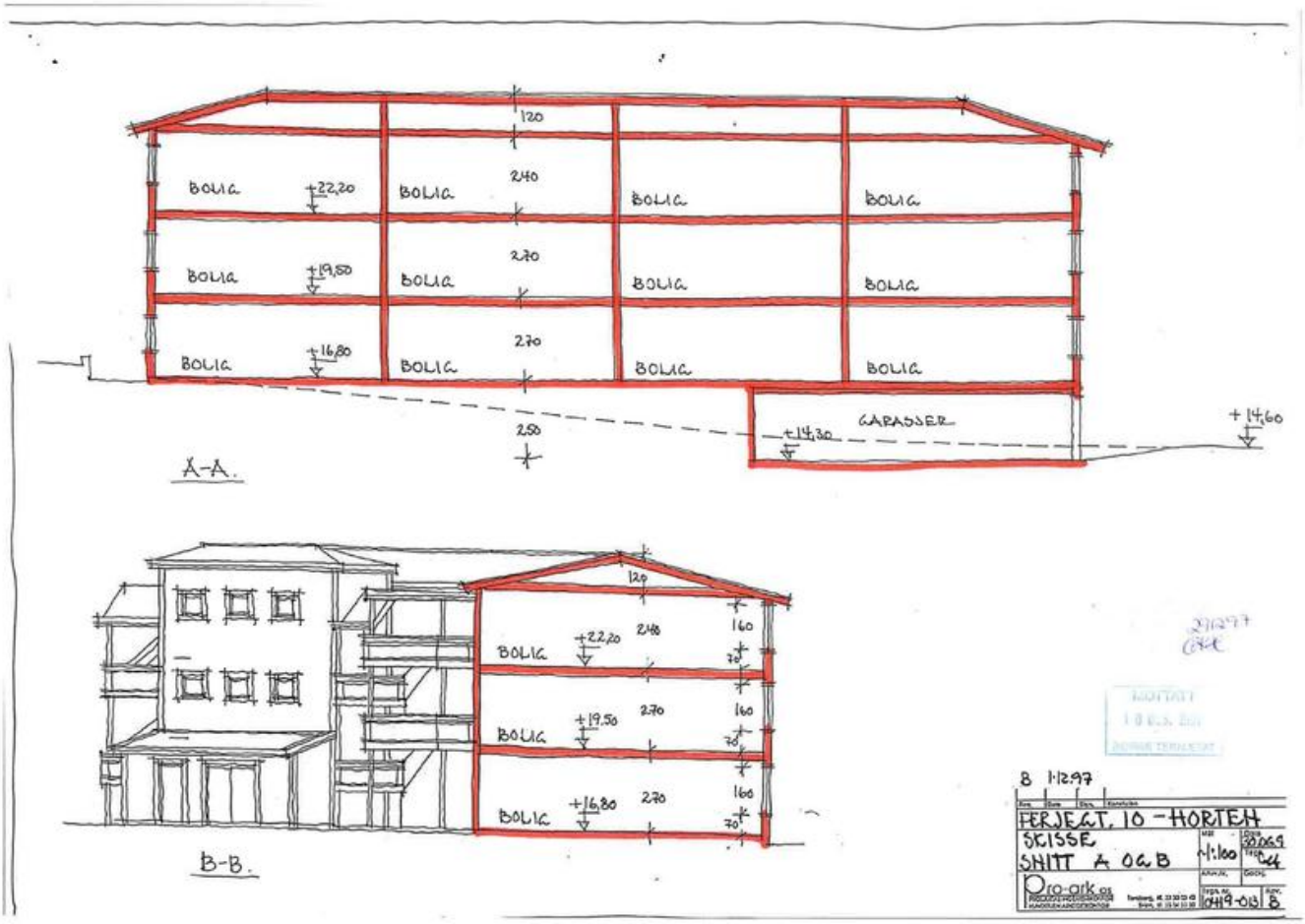
Kildenavn 5131 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11/92

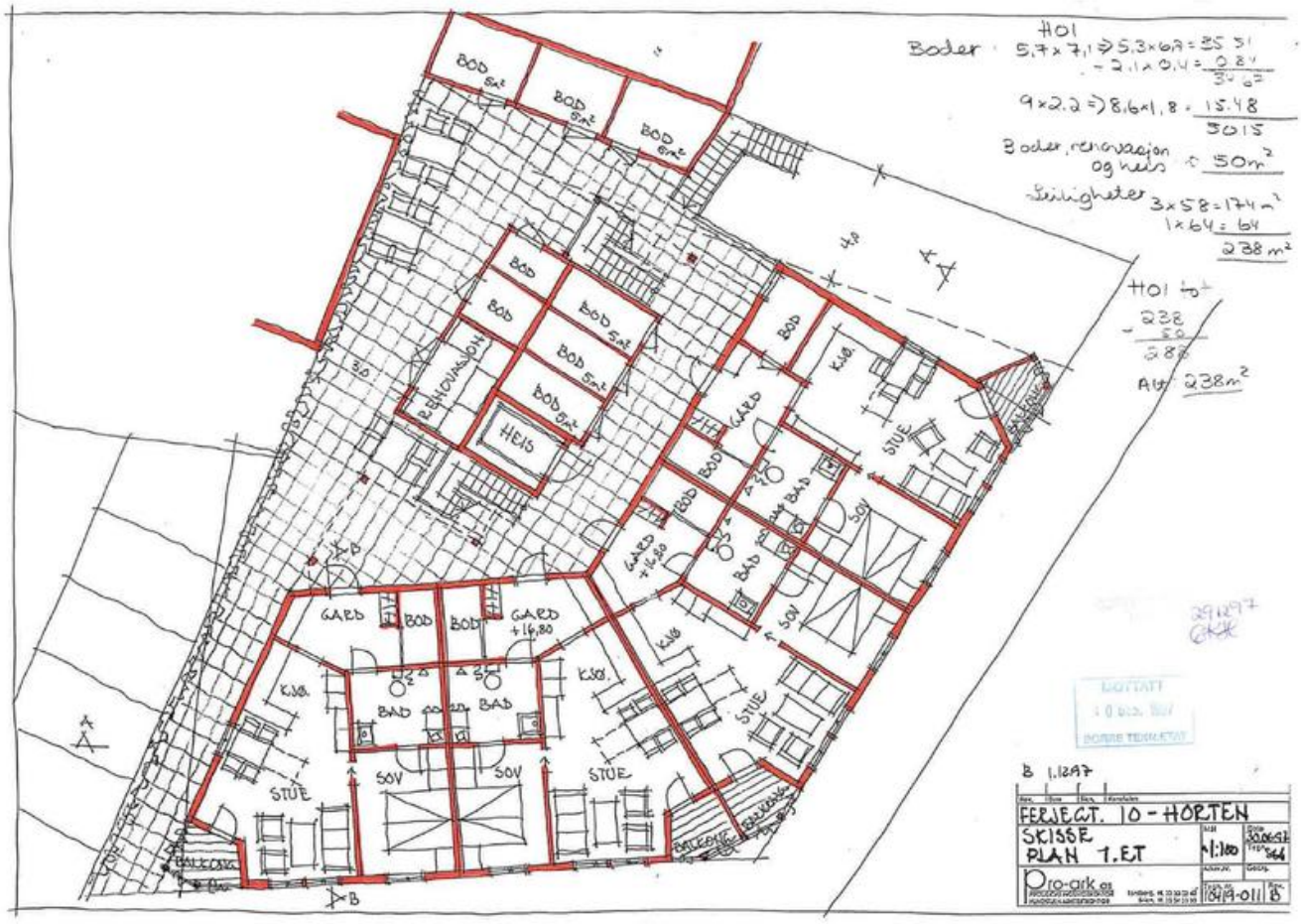
FASADE NORD.
FASADE OST. (LANGAT.)
FERDIGATA
LANGATA
FASADE SOR. (FERDIGAT.)
FERDIGATA
LANGATA
FASADE VEST.

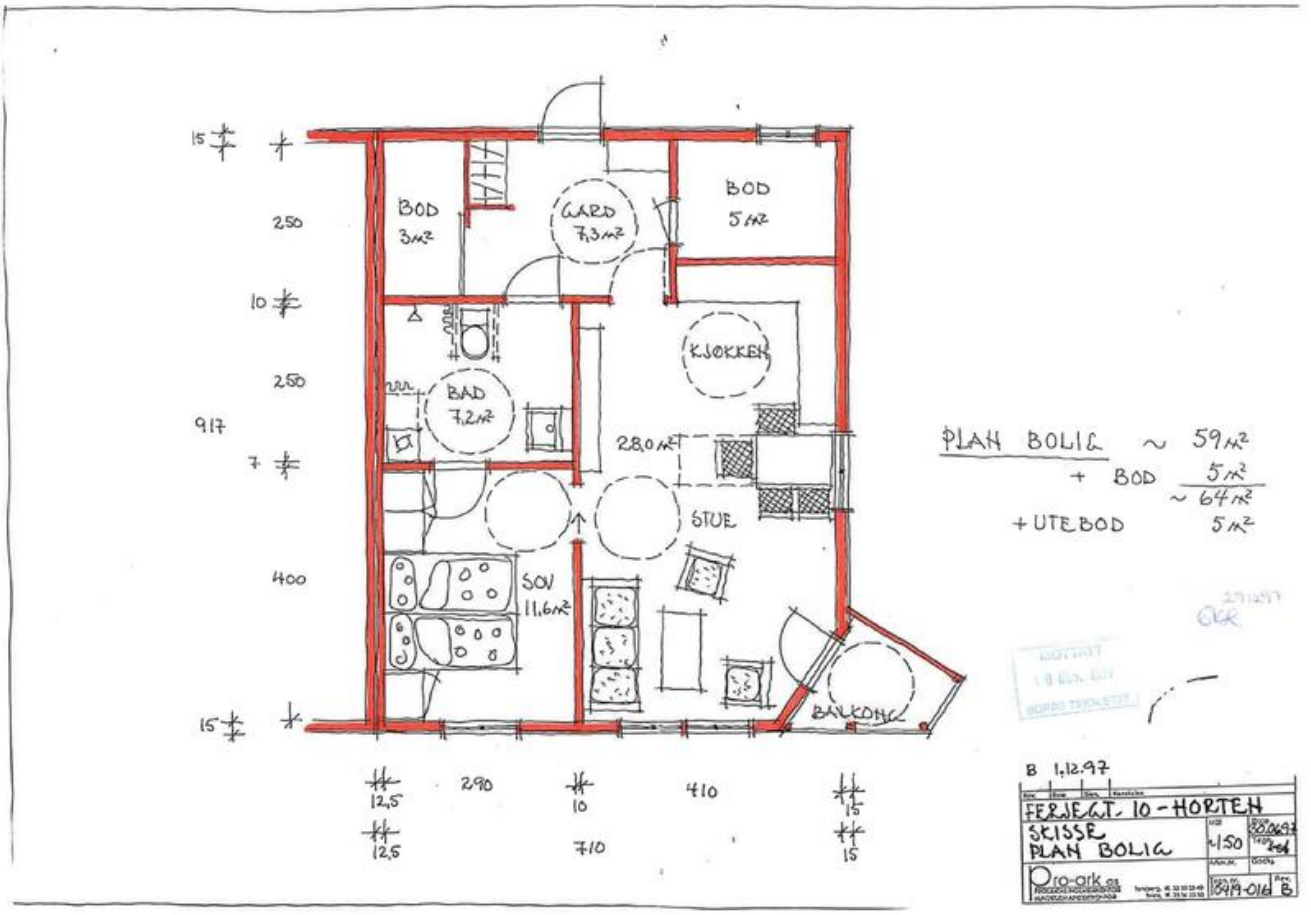

BOD
3M²
GARD
7,6M²
KJØKKEN
BAD
7,2M²
27,4M²
STUE
SOV
11,6M²
BALKONG
917
15
256
10
250
7
400
15
12,5
290
10
350
15
PLAN BOLIG ~ 58,0M²
+UTEBOD 5M²
B 1.12.97
FERSEGT. 10 - HORTEN
SKISSE
PLAN BOLIG
1:50
Pro-ark as
10419-017
B

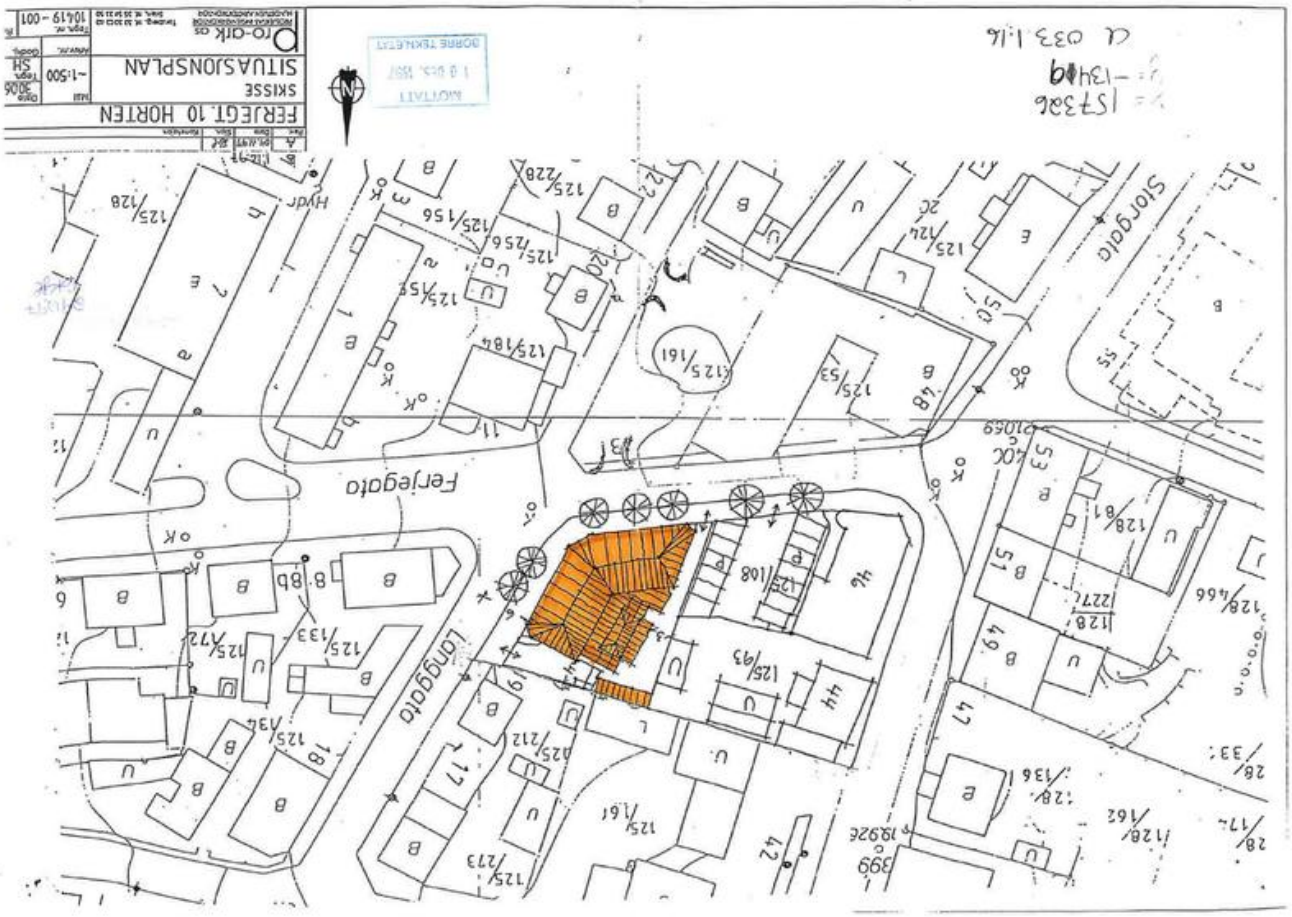

H02/H03
Soil: 3x58=174
1x64=64
238
Bodeer/heis: 3,4x7,1=316,7=20,1
-2,2x0,4=0,88
19,22
≈19m²
BRA H02/H03
238
19
257m²
A1: 238m²
TAK
BOD 5m²
BOD 5m²
BOD 5m²
HEIS
GARD
BOD
BOD
GARD +19,5/+22,2
KJØ.
BAD
BAD
SOV
SOV
STUE
STUE
BALKONG
B 1.12.97
FERSEGT. 10 - HORTEN
SKISSE
PLAN 2. OG 3. ET
1:100
Pro-ark as
10419-012
B

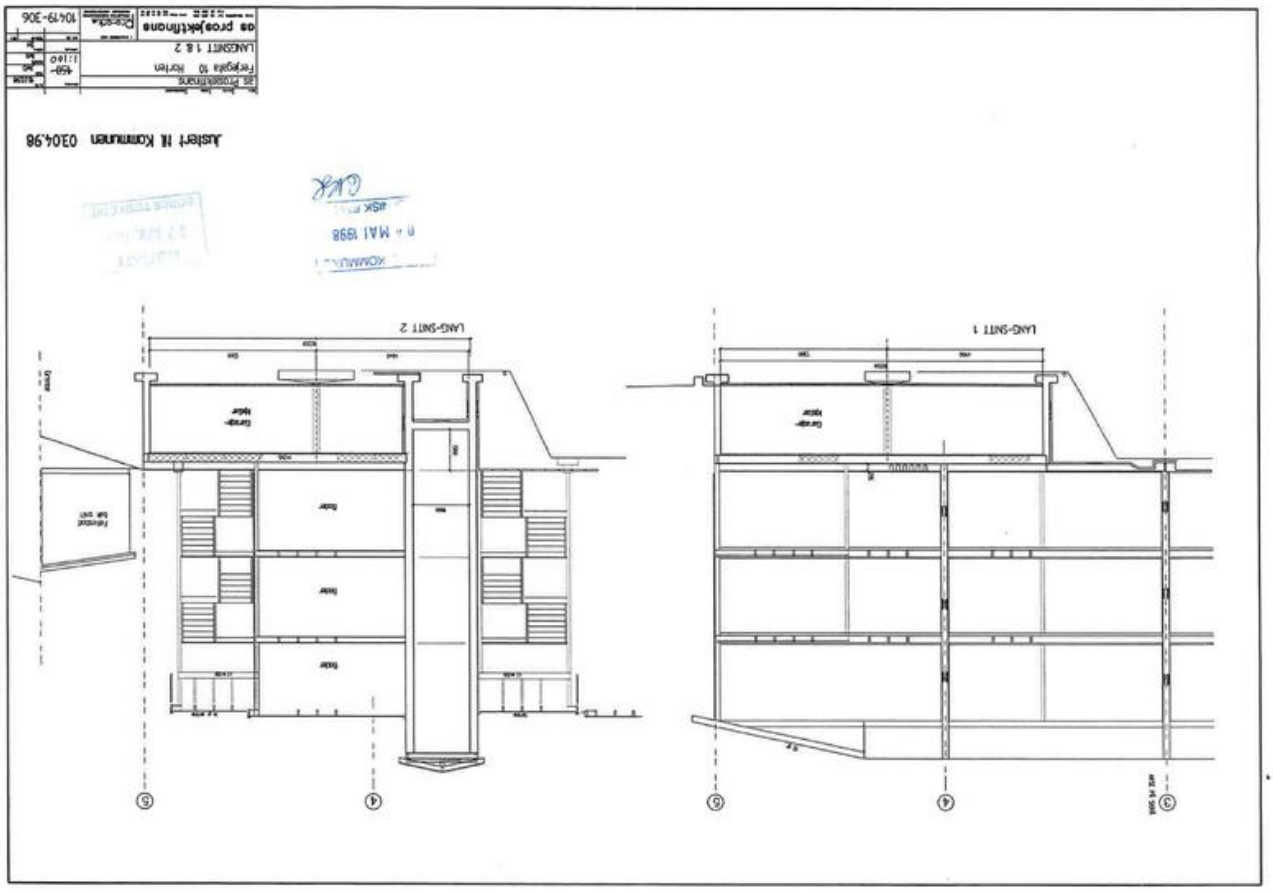

BPH U01 (parkering)
10.1 x 17.1 = 172,71
- 2,4 x 21 = 50,4
167,67
≈ 167m²
P.
H.C. P.
HEIS-KJERNE
+14,6
+14,3
+12,2
5,0
4,0
A
B
B 1:250
PROSJ.T. 10 - HORTEN
SKISSE
PLAN U.E.T.
M:1:100
Pro-ark as
10419-010 B

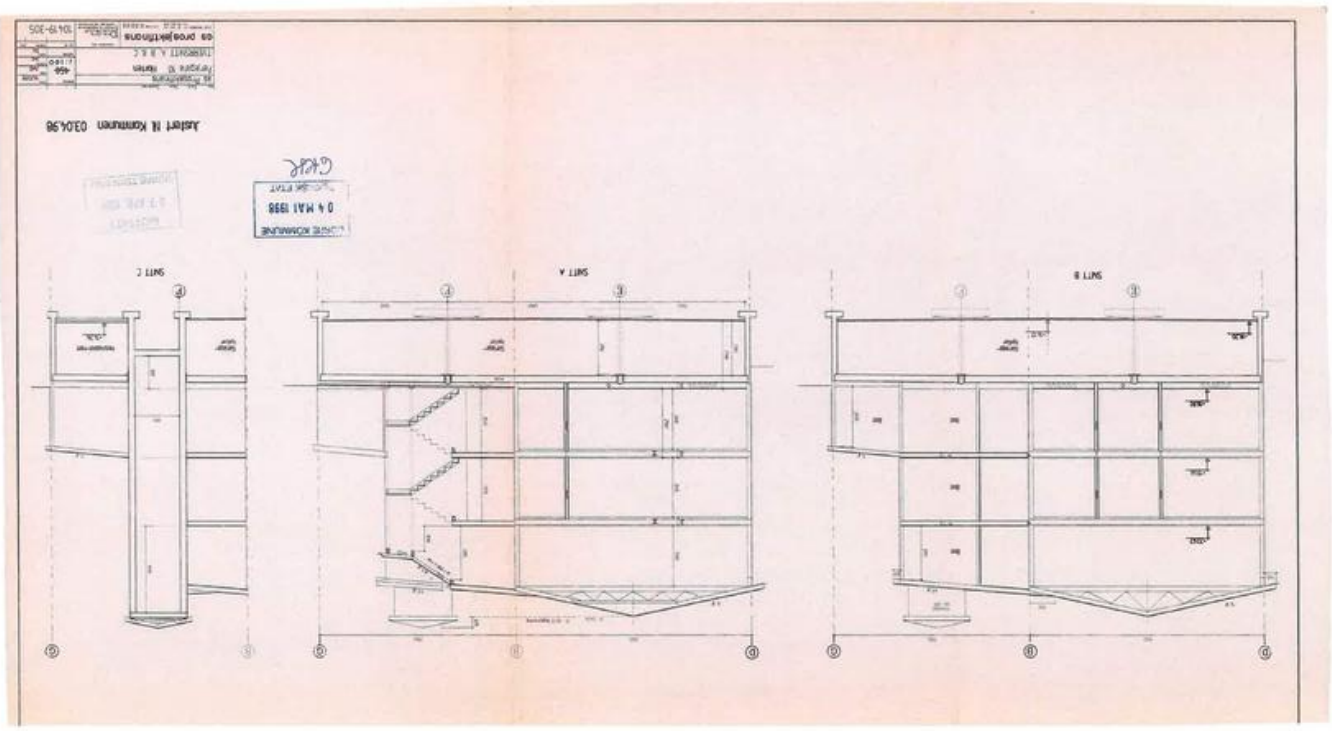

BOLIG
+22,20
+19,50
+16,80
120
240
270
270
250
GARASJER
+14,30
+14,60
A-A.
B-B.
129
248
160
70
+22,20
+19,50
+16,80
B 1:250
PROSJ.T. 10 - HORTEN
SKISSE
SNITT A OG B
M:1:100
Pro-ark as
10419-015 B

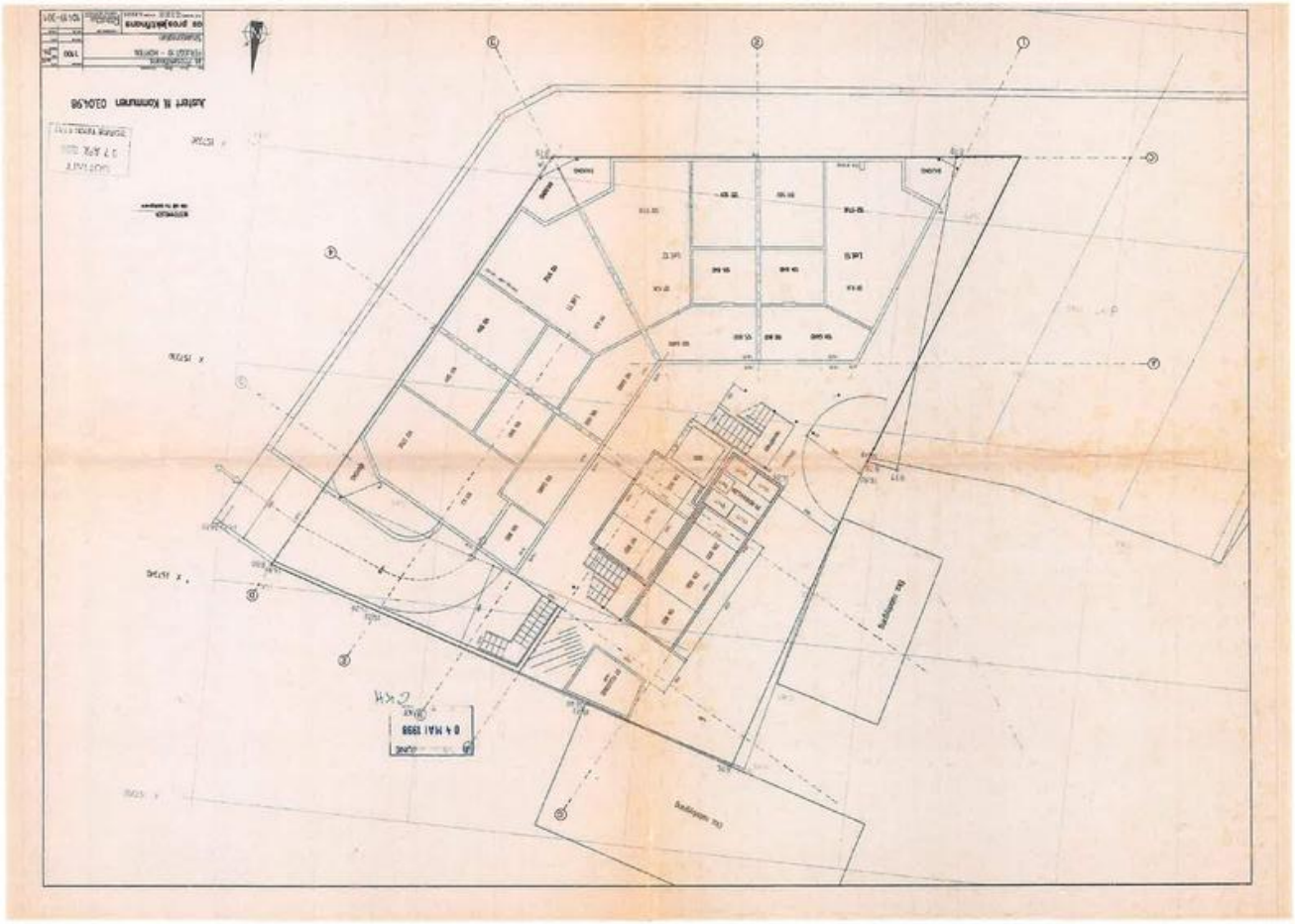

BOD 6m²
BOD 5m²
HEIS
GARD
BAD
SOV
STUE
KJØ.
BALKONG
Boder
238 m²
FERJEGT. 10 - HORTEN
SKISSE PLAN 1.ET
1:100
Pro-ark as
1049-011 B

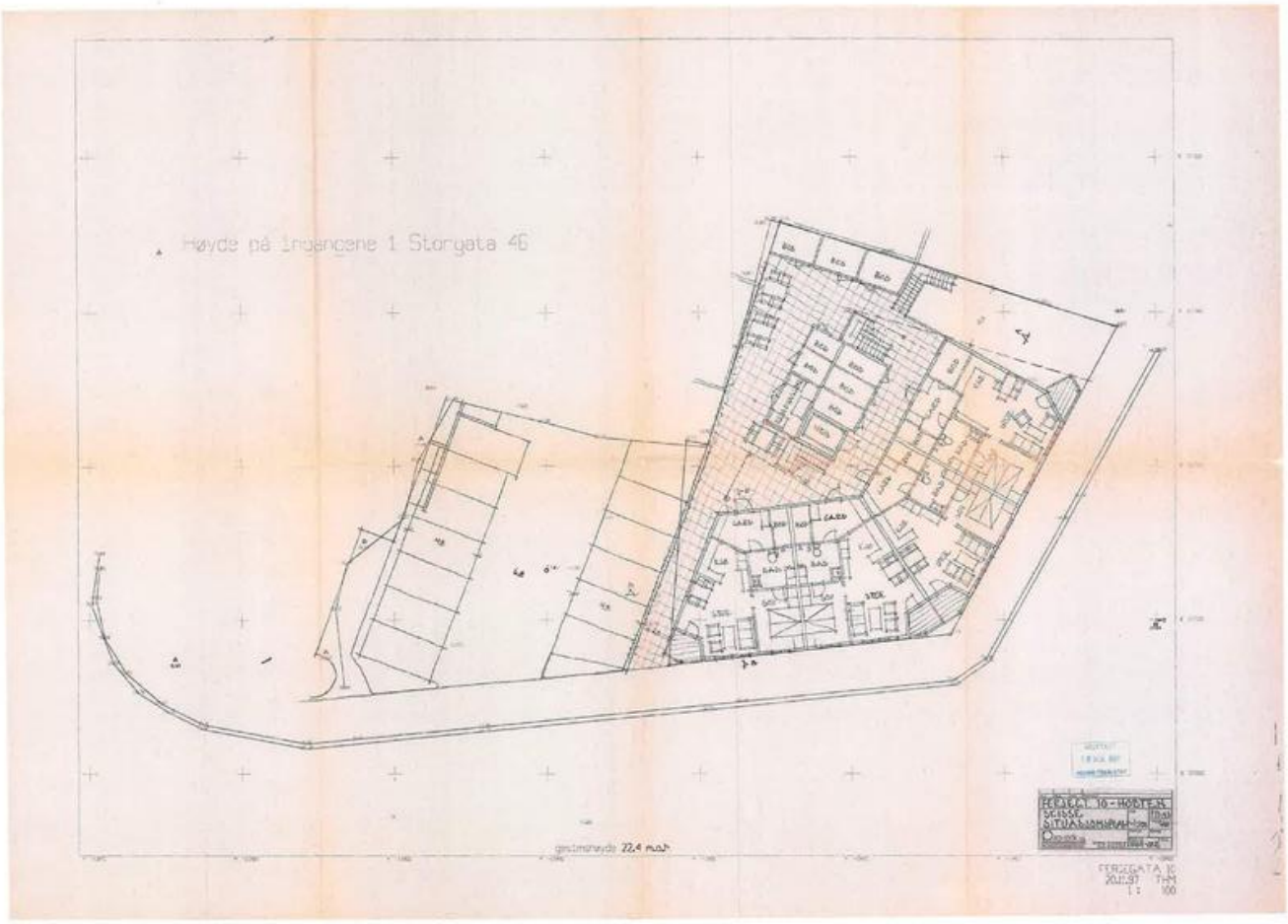

BOD 3m²
GARD 7,3m²
BOD 5m²
KJØKKEN
BAD 7,2m²
28,0m²
STUE
SOV 11,6m²
BALKONG
250
250
400
917
290
410
710
PLAN BOLIG ~ 59m²
+ BOD 5m²
~ 64m²
+ UTEBOD 5m²
FERJEGT. 10 - HORTEN
SKISSE PLAN BOLIG
1:50
Pro-ark as
1049-016 B

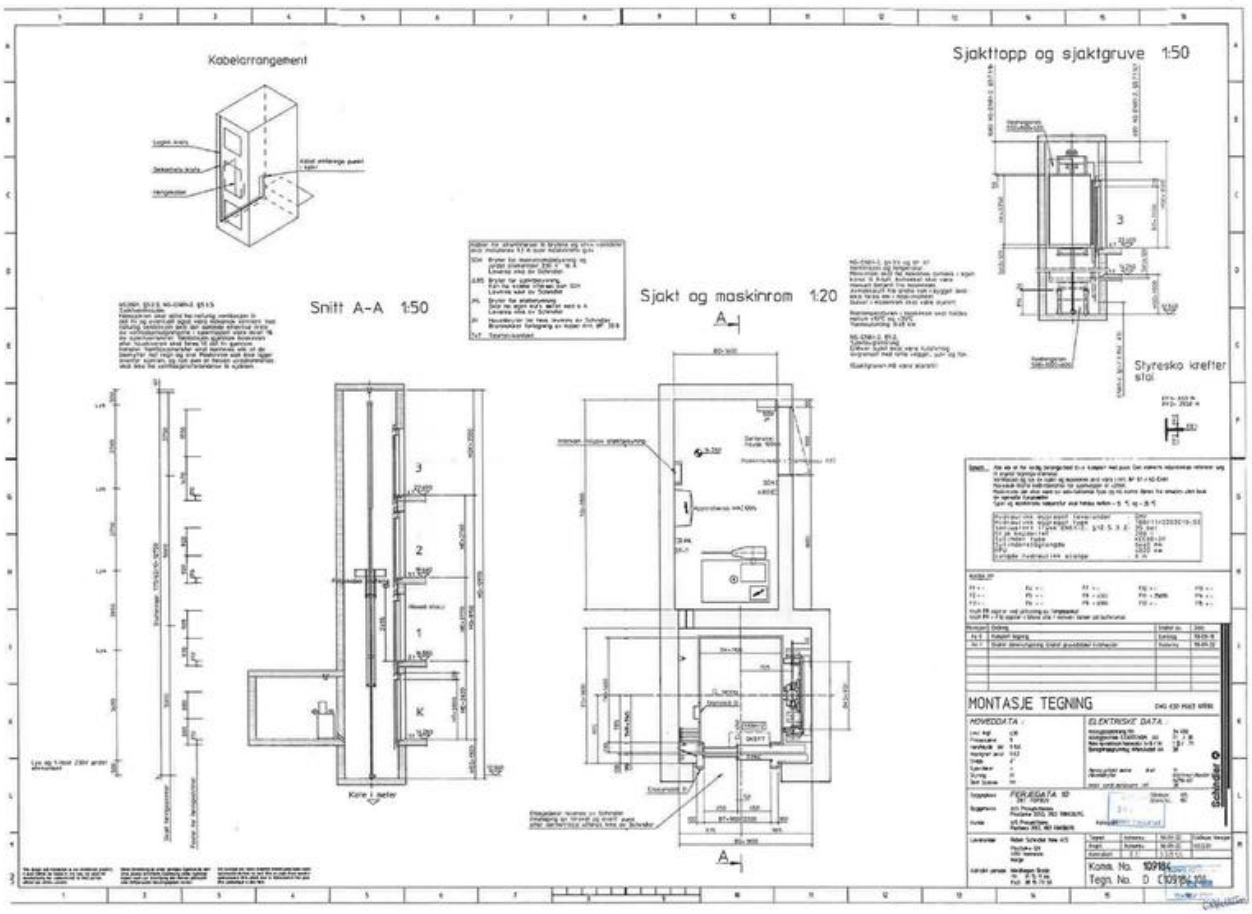

FERJEGT. 10 HORTEN
SITUASJONSPLAN
SKISSE
Ferjegata
Langgata
Storgata


Justert iht kommunen 03.04.98
LANGSNITT 1
LANGSNITT 2


SNIT C
SNIT A
SNIT B




Høyde på inngangene i Storgata 46
FERGEGATA 10 - HUSET M.
SITUASJONSPLAN
FERGEGATA 10
20.11.97 THM
1 : 100


Kabelarrangement
Snitt A-A 1:50
Sjakt og maskinrom 1:20
Sjakttopp og sjaktgruve 1:50
Styresko krefter stol
MONTASJE TEGNING
HOVEDDATA :
ELEKTRISKE DATA :
FERGEGATA 10
Kontr. No. 107184
Tegn. No. D C107184

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
99 009048 97 02867

ARBEIDSSTED: FERJEGATA 10 gnr 125 bnr 107
BYGGHERRE: AS Prosjektfinans
ANSVARSHAVENDE: Selmer ASA, Snekkerkompaniet A/

KOPI

Sak nr.:d-422/97Bygn.type:
Arb.art:Omsorgsboliger

Besiktigelse av arbeidet er foretatt i medhold av plan- og bygningslovens § 99. Det gis det herved midlertidig brukstillatelse for
hele bygget: X

Følgende arbeider gjenstår:

1. Montere røykvarslere
2. Håndlist i trapp monteres
3. Åpninger i rekkverk tettes, slik at de blir i hht forskriften.
4. Rydding av parkeringskjeller
5. Rydding av fortau + eiendommen rundt huset.
6. Adkomst til søppelrom må være ryddet.
7. Rekkverk på mur settes opp.

Pkt. 1 -6 utføres straks.
Pkt. 7 utføres innen 3mnd fra d.d.

Husnummerskilt av godkjent type

Borre kommune, 29.03.99
Grethe Kværnstuen Hellum
Grethe Kværnstuen Hellum
saksbehandler

Sendes til:
byggherre..X, ansvarshavende.X., komm.avg X..,
vannverkskontrollør..., feier...

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Grethe Kværnstuen
Direkte telefon: 330 85 108
Vår ref.: 15/11447 / 15/1010-2
Arkiv: GBNR-125/107
Deres ref.:

Dato: 06.03.2015

JM Norge AS
Postboks 2053

3103 TØNSBERG

Ferjegata 10, 125/107 - omsorgsleiligheter - ferdigattest

Ferdigattest er gitt for			
Arkivsak 97/02867 og 15/1010		Journalpost ID 15/11447	
Eiendom/byggested Ferjegata 10			
Bygningsnummer 8132429			
Gnr/bnr GBNR-125/107		Festenr	Seksjonsnr
	Vedtak dato		Saksnr:
Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 70	16.09.1997		P-97/77
Byggetillatelse	29.12.1997		D-422/97
Midlertidig brukstillatelse	29.03.1999		
Dokumentasjon for ferdigattest			**datert**
	Søknad om ferdigattest med bekreftelse på at gjenstående arbeider er utført		03.03.2015
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: hele tiltaket			
Nødvendig dokumentasjon for ferdigattest foreligger. I medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis ferdigattest.			

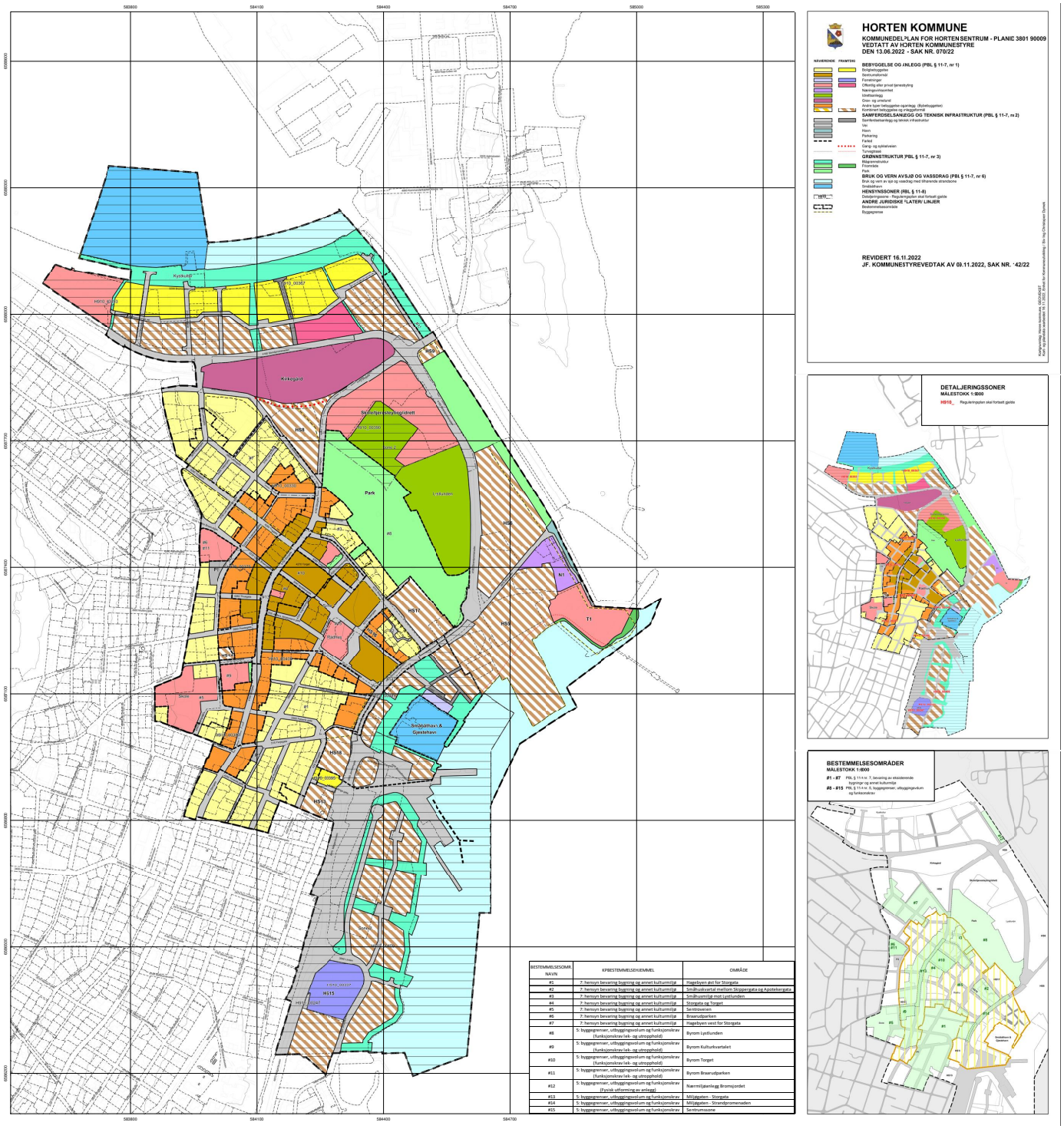
Med hilsen

Arild Michelsen
Enhetsleder

Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

Kopi:
matrikkelansvarlig

Postadresse: Plan og utbyggingstjenester, Postboks 10, 3191 HORTEN
Besøksadresse: Apotekergata 12
E-post: postmottak@horten.kommune.no
Telefon: 330 85 000
Telefaks: 33 08 50 01
Internett: www.horten.kommune.no
Bank: 7159.05.45060
Org.nr.: 964 951 284


HORTEN KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN FOR HORTEN SENTRUM - PLANID 3801 90009
VEDTATT AV HORTEN KOMMUNESTYRE
DEN 13.06.2022 - SAK NR. 070/22
NÅVÆRENDE
FREMTIDIG
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
Boligbebyggelse
Sentrumsformål
Fritidsbebyggelse
Offentlig eller privat tjenesteyting
Næringsvirksomhet
Idrettsanlegg
Grav- og urnelund
Andre typer bebyggelse og anlegg angitt i plan
Kombinert bebyggelse og anleggsformål
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Vei
Bane
Parkering
Fortau
Gang- og sykkelveien
Turveg/sti
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
Bevaringsområde
Friområde
Park
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Småbåthavn
HENSYNSSONER (PBL § 11-8)
Detaljeringssone - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
ANDRE JURIDISKE VIRKEMIDLER
Bestemmelsesområde
Byggegrense
REVIDERT 16.11.2022
JF. KOMMUNESTYREVEDTAK AV 09.11.2022, SAK NR. '42/22
DETALJERINGSSONER
MÅLESTOKK 1:8000
HS10_ Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
BESTEMMELSESOMRÅDER
MÅLESTOKK 1:8000
#1 - #7 PBL § 11-9 nr. 7, bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø
#8 - #15 PBL § 11-9 nr. 5, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Kyrkjuvåll
Kirkegård
Sentralidrettsanlegg/idrett
Park
Lystlunden
Småbåthavn & Gjestehavn
Brøvigen
Skolen
Kulturkvartalet
Torget
Brøvigen
Nyfiskeplassen/Bryggeparken
Brøvigen
Brøvigen
Brøvigen

Tegnforklaring

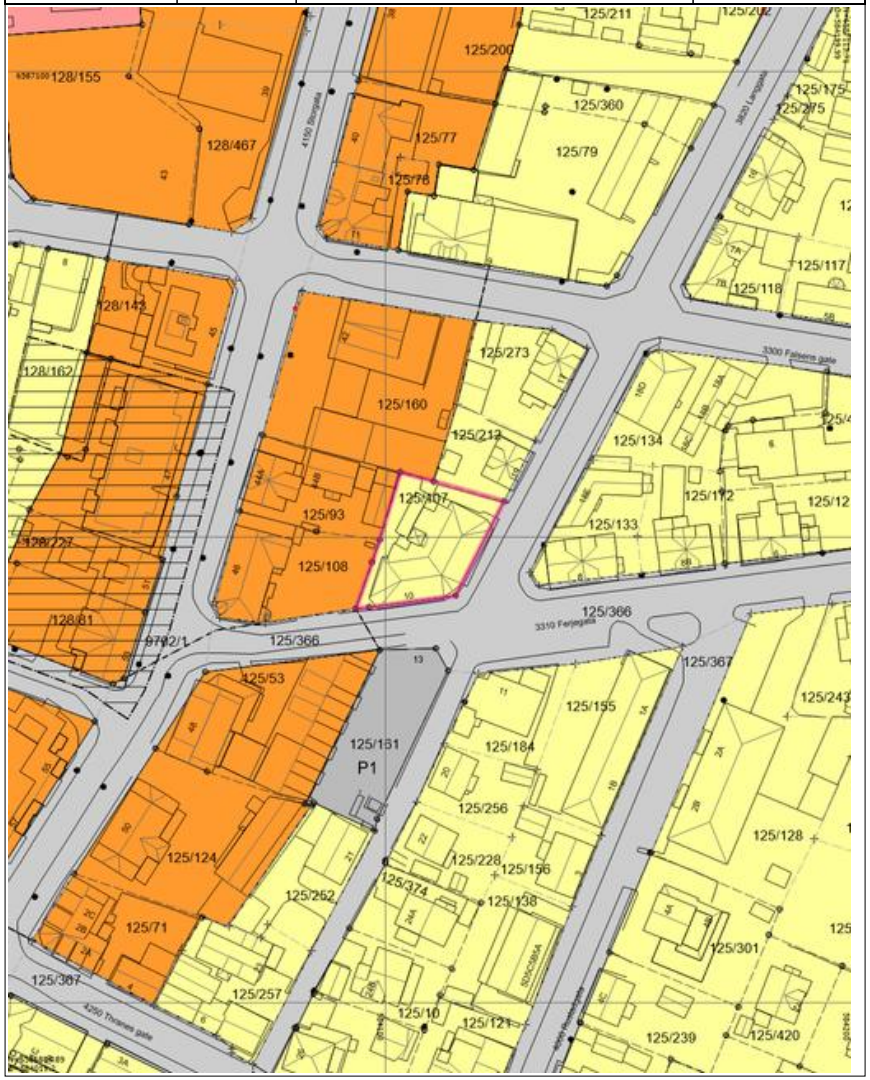
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- KpOmråde gjeldende
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Grense for arealformål
- Grense for detaljeringsoner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Horten kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 107	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ferjegata 10 3187 HORTEN			
Annen info:	Horten sentrum 2022-2034			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

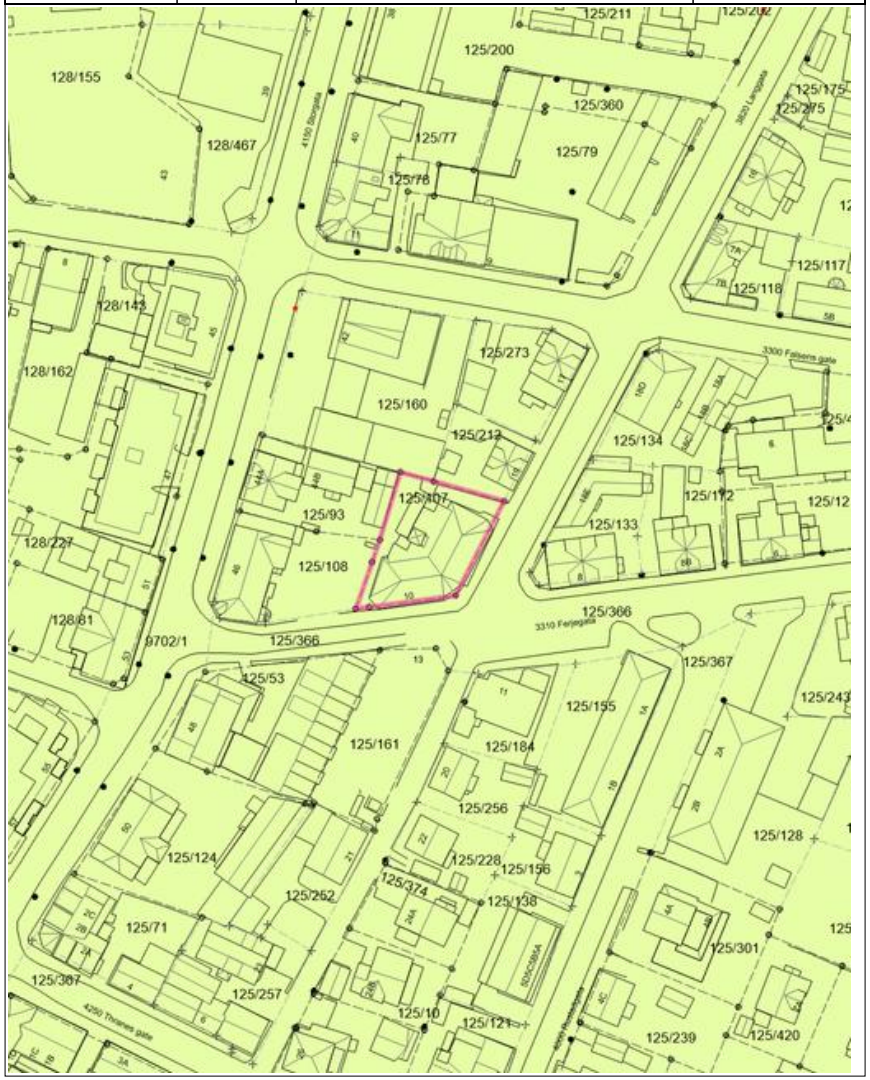
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- KpOmråde igangsatt
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 107	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ferjegata 10 3187 HORTEN			
Annen info:				

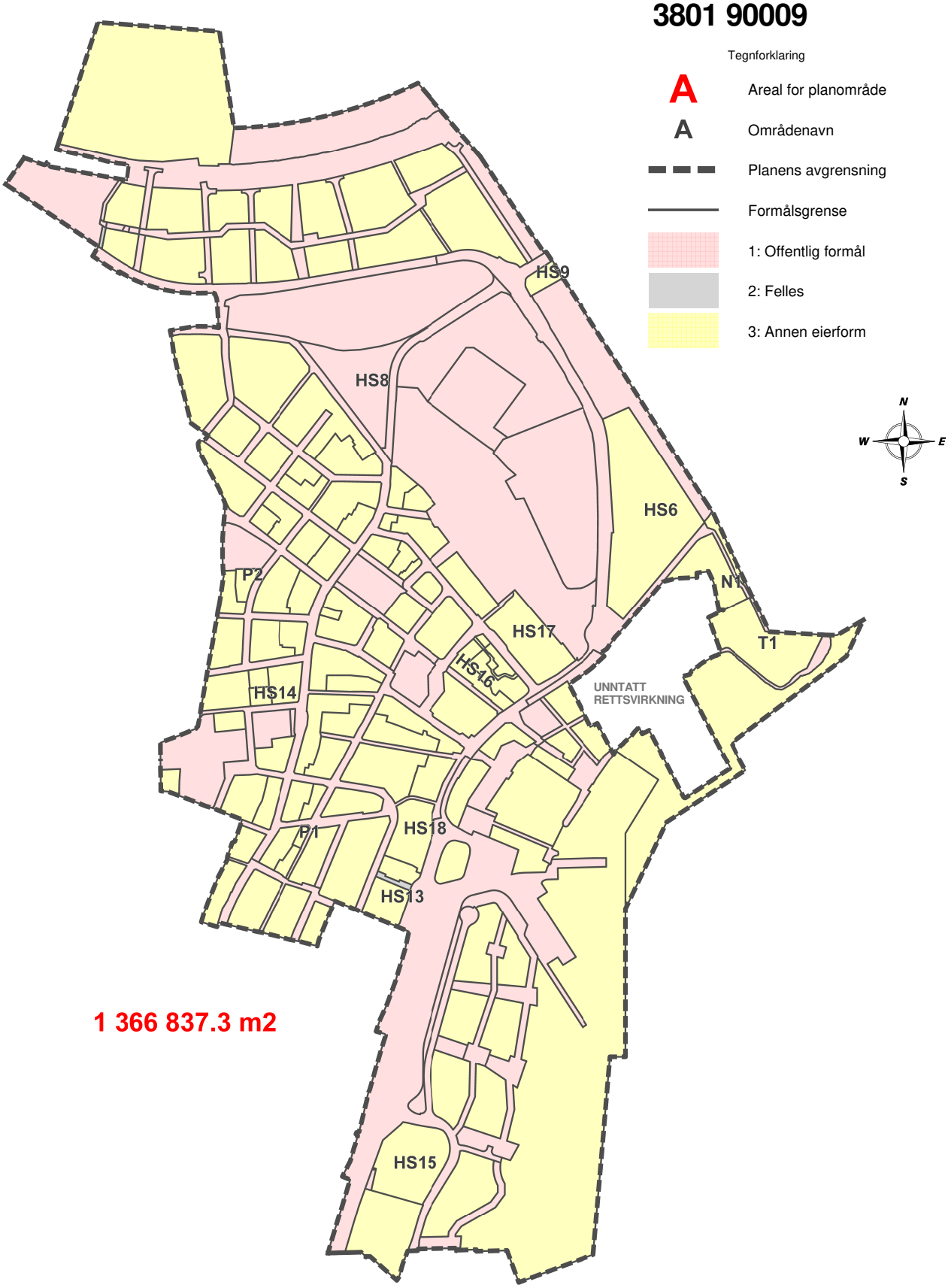
Målestokk 1:1000



EIERFORM

17.06.2022 cdy

PLANID 3801 90009



Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**125**	**107**	**0**	**0**	Ferjegata 10, 3187 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	553.12m^2
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	553.15m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Ja

3901 00459	Storgata 48

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**125**	**107**	**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.





Areal og koordinater

Areal: 553,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6586999,31 Øst: 584109,29

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6586984,63	584093,64	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			10,62	Ikke hjelpelinje		13	
2	6586994,64	584097,17	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			5,10	Ikke hjelpelinje		13	
3	6586999,45	584098,86	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			15,18	Ikke hjelpelinje		13	
4	6587013,97	584103,30	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			7,37	Ikke hjelpelinje		13	
5	6587011,99	584110,40	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			15,72	Ikke hjelpelinje		13	
6	6587007,75	584125,54	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			22,79	Ikke hjelpelinje		13	
7	6586987,51	584115,07	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			18,62	Ikke hjelpelinje		13	
8	6586985,03	584096,62	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			3,00	Ikke hjelpelinje		13	

Tegnforklaring

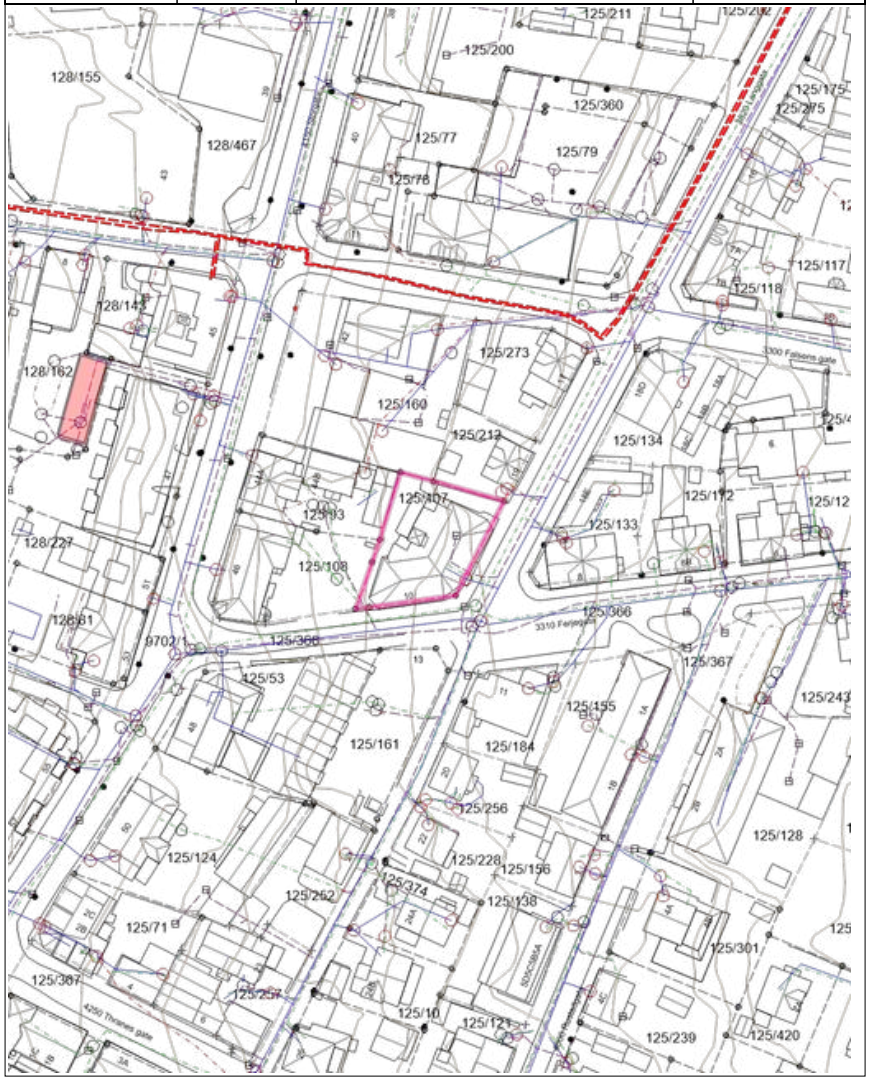
Brannventil	Fettutskiller	Kran
Slamavskiller	Kum - annen eier	Sandfangskum
Sluk	Fjernvarmeledning	Avløp felles
Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning uten Vestfold vann	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Gatelys (belysningspunkt)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

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 107	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ferjegata 10 3187 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**125**	**107**	**0**	**0**	Grunneiendom	FERJEGATA 10	Ja	553,1	553,4	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
	Nei	Nei	Ja	2		Nord: 6586999.31 Øst: 584109.29 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			125/107	0
					125/107/0/2	0
					125/107/0/1	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			125/107/0/1	0
					125/107/0/2	0
					125/107	0
Grensejustering	25.02.1998		M 6260	Avgiver	125/108	-14.2
				Mottaker	125/107	14.2
Grensejustering	25.02.1998		M 6260	Mottaker	125/108	3.6
				Avgiver	125/107	-3.6
Kartforretning	31.10.1997		M 6235	Mottaker	125/107	542.8
Nymatrikulering	21.08.1951			Mottaker	125/107	542

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8132429	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Ferdigattest	969	0	969

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Ferjegata	10			Nord: 6586998 Øst: 584108		Tettsted 2511-Horten Kirkesokn 1-Horten

				System: EPSG:25832		Postnummerområde 3187-HORTEN Stemmekrets 1-Horten SKOLEKRETS 8-Sentrum Grunnkrets 705-Sentrum

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 6235 M-Målebrevsnummer: 6260

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
553,1	Nord: 6586999,31015633 Øst: 584109,28999469 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:

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [ ] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[X] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Sandefjord, 10.02.1999	RAMS II AS HAVAN AS	

Returneres etter tinglysing til
A/S PROSJEKTFINANS
P.B. 2053
3103 TØNSBERG

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~
(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
28 APR. 1999
HORTEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 1885

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0701	BORRE KOMMUNE	125	107		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
836952952	A/S RAMS II	1/2-PART
938208263	HAVAN A/S	1/2-PART

Doknr: 1885 Tinglyst: 28.04.1999 Emb. 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	SB	824		13				25				37				49			
2	SN	163		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

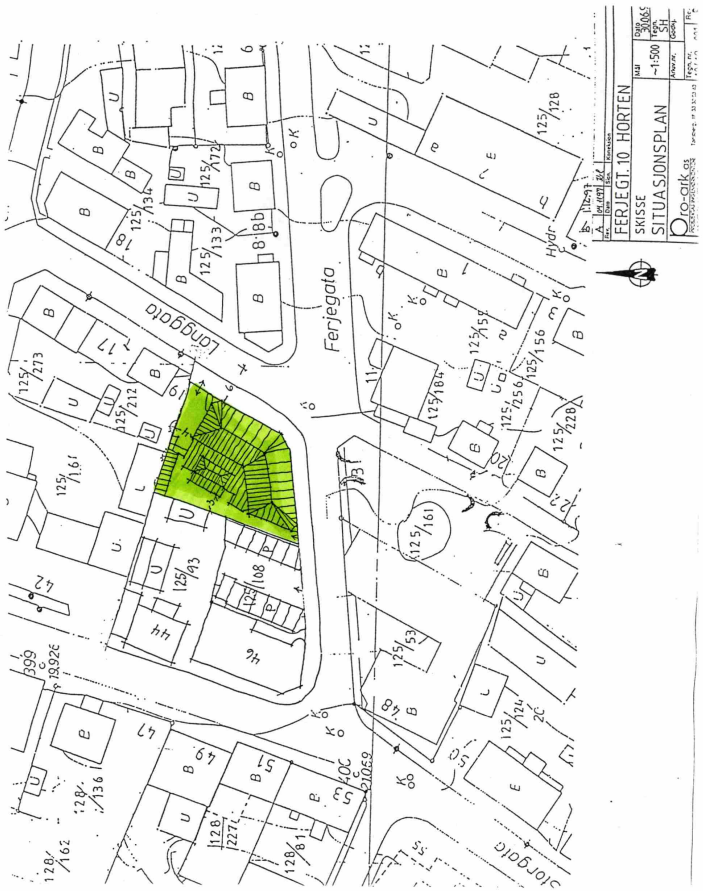
Sum tellere: 987 = nevner:

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

SAMLESEKSJON BOLIG, SB, HAR RETT TIL ADKOMST TIL HEIS, HEISMASKINROM OG TAVLER GJENNOM SAMLESEKSJON GARASJE, SG. SN.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97



8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
  eller
- ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

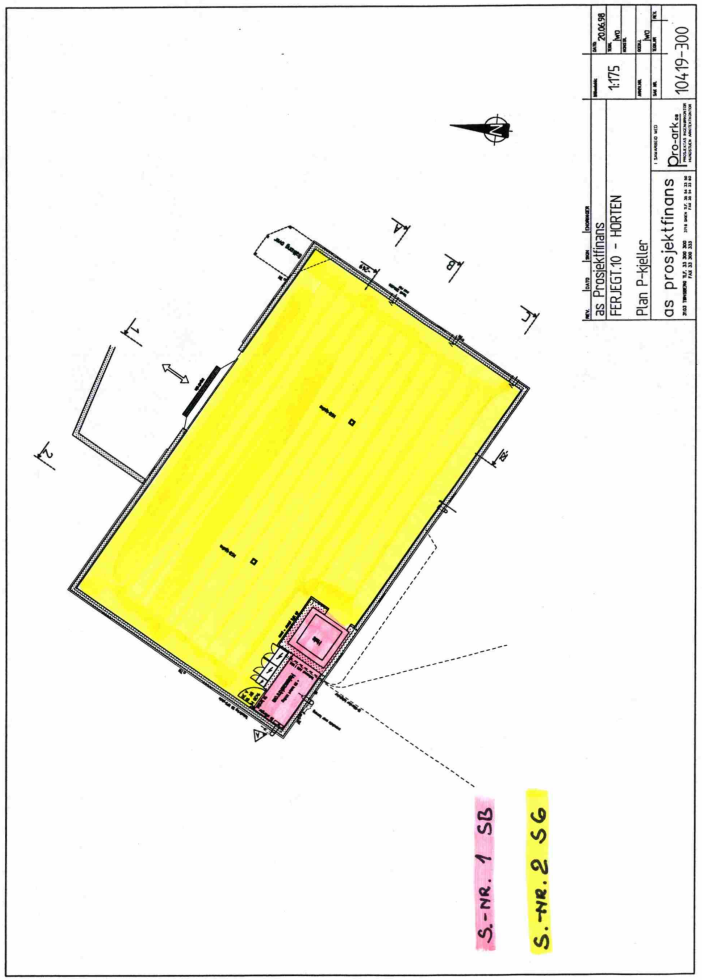
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

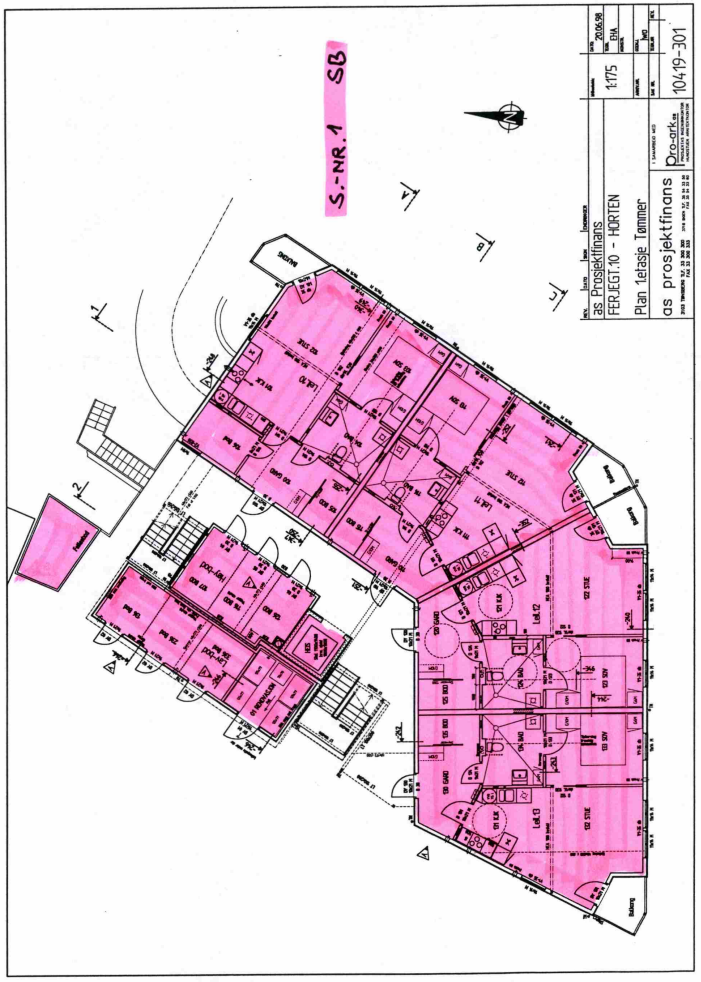
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
125	167			kommune

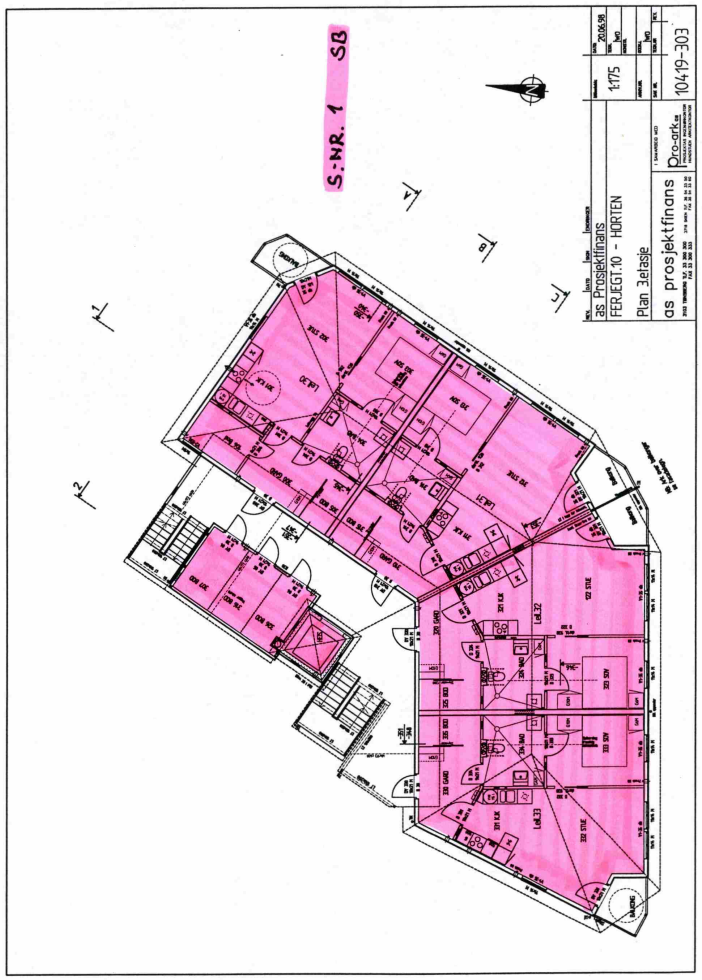
Dato	Stempel og underskrift
24.3.99	BORRE KOMMUNE Teknisk etat

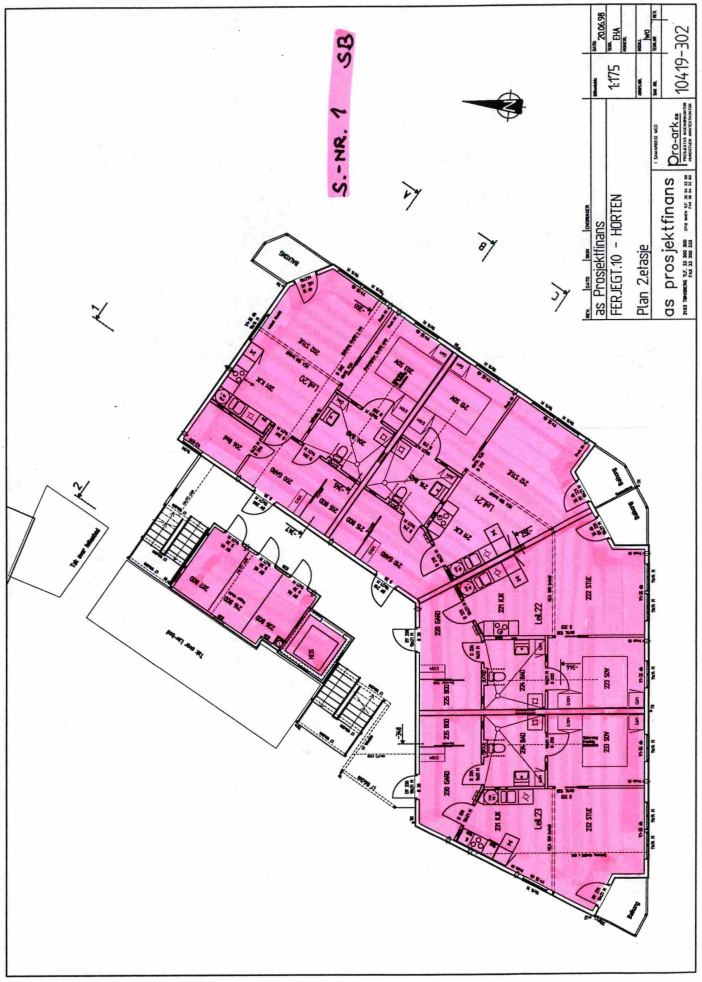
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


S.-NR. 1 SB
S.-NR. 2 SG
as Prosjektfinans
FERJEGT.10 - HORTEN
Plan P-kjeller
1:175
as prosjektfinans
10419-300


S.-NR. 1 SB
as Prosjektfinans
FERJEGT.10 - HORTEN
Plan 1etasje Tømmer
1:175
as prosjektfinans
10419-301

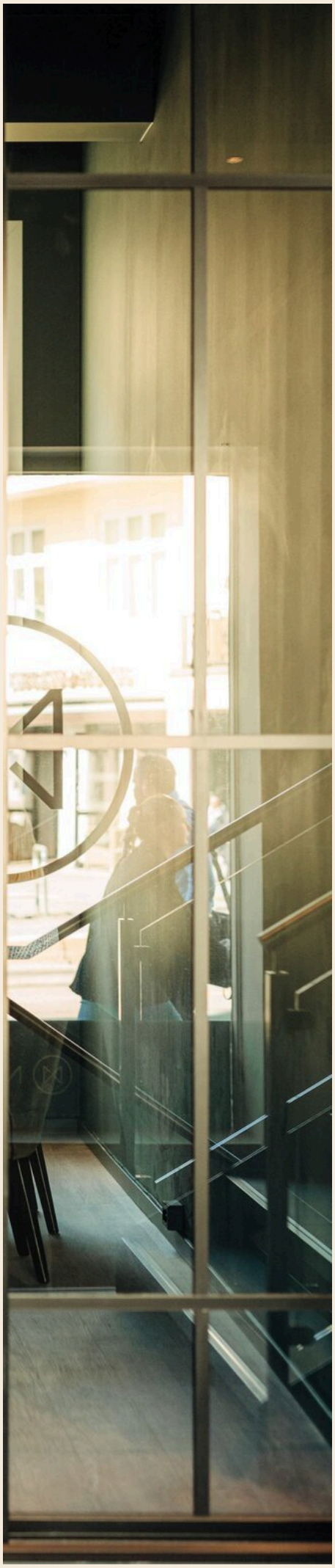

S.NR. 1 SB
as Prosjektfinans
FERJEGT.10 - HORTEN
Plan 3etasje
1:175
as prosjektfinans
Pro-ark.as
10419-303


S.-NR. 1 SB
as Prosjektfinans
FERJEGT.10 - HORTEN
Plan 2etasje
1:175
as prosjektfinans
Pro-ark.as
10419-302

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: 25-0061/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ferjegata 10 3187 HORTEN
Matrikkel: Gnr 125, bnr 107, snr 1 (ideell andel 1/1) 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

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