NORDVIK

Tveitenveien 20A

2 soverom | 75 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Tveitenveien 20A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
82	Vedlegg
217	Kontaktinfo
220	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
223	Forbrukerinformasjon om budgivning
224	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.03.2026









Nøkkelinformasjon

Rørehagen: Lys og hyggelig leilighet i 1. etg m/ nyoppusset bad og kjøkken! Innglasset balkong, 2 soverom og garasje!

Prisantydning	**3 500 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 644 589,-**
Fellesgjeld	**143 209,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 278,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1972**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Tveitenveien 20A!

En lys og hyggelig leilighet beliggende attraktivt til i barnevennlig og fredelig omgivelser med kort gåavstand til dagligvareforretning, bussholdeplass, barnehage, barneskole og nydelig turmuligheter. Borettslaget er meget veldrevet og har opparbeidet fine fellesarealer.

Leiligheten ligger fint til i høy 1. etasje, og inneholder: Entré/gang med skyvedørsgarderobe, et tiltalende og flott bad, 2 fine soverom, et stort, lyst og innbydende kjøkken med mye skap - og benkeplass, hyggelig stue med utgang til innglasset og sydvendt balkong med utsyn mot trivelige fellesarealer.

Det medfølger en garasjeplass i felles rekke, med elektrisk portåpner.

Det disponeres to romslige boder i kjeller.

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 10 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.










SIEMENS


SIEMENS
SIEMENS


MEHHEM











En lys og hyggelig leilighet i 1.etasje med nyoppusset bad og kjøkken!





Videre byr leiligheten på to fine soverom i lyse og behagelige fargetoner.

Det største soverommet har fint plass til dobbeltseng og er utstyrt med en praktisk skyvedørsgarderobe fra gulv til tak.















Det medfølger en garasje i felles rekke. I tillegg er det godt med parkeringsplasser på borettslagets eiendom.





Borettslaget er meget veldrevet og har opparbeidet fine fellesarealer med blant annet en solrik og sosial uteplass!



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
25-0049/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Tveitenveien 20A, 3186 HORTEN
Gnr 20, bnr 427 i Horten kommune
Andelsnr 76 i Rørehagen Borettslag, org.nr. 948825805

Selger
Bente Lauritsen

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (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))
---
3 501 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 510 880,- (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
1972

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 26 kvm
BRA-b: 11 kvm
Totalt BRA: 112 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/wc
BRA-b: 11 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 86 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. 2 boder
Total BRA: 10 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Garasje
Total BRA: 16 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold på innebygd balkong som vender i sørlig retning.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og har et internt bruksareal BRA-i på 75 m².

1. etasje:
Entré/gang med stor skyvedørsgarderobe.
Stort kjøkken med spiseplass.
Lys stue med utgang til balkong.
2 gode soverom.
Tiltalende og nyoppusset bad/wc.

Uteareal:
Sydvendt innglasset balkong BRA-b på 11 m².

Parkering/Lagring:

Garasjeplass i felles rekke på 16 m².
2 romslige boder i kjeller på totalt BRA-e 10 m².

Standard
Velkommen til Tveitenveien 20A!

En lys og hyggelig leilighet beliggende attraktivt til i barnevennlig og fredelig omgivelser med kort gåavstand til dagligvareforretning, bussholdeplass, barnehage, barneskole og nydelig turmuligheter. Borettslaget er meget veldrevet og har opparbeidet fine fellesarealer. Dette er en lys og moderne leilighet som i stor grad er oppgradert de senere år med nytt bad og kjøkken, og fremstår som svært velholdt. Med gjennomgående pene overflater og en god planløsning, er dette en bolig det er lett å trives i.

Entré/gang:
Du ønskes velkommen inn i en praktisk entré utstyrt med en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter, som gir rikelig med plass til yttertøy og sko.

Kjøkken:
Kjøkkenet er kanskje leilighetens største overraskelse. Det er uvanlig romslig med en moderne innredning fra 2017 i hvit utførelse. Her er det rikelig med skap- og benkeplass, perfekt for den matglade. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp, og har god plass til separat kjøleskap og fryseskap som medfølger. Som en ekstra praktisk detalj er det montert opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel under benken med tilhørende skap med skittentøysystem. Det gjøres oppmerksom på at kjøkkenet ble utvidet i 2017, og at det har blitt benyttet areal som tidligere var balkong. Denne endringen er ikke omsøkt til kommunen.

Stue:
Stuen er lys og trivelig med parkett på gulvet og store vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Her er det god plass til både sofagruppe og en hyggelig spiseavdeling. Herfra er det også utgang til den innglassede balkongen med gode solfhorhold.

Innglasset balkong:
Den sydvendte balkongen på 11 m² fungerer som en forlengelse av stuen store deler av året. Innglassingen skjermer for vær og vind, og gir et flott utsyn mot borettslagets trivelige fellesarealer. Her er det meget gode solforhold.

Bad:
Det er et svært delikat bad med moderne fliser på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler, vegghengt toalett, servantinnredning og et praktisk dusjkabinett.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Soverom 2 egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Begge rommene har lyse overflater og fine lysforhold.

Parkering og oppbevaring:
Det medfølger en garasjeplass i felles rekke. Garasjen er utstyrt med elektrisk portåpner for enkel adkomst. For øvrig er det gode parkeringsmuligheter for gjester på borettslagets fellesarealer. Det disponeres to romslige boder i kjeller på totalt 10 kvm.

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

Velkommen!

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i felles rekke.

Ellers er det godt med parkeringsplasser for gjester rundt om på borettslagets eiendom.

Info fra borettslaget vedrørende garasjene:
Garasjene skal brukes til å parkere biler i, ikke som lagerboder. Borettslaget har oppmerkede plasser for korttidsparkering til gjester og beboere, antallet er imidlertid begrenset. Bilene bør parkeres i garasjene både sommer og vinterstid.

Vinterstid er det hensiktsmessig for god snøbrøyting at det ikke står biler parkert på plassene i fellesområdet. Området blir brøytet med snøfreser. Borettslaget er ikke ansvarlig for eventuelle skader på parkerte biler p.g.a. snøbrøyting.

Det er lov å leie ut garasjen. Styret ønsker at utleie fortrinnsvis skjer til andre andelseiere i borettslaget. Styret skal ha melding om hvilken garasje som er leid ut, og hvem som er leietaker. Dette er for å kunne ivareta sikkerheten i borettslaget.

Bortleie av garasjer til personer som ikke er tilknyttet borettslaget skal godkjennes av styret.

Avtale om anskaffelse, og vedlikehold av garasjeportåpner, el-bil lader er den enkelte andelseiers eget ansvar. Kontakt styret.

Modernisering og påkostninger
Nåværende eier har bygget ut og pusset opp kjøkken i 2017.
Baderom er oppusset i 2017.

Det foreligger ikke dokumentasjon utover samsvarserklæringer på det elektriske arbeidet som er utført.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Eiendommen selges via fullmektig, og fullmektig har begrenset informasjon om leiligheten.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Skiftet ut dusjkabinett og sluk er gjort rent.
- Nytt bad.
- Kjøkkenet er fornyet. Innbygd veranda er omgjort til kjøkken med nye vinduer
- Vann fra kjøleskap har ført til liten skade på parkett på kjøkkenet
- Utbedring av tilfluktsrom kan medføre en økning av felleskostnadene, men det vesentlige dekkes av egenkapital i borettslaget.

Samsvarserklæring:
Megler har fått kopi av følgende samsvarserklæringer:
- Samsvarserklæring for oppussing og utvidelse av kjøkken, datert 07.04.2017.
- Samsvarserklæring for montering av 2 nye stikk i stue og på kjøkken, datert 16.06.2017.
- Samsvarserklæring på montering av varmekabler på baderom datert 16.06.2017.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte
Andelsleilighet (borettslag) beliggende i 1. etasje i lav boligblokk oppført i betong i 1973. Leiligheten disponerer to boder i kjeller samt en garasje i felles garasjerekke.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende entre og inn bak dusjkabinett/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble renovert i 2017. Det er ikke kjent om sluk ble skiftet eller om dette er fra byggeår 1973.

Fuktskadet trematerialе ved balkong må utbedres/skiftes.

Deler av balkong er ombygd ved at arealet er tillagt kjøkken. Deler av balkong er innglasset. Ingen av tiltakene er dokumentert byggemeldt/omsøkt.

Utvendig:
Vinduer i tre. Noen vinduer i stål eller alum.
Ytterdører i tre.
Balkong/veranda i betong, tre, stål/alum. og glass.

Innvendig:
Gulvoverflater med parkett. Tapet på veggene. Malte plater på veggene i kjøkken. Malte betongtak. Panelt tak i kjøkken. Boligen har etasjeskille i betong. Innvendige dører i tre.

Tekniske installasjoner:
- Deler av innvendige vannledninger i kobber og deler i plast (rør i rør).
- Innvendige avløpsrør dels av plast og dels av soil/støpejern.
- Ventilering via luftespalte i vinduer i begge soverommene.
- Oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad.
- Varmtvannsbereder på 101 l. fra 2017.
- Hovedsikring 40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
- Fjernstyrte markiser utenfor kjøkkenvinduene og utenfor balkongen.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat (sist kontrollert i 2025).

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.

Følgende forhold har fått TG3 med større eller mer alvorlige avvik:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Trepanelet på balkongen må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre råteutvikling og forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere skade og redusert levetid.
NB! Det er usikkerhet knyttet til kostnadsestimatet fordi omfang av skade ikke er avklart.
Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

Følgende forhold har fått TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Andre utvendige forhold
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

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

Innbo og løsøre

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.
Det gjøres oppmerksom på at vedlagt energiattest er fra 2016 og følger gammelt format. Ny eier oppfordres til å uføre en ny energimerking etter ny energimerkeordning for 2026.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming med panelovner.
- Varmekabler i bad og hele kjøkkenet og deler av stuen.
- Varmtvannsbereder på 101 l. fra 2017.

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

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.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 041 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 278,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader er fordelt som følger:
Avdrag felleslån kr 255,-
Felleskostnader kr 4 130,-
Renter felleslån kr 616,-
Tilleggsytelser: Trappevask kr 276,50,-

Felleskostnadene inkluderer: styre- og forretningsførerhonorar, driftskostnader, kommunale avgifter/renovasjon, TV/bredbånd, felles forsikring og andre kostnader.

Felleskostnader kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 624 012,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 496 046,- 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
Det er fibernett i alle leilighetene. Det leveres TV signaler og internett fra Telenor. Kostnader for standardpakke er inkludert i
fellesutgiftene. Utstyr som ble levert i forbindelse med innstallering av internett og TV er borettslagets eiendom. Dekoder og router, skal følge leiligheten ved eierskifte.

Til hver leilighet kan det etter eget ønske og egen betaling kjøpes raskere internettforbindelse eller flere TV kanaler.

Borettslaget

Om borettslaget
Rørehagen borettslag er et veldrevet og hyggelig borettslag bestående av 5 blokker og i alt 90 leiligheter. Borettslaget ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 948825805.

Vaskeri:
I hver blokk er det vaskeri for beboerne. Her er det vaskemaskin, tørketrommel og tøyrulle. Disse er gratis å

bruke for beboerne. På
tavla i vaskeriet noteres dag, tid og leilighetsnummer for ønsket bruk. Maskinene må ikke brukes etter kl 20.00 eller på søndager og
helligdager. Du må alltid se til at vaskeriet er rent og pent etter bruk.

Rengjøring av trapperom og kjellerganger:
NELL rengjøringsbyrå har ansvaret for rengjøring av oppganger og kjellerganger. Oppgangene skal vaskes en gang i uken. Hver vår, sommer og høst skal også balkongglassene vaskes utvendig av samme firma.

Det må ikke benyttes store matter eller settes sko og lignende i oppgangen. Det vil ikke bli vasket der dette ligger/står. En dørmatte foran leilighetens dør er greit.

Vaskeplass for bil:
Borettslaget har en egen vaskeplass for bil på sydsiden av garasjerekken i Eikveien 45. Nødvendig utstyr, som vannslange er
tilgjengelig på stedet. Denne må henges tilbake etter bruk. Vannet skrus av og på utenfor Eikveien 45 A.

Hobbyrom:
I kjelleren i Tveitenveien 20 og 22 er det felles hobbyrom/arbeidsrom. Rommene er laget for at alle beboerne skal kunne utfører visse aktiviteter/arbeider. F.eks. fikse sykkelen, slipe kniver eller sakser, skru, lime eller gjøre andre små reparasjoner. Det
kan også benyttes til en prat og en kaffekopp. De er egne regler for bruken som du finner opphengt i rommet. Alle styremedlemmer og tillitsvalgte i Tveitenveien 20 og 22 har nøkler til hoveddørene i 20 og 22. Hobbyrommene er ikke låst.

Vaktmester:
Utfører bl.a. klipping av gress, rydding av snø ved inngangspartiene, sandstrøing, tilsyn av felles vaskeri, renhold av søppelrom m.m. Vaktmester er tilgjengelig på mobiltelefon, se oppslag på tavla – men HUSK at vaktmester har skal ha en normal arbeidstid fra klokka 07.00 til kl 15.30 på hverdagene, og har fri lørdag/søndag.

Kontaktinfo:
På oppslagstavla ved siden av utgangsdøren i alle oppgangene henger det opplysninger om navn, adresse og telefonnummer for
vaktmester, styret og tillitsvalgte.

Borettslaget har en egen postkasse utenfor Tveitenveien 22 C. Dette er en hvit postkasse merket med STYRET. Her kan alle beboere legge skriv om saker de ønsker skal tas opp på styremøte. Det kan være forslag, ønsker eller klager som styret bør behandle.

Alle henvendelser vil bli behandlet av styret, og sakene besvares enten muntlig eller skriftlig. Styret har normalt møter en gang pr
måned (ikke i juli).

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

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Denne fristen vil vanligvis være ca. 1 uke etter at boligen er solgt. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

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.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 143 209,-pr. 17.03.2026
Avdrag: Kr 255,-
Rentekostnader: Kr 616,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15160573039, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.03.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 97
Saldo per 17.03.2026: 13 604 946
Andel av saldo: 143 210
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2050)
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 35 146,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Innkalling til årsmøte 2026, datert 16.mars er vedlagt salgsoppgaven.

Viktig opplysninger fra styreleder:
Styret har to hovedsaker som er planlagt utført ila en 2-5 års periode:
1. Oppgradering av tilfluktsrom.
2. Takomlegging på alle bygningene.

På grunn av de store kostnadene det vil medføre med oppgradering av tilfluktsrommet vil medføre har styret valgt å fremlegge dette til generalforsamlingen:
Gjennomsnitt kostnad pr. tilfluktsrom 410 000,- totalt 1 230 000,- +mulig 10-15% pga prisstigning.
Borettslaget har god økonomi og kan derfor ta den kostnads belastningen av egne midler i stedet for å låne flere penger i denne omgangen. Utsettelse av rehabiliteringen kan medføre pålegg fra kommune/fylke og Sivilforsvaret med tidsfrist med mulig liten tid til å utføre rehabiliteringen og derfor kan dette medføre merkostnader. Styret foreslår at generalforsamlingen gir aksept til bruk av borettslaget egne midler til utbedring av tilfluktsrommene i løpet av 2026/27.

Merk!
Tiltakene er pt. ikke detaljprosjektert. Vi har derfor ikke nøyaktig oversikt over økonomien for de planlagte prosjektene.
Styret antar at vi må refinansiere og ta opp nytt lån, noe som vil medføre en økning av månedlige felleskostnader. I tillegg er det alltid generell prisøkning i markedet. Det er derfor vanskelig å si noe om hva som vil bli økning av fellesgjeld og månedlige felleskostnader/husleie for den enkelte andelseieren.

Styrets arbeid:
Løpende vedlikehold på bygningsmassen har vært utført i henhold til oppsatte planer. Vi kan nevne spesielt service på garasjeportene og utskiftning/bestilling av nye fjærer (det er noe problemer med leveransene av nye). Detter fortsetter i 2026 når deler til garasjeportene blir mottatt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Som andelseier plikter du å sette deg inn i, og følge borettslagets vedtekter og husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Borettslaget har et eget informasjonsskriv til nye beboere, dette er vedlagt salgsoppgaven og interessenter/fremtidig kjøper oppfordres til å lese/sette seg inn i dette.

Det arrangeres felles dugnader vår og høst. Dette er med på å skape et trivelig miljø i borettslaget, samtidig som områdene rundt
blokkene blir pene og velstelte. Dugnaden er frivillig, men borettslaget oppfordrer alle til å delta mest mulig.

OPPUSSING OG REHABILITERING I LEILIGHETEN:
Dersom du skal pusset opp badet må dette foretas av autorisert fagfolk. Når det gjelder røropplegget må styret kontaktes før oppstart, da noe av denne kostnaden dekkes av borettslaget. Spesifisert faktura må forevises.

Ved utbygging av stue og /eller kjøkken må dette søkes om til styret før oppstart.

Det skal søkes styret om innglassing av balkong, samt oppsett av markiser. Styret ønsker at fasaden skal være så lik som mulig og benytter derfor fargekoder på markisene.

Innglassing av balkong gjøres for andelseiers egen regning og risiko.

Ventil på kjøkkenvegg må ikke dekkes til. Det samme gjelder ventiler på bad/wc. Disse ventilene er koblet til et felles ventilasjonssystem og skal IKKE skrus helt igjen.

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilator o.l. til vårt felles ventilasjonsanlegg.

Dyrehold
Dyrehold kan tillates, det finnes egne retningslinjer og avtale for husdyrhold i Rørehagen Brl i borettslagets vedtekter:

- 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.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP561953

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 22 663 kvm (Eiertomt)
Stor felleseiet tomt på drøye 22 mål, fint beliggende i et flatt terreng med skog og sjø i kort avstand fra borettslaget. Tomten består av totalt 5 boligbygg med hyggelige plenarealer i midten med diverse beplantning og møteplass med benker og grill for beboerne. Det er asfalterte internveier til blokkene, garasjerekker og oppmerkede parkeringsplasser.

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 arealene, med mindre annet er uttrykkelig

avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Horten kommune er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med delvis sikre eiendomsgrenser. Enkelte grenser er noe unøyaktige.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling
Bygget er utført med betongdekke og har ventilert kjelleretasje med boder og felles arealer under boligdelen. Krav til radonsperre/radonmåling er derfor ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i populære og barnevennlige omgivelser på Tveiten, med kun få minutters gange til Rørehagen barnehage og Granly barneskole. I tillegg er det kort gåavstand til Meny dagligvareforretning og til bussholdeplass med gode forbindelser til Horten og Tønsberg. I nærområdet er det nydelige turmuligheter sommer som vinter, og det er kort avstand til Rørestrand med flott sandstrand, volleyballbane og beachbar. Det er også gåavstand til Borre idrettspark og golfbane. Ved Rørestrand finner man også den populære kyststien som går langs fjorden til Horten Havn og Åsgårdstrand. Det er ca. 5 minutters kjøring til Horten sentrum, 20 minutter til Tønsberg og 30 minutter til Torp flyplass.

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

Velkommen til et rolig, hyggelig og barnevennlig nabolag!

Bebyggelse
Borettslaget ligger i et område hovedsakelig bestående av småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Det er ca. 5 minutters rusletur til nærmeste bussholdeplass på Granly. Det er 7 minutter med bil til Skoppum togstasjon og rett i underkant av en halvtime til Sandefjord lufthavn Torp.

Skoler og barnehager
Rørehagen barnehage ligger rett ved eiendommen. I tillegg er det flere gode private og offentlige barnehager i området. Ta kontakt med Horten kommune for informasjon om plass og søknadsfrister.
Eiendommen sogner til Granly barneskole og Borre ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Eiendommen er byggemeldt og det foreligger en ferdigattest på Tveitenveien 20 for nybygg - boligblokk datert 15.05.1973.
Det foreligger også en ferdigattest for installasjon av trappeheis datert 26.04.2011.

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 og godkjente tegninger av boligblokkenes fasader samt etasjeplan, datert i 1970-71. Det er avvik fra opprinnelige godkjente tegninger og dagens plan- og rominndeling:

I 2017 ble kjøkkenet utvidet og en del av opprinnelig balkong-areal er inntatt som del av kjøkkenet i dag, tiltaket er ikke dokumentert byggemeldt/omsøkt. Baderommet er oppusset i 2017 i hht. tilstandsrapport. Det foreligger ingen ytterligere dokumentasjon på oppussingen annet enn samsvarserklæring for montering av varmekabler på baderom. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på at innglassing av balkongen.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av boligens rom og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for bruksendring vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og er gjort kjent med at selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei og inn på privat vei. Deler av Tveitenveien ligger på borettslagets eiendom.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et regulert område og følger reguleringsplan Tveiten/Kirkebakken datert 08.01.1971 med planid: 3901 A0012. Eiendommen består av et stort areal på over 22 mål og har flere reguleringsformål:

3901 A0012 Tveiten/Kirkebakken (8.1.1971) Annen veigrunn 6765.21m2
3901 A0012 Tveiten/Kirkebakken (8.1.1971) Blokkbebyggelse 2803.33m2
3901 A0012 Tveiten/Kirkebakken (8.1.1971) Felles grøntareal 8898.96m2
3901 A0012 Tveiten/Kirkebakken (8.1.1971) Felles lekeareal 736.32m2
3901 A0012 Tveiten/Kirkebakken (8.1.1971) Garasje

1329.64m2
3901 A0012 Tveiten/Kirkebakken (8.1.1971) Offentlig friområde 1147.01m2

I gjeldende kommuneplan 2022-2033 datert 13.06.2022 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Relaterte planer:
A0002 Tveiten, Steinsnes (19.10.1954)
Dette er en eldre bebyggelsesplan i Horten kommune. Planen omfatter områder ved Tveiten og Steinsnes. For mer informasjon om hvordan denne spesifikke planen berører en bestemt eiendom, anbefales det å kontakte Horten kommune eller se planinnsyn.no.

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. 20. bnr. 427 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3901/20/427:
06.03.1918 - Dokumentnr: 900093 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3901 Gnr:19 Bnr:1
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0701 Gnr:19 Bnr:35

05.03.1935 - Dokumentnr: 900218 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:0701 Gnr:19 Bnr:35
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1991 - Dokumentnr: 162 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Borettslaget har godkjent at Borre energiverk får rett til å sette opp og ha stående en transformatorkiosk samt føre jordkabel med 22 kV spenning over borettslagets eiendom. Servitutten inneholder flere bestemmelser og er vedlagt salgsoppgaven.

22.01.1998 - Dokumentnr: 390 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver BORRE KOMMUNE
Meglers kommentar: Styret i borettslaget har gitt (den gang) Borre kommune veirett over borettslagets grunn (gbnr. 19/35 og 20/427). Veiretten sikrer kommunen adkomst fra Eikveien til kommunens friareal med gbnr. 20/5.

Eiendommens grunndata:
23.03.1971 - Dokumentnr: 1176 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3901 Gnr:20 Bnr:4

22.12.2005 - Dokumentnr: 205853 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2006 - Dokumentnr: 134325 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0701 Gnr:19 Bnr:35

01.01.2020 - Dokumentnr: 1267320 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0701 Gnr:20 Bnr:427

01.01.2024 - Dokumentnr: 320471 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3801 Gnr:20 Bnr:427

Det er per 24.03.2026 ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 20, bnr. 4 i Horten kommune («hovedbølet»).

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

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Det er i VIB sin database ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at det er meldeplikt 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 salgsoppgave, interiørveileder og digital markedsføring kr. 28 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke ink ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Fotopakke kr. 5 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-

Samlet skal selger betale kr. 133 212,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 25. mars 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).

Tveitenveien 20A

Nabolaget Steinsnes/Røre - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Granly skole (1-7 kl.)	454 elever, 25 klasser	5 min gange, 0.5 km
Sentrum skole (1-7 kl.)	331 elever, 21 klasser	5 min bil, 2.5 km
Nordskogen skole (1-7 kl.)	298 elever, 24 klasser	6 min bil, 2.9 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.)	389 elever, 27 klasser	4 min bil, 2 km
Borre ungdomsskole (8-10 kl.)	330 elever, 25 klasser	5 min bil, 2.7 km
Horten videregående skole	1150 elever, 59 klasser	6 min bil, 3.1 km
Wang Toppidrett Tønsberg		18 min bil

Offentlig transport

Granly	Linje 02, N02, 70	5 min gange, 0.4 km
Skoppum stasjon	Linje RE11, RX11	7 min bil, 5.4 km
Sandefjord lufthavn Torp		28 min bil
Oslo Gardermoen		1 t 40 min bil

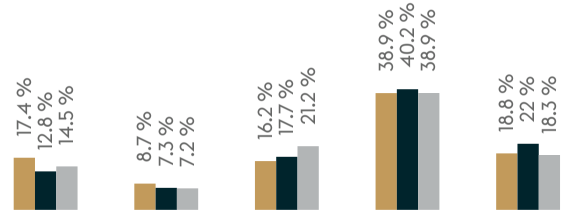
Barnehager

Rørehagen barnehage (1-5 år)	100 barn	2 min gange, 0.2 km
Trimveien barnehage (1-5 år)	36 barn	14 min gange, 1.2 km
Espira Baggerødbanen barnehage...	160 barn	15 min gange, 1.3 km

Dagligvare

Meny Borre	7 min gange
Coop Extra Horten Handelspark	10 min gange

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Steinsnes/Røre	1 588	683
Horten	19 802	9 606
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Granly Skole	8 min
Rørestrand - sandhåndballbane	15 min
MOVA Horten	11 min
MOVA Horten sentrum	21 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 92/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Tveitenveien 20A , 3186 HORTEN
HORTEN kommune
gnr. 20, bnr. 427
Andelsnummer 76

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15278-1981 **Eiendomsverdi ref nr:** ZH2028

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no

906 97 664

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet (borettslag) beliggende i 1. etasje i lav boligblokk oppført i betong i 1973.
Leiligheten disponerer to boder i kjeller samt en garasje i felles garasjerekke.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende entre og inn bak dusjkabinett/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble renovert i 2017. Det er ikke kjent om sluk ble skiftet eller om dette er fra byggeår 1973.

Fuktskadet trematerialе ved balkong må utbedres/skiftes.

Deler av balkong er ombygd ved at arealet er tillagt kjøkken.
Deler av balkong er innglasset. Ingen av tiltakene er dokumentert byggemeldt/omsøkt.

Leilighet - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Vinduer i tre. Noen vinduer i stål eller alum.
Ytterdører i tre.
Balkong/veranda i betong, tre, stål/alum. og glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater med parkett. Tapet på veggene. Malte plater på veggene i kjøkken. Malte betongtak. Panelt tak i kjøkken.
Boligen har etasjeskille i betong.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc fra 2017 i flg. selger:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksventil i vegg og luftespalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Deler av innvendige vannledninger i kobber og deler i plast (rør i rør).
Innvendige avløpsrør dels av plast og dels av soil/støpejern.
Ventilering via luftespalte i vinduer i begge soverommene.
Oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad samt i kjøkken og deler av stue.
Varmtvannsbereder på 101 l. fra 2017.
Hovedsikring 40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat (sist kontrollert i 2025).

Bygget er utført med betongdekke og har ventilert kjelleretasje med boder og felles arealer under boligdelen. Krav til radonsperre/radonmåling er derfor ikke relevant.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

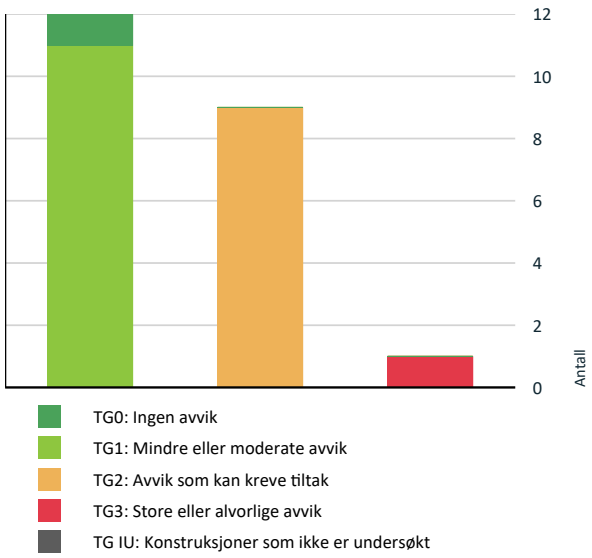
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Del av balkong er tillagt kjøkken uten at tiltaket er dokumentert byggemeldt/omsøkt.
Foreligger ikke dokumentasjon på innglassing av balkong.

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

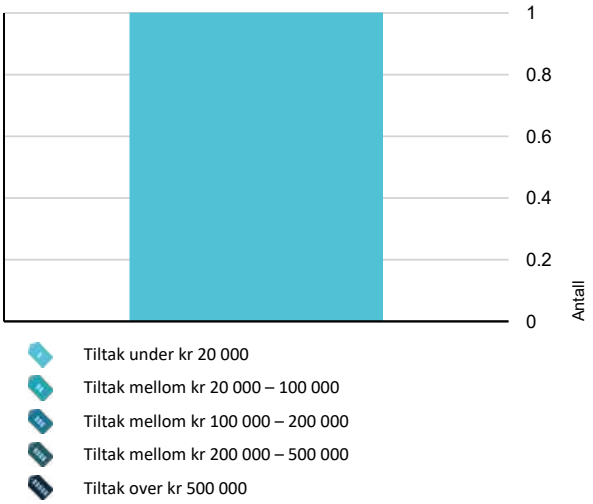
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1973

Kommentar
I flg. ferdigattest

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer i tre. Noen vinduer i stål eller alum.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdører i tre.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong/veranda i betong, tre, stål/alum. og glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trepanel på balkong er fukt-/råteskadet med dels høyt fuktinnhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trepanelet på balkongen må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre råteutvikling og forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere skade og redusert levetid.
NB! Det er usikkerhet knyttet til kostnadsestimatet fordi omfang av skade ikke er avklart.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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 2 Overflater

Beskrivelse
Gulvoverflater med parkett. Tapet på veggene. Malte plater på veggene i kjøkken. Malte betongtak. Panelt tak i kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Misfarget på begrenset område i parkett i stue.
Skade etter fukt på begrenset område i parkett i kjøkken ved kjøleskap.
Enkelte merker og slitasje stedvis i parkett for øvrig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Parketten bør vurderes slipt og behandlet, eller eventuelt skiftet ut på de mest skadede områdene, for å utbedre misfarging og fuktskader.

Slitasje og merker i parketten har i hovedsak estetisk betydning, men kan på sikt føre til ytterligere forringelse dersom det ikke utbedres.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Boligen har etasjeskille i betong.

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

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

Nivåforskjell på ca 12 cm mellom entre og bad.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.
Tilstandsgrad 2 gis bla.a. med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Innvendige dører i tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse
Bad/wc:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett.
Plastsluk.
Ventilering via avtrekksventil i vegg og luftespalte i dør.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Kontaktperson

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på vegg. Malt betongtak.

Årstall: 2017 **Kilde:** Kontaktperson

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Svakt fall til sluk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Gulvet har svakt fall mot sluk, noe som ikke oppfyller kravene til høydeforskjell, men det er likevel fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre at vann blir liggende på deler av gulvet. Vann som ikke ledes effektivt til sluket gir også redusert sklisikkerhet på gulvet.

Dersom rommet en gang skal renoveres/ombygges må tilstrekkelig fall til sluk etableres.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017 **Kilde:** Kontaktperson

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett.

Årstall: 2017 **Kilde:** Kontaktperson

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig, på at krav til tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne er ivaretatt. Uten dreneringsløsning og/eller lekkasjesikring kan eventuelle lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan potensielt føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilering via avtrekksventil i vegg og luftespalte i dør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Kontaktperson

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende entre og inn bak dusjkabinett/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.
Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Årstall: 2017 **Kilde:** Kontaktperson

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer.

Årstall: 2017 **Kilde:** Kontaktperson

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har avtrekk via kjøkkenventilator og avtrekksventil i vegg. Det er ingen tilluft til kjøkkenet, utover mulighet for lufting gjennom vindu eller fra tilstøtende rom dersom dørene står åpne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilluft til kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, undertrykk og redusert effekt av avtrekket, noe som kan gi økt risiko for fuktskader og ubehag for brukerne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Deler av innvendige vannledninger i kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

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

Det anbefales jevnlig ettersyn av anlegget grunnet anleggets alder.

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

TG 1 Vannledninger - 2

Beskrivelse
Deler av innvendige vannledninger i plast (rør i rør).

Årstall: 2017 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Avløpsrør

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Kontaktperson

TG 2 Avløpsrør - 2

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør av soil/støpjern. Stakeluke er påvist.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

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

Det anbefales jevnlig ettersyn av anlegget grunnet anleggets alder.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilering via luftespalte i vinduer i begge soverommene.

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

Det er ingen mulighet for ventilering av stue og kjøkken, bortsett fra ved å åpne vinduer eller dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rom som mangler dette, for å sikre godt inneklima og redusere risiko for fukt- og muggdannelse. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad samt i kjøkken og deler av stue i flg. selger.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på 101 l. fra 2017.

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

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 40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.
1972

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Levert og montert varmekabel på bad m.m. - ref. samsvarserklæring datert 16.06.2017.
   Diverse elektriske arbeider i forbindelse med utvidelse og oppussing av kjøkken - ref. samsvarserklæring datert 07.04.2017.
   Montert to nye stikk i stue - ref. samsvarserklæring datert 09.06.2017.

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?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

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 (sist kontrollert i 2025).

Bygget er utført med betongdekke og har ventilert kjelleretasje med boder og felles arealer under boligdelen. Krav til radonsperre/radonmåling er derfor ikke relevant.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bygget er utført med betongdekke og har ventilert kjelleretasje med boder og felles arealer under boligdelen. Krav til radonsperre/radonmåling er derfor ikke relevant.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2007

Kommentar
I flg. ferdigattest

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i felles rekke. Oppført i tre.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		10		10	
1. Etasje	75		11	86	
SUM	**75**	**10**	**11**		
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		2 boder	
1. Etasje	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/wc		Innglasset balkong

Kommentar

Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Del av balkong er tillagt kjøkken uten at tiltaket er dokumentert byggemeldt/omsøkt.
Foreligger ikke dokumentasjon på innglassing av balkong.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det foreligger ingen dokumentasjon på at utvidelse av kjøkken ved at deler av balkong er innbygd og tillagt kjøkken.
Tilsvarende gjelder også for innglassing av balkong.
NB! Tiltakene er ikke dokumentert byggemeldt/omsøkt.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Tore Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	20	427		0	22663.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tveitenveien 20A

Hjemmelshaver
Rørehagen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948825805			Lauritsen Bente

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
76

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	16.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ikke lesbar dato	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.05.1973	Gjelder ferdigattest nybygg.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.12.2007	Gjelder ferdigattest garasjebygg	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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/ZH2028

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anita Knutsen	9578-5999-4-1379976	2026-03-19 15:51:39

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. mars 2026

Oppdragsnummer
25-0049/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tveitenveien 20A, 3186 HORTEN

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Bente Lauritsen

Fullmektige
Anita Knutsen for Bente Lauritsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. august 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Bente Lauritsen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Forsikret gjennom borettslaget
Forsikret i: Ukjent

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Skiftet ut dusjkabinett

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

Eventuell kommentar: Sluket er gjort reint

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt bad

---

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?

Nei

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Kjøkkenet er fornyet. Innbygd veranda er omgjort til kjøkken med nye vinduer

---

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?

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vann fra kjøleskap har ført til liten skade på parkett på kjøkkenet

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Utbedring av tilfluktsrom kan medføre en økning av felleskostnadene, men det vesentlige dekkes av egenkapital i borettslaget . Se for øvrig dokumentasjonen fra årsmøtet 2026

---

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: 25-0049/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anita Knutsen	**2026-03-19**

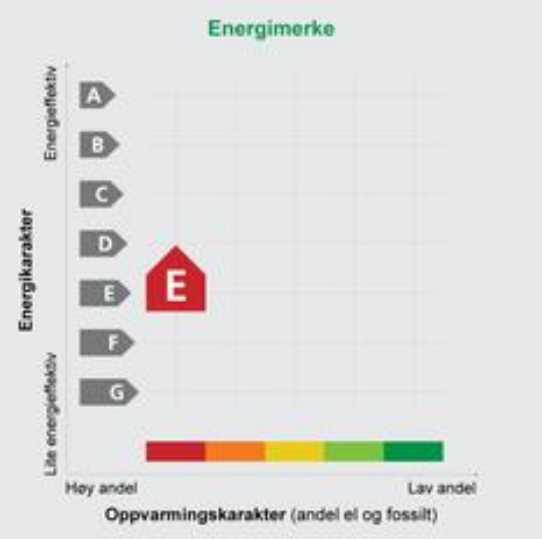
Identifikasjon

Anita Knutsen

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tveitenveien 20 A
Postnr	3186
Sted	HORTEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	20
Bnr.	427
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	161742457
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-661972
Dato	03.05.2016



Eier	Rørehagen Borettslag
Innmeldt av	Robert Hoff

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tveitenveien 20 A
Postnr/Sted: 3186 HORTEN
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 03.05.2016 20:15:33
Energimerkenummer: A2016-661972
Ansvarlig for energiattesten: Rørehagen Borettslag
Energimerking er utført av: Robert Hoff

Gnr: 20
Bnr: 427
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 161742457

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

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

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

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

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

Meldingen må inneholde

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

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

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

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

GEBYRER TIL USBL

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

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

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

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

RESTANSEOPPLYSNINGER

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

Viktig informasjon

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

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

SIST ENDRET 02.01.2026

Informasjo til nye beboere.

Styret i Rørehagen borettslag ønsker den nye beboeren(e) velkommen.

Det er enkelte ting styret vil informere om, som er viktig når det gjeller fremtidig rehablitering av leiligheten.

Punkt 1.Utbygging av kjøkken.

------ 2.---------- Stue.

------ 3.Innglassing av veranda.

Må det søkes STYRE om før oppstart.

Punkt 4.Oppussing av bad.

Når det gjeller røroppleg må STYRET kontaktes før oppstart.

MVH

Styret i Rørehagen borettslag.

Bolig eiers plikt til å orijenter seg om.

1.Hvor er leilighetens stoppekran.

2.Hvor er oppgangens stoppekran

3.Hvor er blokkas stoppekran.

Beboerne plikter å lese husodensreglene nøye,

som blir tildelt ved kjøp av leilighet.

Vær oppmerksom på punkt 1. og 1.1.

Reglene er laget for å skape ro og orden og gode naboforhold i borettslaget.

Redigert mai 2023

Velkommen som andelseier /beboer i RØREHAGEN BORETTSLAG



Rørehagen Borettslag består av 5 blokker, i alt 90 leiligheter med beboere av forskjellig alder og bakgrunn.

Du bor i et organisert fellesskap med mange muligheter, men som også stiller krav til tilpasningsevne. Når vi bor så tett sammen er det viktig at det tas hensyn til andre, utvises toleranse, vennlighet og hjelpsomhet. Alt dette for å opprettholde et godt naboskap og trivsel for alle i borettslaget. For å få ting til å fungere på best måte, har vi husordensregler og vedtekter, som vi ber om at du leser grundig.

Styret ber om at du følger med på oppslagstavla ved inngangsdøra/postkassene, der blir det hengt opp forskjellig informasjon. Du kan også finne nyttig informasjon ved å logge inn på «min side» hos www.usbl.no

Ta kontakt med din tillitsvalgt når du skal flytte inn.

Tillitsvalgt i din blokk er: **telefonnummer:**

Vi har samlet en del informasjon her som vi mener kan være viktig å vite noe om for deg som ny andelseier/beboer.

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

Alle borettslag må ha vedtekter, de kan beskrives som borettslagets interne lover. Skal borettslaget endre vedtektene må to tredeler av generalforsamlingen stemme for endringen. Husordensreglene er laget for å sikre ro, orden og trivsel i borettslaget.

Både vedtekter og husordensregler skal du ha mottatt i forbindelse med overtagelsen.

Som andelseier plikter du å sette deg inn i, og følge borettslagets vedtekter og husordensregler.

OPPUSSING OG REHABILITERING I LEILIGHETEN

Dersom du skal pusset opp badet må dette foretas av autorisert fagfolk. Når det gjelder røropplegget må styret kontaktes før oppstart, da noe av denne kostnaden dekkes av borettslaget. Spesifisert faktura må forevises.

Ved utbygging av stue og /eller kjøkken må dette søkes om til styret før oppstart.

Det skal søkes styret om innglassing av balkong, samt oppsett av markiser. Styret ønsker at fasaden skal være så lik som mulig og benytter derfor fargekoder på markisene

Innglassing av balkong gjøres for andelseiers egen regning og risiko.

Ventil på kjøkkenvegg må ikke dekkes til. Det samme gjelder ventiler på bad/wc. Disse ventilene er koblet til et felles ventilasjonssystem og skal IKKE skrus helt igjen.

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilator o.l. til vårt felles ventilasjonsanlegg.

BRANNDØRER:

Alle leilighetene har branndører inn til leilighetene. Av hensyn til egen og andres sikkerhet og ansvarsforholdet til forsikringsavtale, er det svært viktig at det ikke bores hull eller gjøres andre endringer i leilighetens ytterdør. Dette vil medføre svekkelse i dørens brannmotstand.

TV OG DATA

Det er fibernett i alle leilighetene. Det leveres TV signaler og internett fra Telenor. Kostnader for standardpakke er inkludert i fellesutgiftene. **Utstyr som ble levert i forbindelse med innstallering av internett og TV er borettslagets eiendom. Dekoder og router, skal følge leiligheten ved eierskifte.**

Til hver leilighet kan det etter eget ønske og egen betaling kjøpes raskere internettforbindelse eller flere TV kanaler.

FELLESBODER

Dersom du setter fra deg eiendeler i fellesboder skal disse merkes med navn. I trapperommet skal det IKKE hensettes ting. Dersom du har spesielle behov så ta kontakt med tillitsvalgt eller styret.

Sykler og sparker må fortrinnsvis settes i boden nærmest din leilighet.

VASKERI

I hver blokk er det vaskeri for beboerne. Her er det vaskemaskin, tørketrommel og tøyrulle. Disse er gratis å bruke for beboerne. På tavla i vaskeriet noteres dag, tid og leilighetsnummer for ønsket bruk. Maskinene må ikke brukes etter kl 20.00 eller på søndager og helligdager.

Du må alltid se til at vaskeriet er rent og pent etter bruk.

RENGJØRING TRAPPEROM OG KJELLERGANGER

NELL rengjøringsbyrå har ansvaret for rengjøring av oppganger og kjellerganger. Oppgangene skal vaskes en gang i uken. Hver vår, sommer og høst skal også balkongglassene vaskes utvendig av samme firma.

Det må ikke benyttes store matter eller settes sko og lignende i oppgangen. Det vil ikke bli vasket der dette ligger/står. En dørmatte foran leilighetens dør er greit.

AVFALLSHÅNDTERING

I søppelrommet ved inngangspartiet er det egne beholdere til søppelsortering.

- Matavfall pakkes i 3 matavfallsposer og legges i dunken med brunt lokk
- Plastemballasje kastes i plastsekken i stativet
- Restavfall kastes i søppeldunk med grønt lokk

Felles søppelsortering mellom garasjerekkene mot nord (v/Menighetshuset)

- Papp og papir skal i store kontainere. Disse låser opp med din egen hus nøkkel
  - Pappen/esker **skal** slåes sammen før de legges i kontaineren.
- Glass og metal kastes i beholderne med oransje lokk
  - Kun glass og metall fra husholdningen – IKKE SPEIL OG ANDRE GLASSTYPER – IKKE STORE KOMPAKTE METALLGJENSTANDER, som verktøy etc.

Hver vår leier vi inn kontainere for at beboere skal kunne kaste noe større mengder restavfall. Det kommer informasjon på oppslagstavlen om når og hvor disse blir plassert. Der står det også hva slags type søppel som kan kastes.

STOLHEIS

Noen av oppgangene har stolheis. Disse er utplassert fra NAV/hjelpemiddelsentralen og er ikke borettslagets eiendel. Den enkelte beboer må søke om stolheis via NAV/kommunen. Ved godkjennelse deles det ut egen nøkkel.

GARASJER

Det følger med en garasje for hver leilighet. Garasjene skal brukes til å parkere biler i, ikke som lagerboder. Borettslaget har oppmerkede plasser for korttidsparkering til gjester og beboere, antallet er imidlertid begrenset. Bilene bør parkeres i garasjene både sommer og vinterstid.

Vinterstid er det hensiktsmessig for god snøbrøyting at det ikke står biler parkert på plassene i fellesområdet. Området blir brøytet med snøfreser. Borettslaget er ikke ansvarlig for eventuelle skader på parkerte biler p.g.a. snøbrøyting.

Det er lov å leie ut garasjen. Styret ønsker at utleie fortrinnsvis skjer til andre andelseiere i borettslaget. Styret skal ha melding om hvilken garasje som er leid ut, og hvem som er leietaker. Dette er for å kunne ivareta sikkerheten i borettslaget.

Bortleie av garasjer til personer som ikke er tilknyttet borettslaget skal godkjennes av styret.

Avtale om anskaffelse, og vedlikehold av garasjeportåpner, el-bil lader er den enkelte andelseiers eget ansvar. Kontakt styret.

VASKEPLASS FOR BIL

Borettslaget har en egen vaskeplass for bil på sydsiden av garasjerekken i Eikveien 45. Nødvendig utstyr, som vannslange er tilgjengelig på stedet. Denne må henges tilbake etter bruk. Vannet skrus av og på utenfor Eikveien 45 A.

HOBBYROM

I kjelleren i Tveitenveien 20 og 22 er det felles hobbyrom/arbeidsrom. Rommene er laget for at alle beboerne skal kunne utfører visse aktiviteter/arbeider. F.eks. fikse sykkelen, slipe kniver eller sakser, skru, lime eller gjøre andre små reparasjoner. Det kan også benyttes til en prat og en kaffekopp. De er egne regler for bruken som du finner opphengt i rommet. Alle styremedlemmer og tillitsvalgte i Tveitenveien 20 og 22 har nøkler til hoveddørene i 20 og 22. Hobbyrommene er ikke låst.

BRANNVERN

Borettslaget har inngått avtale med NORSK BRANNVERN. De kommer på befaring en gang i året. Da kartlegger de brannsikkerhet og utfører kontroll i alle leilighetene. Kontrollen omfatter brannslukkerne, samt bytte av batteri i alle røykvarslerne. Dette inngår som en del av styrets HMS arbeid for å øke sikkerheten for beboerne.

Egen Branninstruks er hengt opp i hver oppgang som blant annet informerer om nødnummer til brannvesenet og samlingsplass ved evakuering, og hva du skal gjøre du i tilfelle brann.

Brannslukkere er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten ved eierskifte.

STOPPEKRANER

Du må orientere deg om hvor leilighetens stoppekran er. Du må også vite hvor stoppekranene er for din oppgang, og den som stopper vannet for hele blokka. Disse skal være merket. Tillitsvalgt kan vise deg hvor disse er.

UTEOMRÅDET

Borettslaget har en stor og flere små uteplasser. Vi oppfordrer alle beboere til å benytte plassene. Det er 4 store bord med stoler og grill på den største uteplassen.

Husk å rengjøre grillen og rydde plassen etter bruk.

DUGNAD

Det arrangeres felles dugnader vår og høst. Dette er med på å skape et trivelig miljø i borettslaget, samtidig som områdene rundt blokkene blir pene og velstelte. Dugnaden er frivillig, men vi oppfordrer alle til å delta mest mulig. Om du ikke klarer å gjøre så mye kan du fremdeles delta med din hyggelige tilstedeværelse.

SOMMERFEST

Hver sommer blir det fest på det store fine uteområdet vårt. Alle beboerne inviteres til grillmat. Vi har utlodning. Dette er et populært arrangement blant beboerne.

GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet og avholdes hvert år Generalforsamlingens ansvar er å trekke viktige avgjørelsen for borettslagets framtid. Ulike prosjekter, investeringer, større anskaffelser, endringer av regelverk og lignende.
Generalforsamlingen kan bare ta opp de sakene som er nevnt i innkallingen. Det er generalforsamlingen som velger hvem som skal sitte i styret og i andre verv.

Du som andelseier har rett til å delta på generalforsamlingen, stemme ved valg, og i saker som tas opp. Hver andel har en stemme. En andelseier som ikke har anledning til å møte på generalforsamlingen kan gi en annen fullmakt til å bruke sin stemme.

Styret plikter å følge generalforsamlingens vedtak.

STYRET OG TILLITSVALGTE

Styret og tillitsvalgte blir valgt av generalforsamlingen. Styret består av leder og 4 styremedlemmer. Styreleder velges særskilt av generalforsamlingen. Vedkommende velges normalt for to år. Styrerepresentantene velges også for to år. I tillegg velges varamedlemmer for ett år. Varamedlemmene velges blant de tillitsvalgte for blokkene. Tillitsvalgt velges for hver og en av blokkene, dette valget er også for ett år.

Styret jobber med å finne gode avtaler for beboerne, f.eks strømavtaler, avtaler med elektrikere, rørleggere, snekkere o.l. Kontakt styret for mer informasjon.

VAKTMESTER

Utfører bl.a. klipping av gress, rydding av snø ved inngangspartiene, sandstrøing, tilsyn av felles vaskeri, renhold av søppelrom m.m. Vaktmester er tilgjengelig på mobiltelefon, se oppslag på tavla – men HUSK at vaktmester har skal ha en normal arbeidstid fra klokka 07.00 til kl 15.30 på hverdagene, og har fri lørdag/søndag.

KONTAKTINFORMASJON

På oppslagstavla ved siden av utgangsdøren i alle oppgangene henger det opplysninger om navn, adresse og telefonnummer for vaktmester, styret og tillitsvalgte.

Borettslaget har en egen postkasse utenfor Tveitenveien 22 C. Dette er en hvit postkasse merket med STYRET. Her kan alle beboere legge skriv om saker de ønsker skal tas opp på styremøte. Det kan være forslag, ønsker eller klager som styret bør behandle.

Alle henvendelser vil bli behandlet av styret, og sakene besvares enten muntlig eller skriftlig. Styret har normalt møter en gang pr måned (ikke i juli).

Styret mai 2023

Boligopplysninger:

Rørehagen Borettslag		**Vår ref.:**	573/77	**Fødselsdato eier:**	11.11.1957
Tveitenveien 20 A		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	05.12.1946
3186 HORTEN		**Eiere:**	Bente Lauritsen, Erik Thorsen		
Organisasjonsnr:	948 825 805	**Andelsnr:**	76		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 277,50**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	255
	Felleskostnader	4 130
	Renter felleslån	616
Tilleggsytelser:	Trappevask	276,50

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.

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	143 209	Gjeld siste årsoppg.:	143 209
Klient ajourf. lån:	13 604 945,61	Klient gj. s. årsoppg.:	13 604 945

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160573039, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.03.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 97

Saldo per 17.03.2026: 13 604 946

Andel av saldo: 143 210

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2050)

Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kaare Beckmann
Adresse:	JERVESTIEN 9 A
Postnr/-sted:	3188 HORTEN
Telefon:	Mob.: 92017632
E-post:	rorehagen@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	143 209	Andre inntekter:	1 370
Annen formue:	35 146	Utgifter:	5 955		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	15 700
Andelsnr:	76	Partialobligasjonsnr:	76

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1972
Gårds/bruksnr:	20/427, 19/35
Bygningstype:	Lavblokk

Boligopplysninger:

Rørehagen Borettslag	**Vår ref.:**	573/77	**Fødselsdato eier:**	11.11.1957
Tveitenveien 20 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	05.12.1946
3186 HORTEN	**Eiere:**	Bente Lauritsen, Erik Thorsen		

Organisasjonsnr: 948 825 805

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	22754

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561953

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1972	Første innflytting:	30.12.1977	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms med garasje		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Byggtekniske endringer bekostet av den enkelte andelseier, som f.eks. innglassing av balkong, omfattes av den enkelte andelseiers vedlikeholdsplikt, plikten vil også gjelde for eventuelle følgeskader.

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.

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

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



INNKALLING 2026

Rørehagen Borettslag

Mandag 16.03.2026 kl. 18:00

Borre Menighetshus

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Rørehagen Borettslag

Møtet finner sted mandag 16.03.2026 kl. 18:00 - Borre Menighetshus

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Rørehagen Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Rehabilitering av tilfluktsrom

5.2 Kjøkkenvifter

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

Styrets innstilling: Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig. Styrets årsmelding følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

Styrets innstilling: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr 155.000 gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 155 000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret anbefaler at styrehonoraret godkjennes, og at det fordeles internt i styret.

5. Andre saker

5.1 Rehabilitering av tilfluktsrom

Tilstand: som kjent har borettslaget 3 tilfluktsrom med inngang fra Eikveien 45C, Tveitenveien 24C og 26C.

Vi har hatt Sivilforsvaret på befaring for å etablere tilstanden, det ble da notert flere avvik ved denne befaringen. Styret har i ettertid valgt å kalle inn profesjonelt selskap til å utarbeide en tilstandsrapport og handlingsprogram for å tilbakestille tilfluktsrommene til standard fra 1972.

Styret kontaktet flere aktører på dette feltet og kom frem til at Beredskapsservice i Drammen var det best egnede og prisgunstigste til å foreta en grundig inspeksjon og utferdige en detaljert tilstandsrapport samt tilbud på utførelse av rehabiliteringen. Se vedlegg.

Styret har arbeidet med fremdriftsplan, og tatt med i vurderingene om hvor mye kan borettslaget utføre selv, om man skal spare kostnadene over lengre periode.

Vurdering styret har gjort er at det ikke er lønnsomt å spre rehabiliteringen/ oppgraderingen over flere perioder da dette medfører at utførende firma må rigge og flytte utstyr flere ganger og dermed merkostnader. Det billigste blir å ta kostnadene i en omgang mens utførende firma er på stedet.

Det kan gjøres en del på dugnad, f.eks rydde, rengjøring og eventuelt male, men til mye av arbeidet trengs fagfolk - elektriker, rørlegger etc. Behov spesialutstyr.

Ventilasjonsanlegg, m/sveive aggregat og vifte og 230 V - dette er oppgraderingen pga det er vanskelig å finne tak i deler eller at det ikke finnes på markedet i det hele tatt. Eksplosjons trykk inn/ut m.m. mangler - dette er blant de dyreste delene.

På grunn av de store kostnadene dette vil medføre har styret valgt å fremlegge dette til generalforsamlingen: Gjennomsnitt kostnad pr. tilfluktsrom 410 000,- totalt 1 230 000,- +mulig 10-15% pga prisstigning.

Borettslaget har god økonomi og kan derfor ta den kostnads belastningen av egne midler i stedet for å låne flere penger i denne omgangen.

Utsettelse av rehabiliteringen kan medføre pålegg fra kommune/fylke og Sivilforsvaret med tidsfrist med mulig liten tid til å utføre rehabiliteringen og derfor kan dette medføre merkostnader.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at generalforsamlingen gir aksept til bruk av borettslaget egne midler til utbedring av tilfluktsrommene i løpet av 2026/27.

Nytt styre anbefales å innhente nytt oppdatert tilbud.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at vedtaket godkjennes.

5.2 Kjøkkenvifter

Dato: tir. 27. jan. 2026, 16:50
Til: rorehagen@mittusbl.no
Emne: Sak til generalforsamling

Til *Rørehagen Borettslag*

Vil at denne saken blir tatt opp på Generalforsamlingen (16 mars 2026) :

> *Ønsker ikke at kjøkkenvifte blir montert ut av ytre fasadevegg* **{** vegg mellom innglassert kjøkken- / verandavinduer ,bl.a fordi ufiltrert matos kommer inn til nærliggende andelseiere <

Når man lufter,er på verandaen eller er inne ,er det sjenerende med matos som siver inn.Tøy på tørkestativet blir det matlukt i.

Begrunnelse av saken;

I våre vedtekter (og husordensregler) står det ingenting om at det er vedtatt { tillatt å montere utvendig kjøkkenvifte.

I og med dette angår alle andelseiere må denne saken taes opp på generalforsamlingen.

Fra Inger-Karin Olsen

Horten 27/1 2026

Ønsker ikke at kjøkkenvifte blir montert ut av ytre fasadevegg

Forslag til vedtak: { vegg mellom innglassert kjøkken- / verandavinduer ,bl.a fordi ufiltrert matos kommer inn til nærliggende andelseiere.

Styrets innstilling: Det er korrekt at vedtektene våre ikke har spesifikke krav når det gjelder bruk av kjøkkenvifter. Borettslagets husordensregler har et eget kapitel om oppussing og rehabilitering. I vårt skriv til nye beboere står bl.A. dette:

"Dersom du skal pusset opp eller rehabilitere leiligheten må du søke styret om godkjenning før du starter. Dette gjelder for endring av våtrom, utbygging av stue og/eller kjøkken, innglassing av balkong eller montering av varmepumpe. Slikt arbeid skal foretas av autoriserte fagfolk. ...

Videre står det: *Ventil på kjøkkenvegg må ikke dekkes til. Det samme gjelder ventiler på bad/wc. Disse ventilene er koblet til et felles ventilasjonssystem og skal IKKE skrus helt igjen. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilator o.l. til vårt felles ventilasjonsanlegg."*

Vårt ventilasjonsystem er et lukket system som vi ikke kan endre tilgang til. Ved utlufting fra kjøkken er det naturlig å lufte ut gjennom balkong/glassveranda, og dette vil sive ut til naboer, mer eller mindre konsentrert i sin form. Dersom denne muligheten skal fjernes må det investeres i et nytt felles ventilasjonsanlegg som tar alle utsug ut over tak. Et slikt nytt ventilasjonssystem vil være svært omfattende. og svært kostbart. Styret ønsker ikke å prioritere dette foran f.eks. oppgradering av tilfluktsrommene eller utskifting av belegg på alle takene.

Etter styrets syn er ikke dette en sak som generalforsamlingen skal stemme over. Her må vi prøve å finne andre løsninger tilpasset det utgangspunktet som foreligger.

Styret anbefaler at det monteres kullfilter også på utsug som er montert på ytre fasadevegg, der dette er teknisk mulig. Denne anbefaling medtas som informasjon til andelseiere ved styrets behandling av søknader ved oppussing/rehabilitering. Informasjonen kan også legges inn i "Velkommen-skrivet".

Styrets innstilling: Forslag om endring av vedtektene godkjennes ikke.

6. Valg

Sittende styre har bestått av :

Styreleder, Pål Valen Johansen, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Astrid Aarkvisla, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Gerd Irene Lehn Caspersen, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Reidar Bjerke, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Stian Iversen-Ottne, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Roy Øvereng, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Tom Ottar Dybing, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 1 år

Alle verv er på valg.

Valgkomiteen har siden forrige generalforsamling bestått av følgende beboere:

Berit Tranholt Jacobsen og Arne Rønningen.

Valgkomiteen har ikke kommet fram til en felles innstilling. Styret har mottatt innstilling

kun fra valgkomiteens ene medlem. Berit Tranholt Jakobsen. Denne innstillingen legges i sin helhet fram for generalforsamllingen som vedlegg under pkt. 6,1.

6.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling ligger som vedlegg under punkt 6.1.

Valg av styreleder, se vedlagt.

Forslag til vedtak: Se valgkomiteens innstilling vedlagt.

Styrets innstilling: Se vedlagt valgkomiteens innstilling

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling ligger som vedlegg under punkt 6.1.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling vedlagt

Styrets innstilling: Valgkomitéens innstilling vedlagt

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling ligger som vedlegg under punkt 6.1.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling vedlagt

Styrets innstilling: Valgkomitéens innstilling vedlagt

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker selv delegat til Usbls generalforsamling.

6.5 Valg av valgkomite

Begge medlemmene i valgkomiteen er på valg.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen oppfordres til å foreslå medlemmer til valgkomite.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 246 065**	**3 605 400**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-5 124 977	-266 284
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	5 138 194	-93 051
B. Årets endring disponible midler	**13 217**	**-359 335**
C. Disponible midler	**3 259 282**	**3 246 065**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 942 770	3 395 853
Kortsiktig gjeld	-683 488	-149 788
C. Disponible midler	**3 259 282**	**3 246 065**

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

Resultatregnskap 2025 Rørehagen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 122 802	4 844 374	5 015 138	5 993 617
Sum leieinntekt		**5 122 802**	**4 844 374**	**5 015 138**	**5 993 617**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	3 395	0	0
Diverse inntekt	2	46 382	45 918	47 112	48 000
Sum annen inntekt		**46 382**	**49 313**	**47 112**	**48 000**
Sum inntekt		**5 169 184**	**4 893 687**	**5 062 250**	**6 041 617**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 150	18 753	18 753	21 855
Styrehonorar	3	150 000	133 000	150 000	155 000
Driftskostnad					
Energikostnad		131 592	145 423	152 000	95 000
Kostnad eiendom/lokale	5	874 762	938 531	970 250	1 120 500
Kommunale avgifter/renovasjon		917 387	865 844	1 050 000	930 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	7 226	10 539	7 300	9 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	23 155	1 165 760	53 000	35 000
Reparasjon og vedlikehold	8	6 243 917	345 106	571 000	954 000
Revisjonshonorar		10 625	9 601	10 055	10 000
Forretningsførerhonorar		226 889	218 373	227 000	237 000
Andre honorar	9	31 825	9 175	10 000	24 000
Kontorkostnad		16 009	12 282	5 000	19 000
TV/bredbånd		605 340	520 290	661 000	637 000
Kontingent og gaver		27 000	27 608	31 000	39 000
Forsikring		381 402	343 265	395 000	409 000
Eiendomsskatt		167 702	0	0	335 000
Andre kostnader	10	22 537	17 669	21 200	26 000
Sum kostnad		**9 858 518**	**4 781 219**	**4 332 558**	**5 056 855**
Driftsresultat		**-4 689 333**	**112 467**	**729 692**	**984 762**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		130 085	127 844	0	0
Rentekostnad		565 728	506 595	473 500	695 000
Netto finansposter		**435 643**	**378 751**	**473 500**	**695 000**
Årsresultat		**-5 124 977**	**-266 284**	**256 192**	**289 762**
Overført til/fra annen egenkapital		-5 124 977	-266 284	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-5 124 977**	**-266 284**	**0**	**0**

Balanse 2025 Rørehagen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	8 246 200	8 246 200
Påkostninger	4	600 914	600 914
Garasjer	4	3 959 560	3 959 560
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	75 833	75 833
Sum anleggsmidler		**12 882 507**	**12 882 507**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		4 629	0
Andre kortsiktige fordringer		6 455	0
Forskuddsbetalte kostnader		297 221	228 548
Innestående konsernkonto og bank		3 634 465	3 167 305
Sum omløpsmidler		**3 942 770**	**3 395 853**
SUM EIENDELER		**16 825 277**	**16 278 360**

Balanse 2025 Rørehagen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 000	9 000
Sum innskutt egenkapital		**9 000**	**9 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 042 543	6 167 520
Sum opptjent egenkapital		**1 042 543**	**6 167 520**
Sum egenkapital	**12**	**1 051 543**	**6 176 520**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	13 604 946	8 466 752
Borettsinnskudd		1 485 300	1 485 300
Sum langsiktig gjeld		**15 090 246**	**9 952 052**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 084	0
Leverandørgjeld		657 573	134 960
Påløpne renter		3 839	2 614
Annen kortsiktig gjeld		10 992	12 214
Sum kortsiktig gjeld		**683 488**	**149 788**
Sum gjeld		**15 773 734**	**10 101 840**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 825 277**	**16 278 360**
Pantstillelser	14	15 090 246	9 952 052

Sted:_____ Dato:_____

Pål Valen Johansen Styreleder	Gerd Irene Lehn Caspersen Styremedlem	Stian Iversen-Ottne Styremedlem
Reidar Bjerke Styremedlem	Astrid Aarkvisla Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 980 880	3 783 780
3609 Leie parkering	4 800	4 800
3617 Renhold fellesarealer	298 620	290 520
3618 Elbillading	2 267	31 189
3650 Innkrevde felleskostn. renter	580 680	496 305
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	255 555	237 780
Sum	**5 122 802**	**4 844 374**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Leieinntekter mobilantenne	46 382	45 918
Sum	**46 382**	**45 918**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	18 753
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	133 000
Sum	**171 150**	**151 753**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Bygninger inkl. tomt	Elbil infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 959 560	8 246 200	698 519
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 959 560	8 246 200	698 519
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	97 605
Bokført verdi pr.31.12:	3 959 560	8 246 200	600 914
Anskaffelsesår :	2006	1972	2022
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 90 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 19 og 20, b.nr 35 og 427 i Horten kommune. Eiertomt på 22 754 kvm, som utgjør kr 1 484 316,- av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561953.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6315 Faste kostnader servicesentraler	429 552	394 039
6360 Annet renhold	14 375	0
6361 Fast renhold	280 510	288 985
6362 Skadedyrutryddelse	8 219	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	48 185	234 613
6392 Containerleie/tømming	38 208	8 388
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	55 713	12 507
Sum	**874 762**	**938 531**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	0	3 823
6420 Usbl Lisenser	7 226	6 716
Sum	**7 226**	**10 539**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	4 112	5 554
6540 Inventar	1 206	6 873
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	6 856	199
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 148 415
6552 Driftsmateriell	10 981	4 719
Sum	**23 155**	**1 165 760**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	5 870 390	33 804
6603 Vedlikehold elektro	55 654	28 112
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	0	28 656
6616 Vedlikehold vaskeri	10 651	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	105 790	130 939
6630 Egenandel forsikring	13 000	50 000
6641 Malerarbeider	420	1 599
6642 Snekkerarbeid	9 878	56 664
6643 Glassarbeid/Vindu	4 661	0
6648 Vedlikehold dører og porter	164 352	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	9 122	15 332
Sum	**6 243 917**	**345 106**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).
Konto 6602: Prosjekt rørfornying.

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 700	9 175
6730 Teknisk honorar	23 125	0
Sum	**31 825**	**9 175**

Konto 6730: Tilstandsrapport tilfluktsrom.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	3 757	1 083
7719 Møter, div. styret	7 873	8 916
7720 Generalforsamling/Årsmøte	6 284	3 368
7770 Betalingskostnader	1 223	1 022
7773 Omkostninger innkreving	2 851	2 780
7790 Andre kostnader	545	500
7795 Husleietap	4	0
Sum	**22 537**	**17 669**

Note 11 - Aksjer og andeler

Dette er borettslagets andel i Sameiet Horten Vaktmestersentral.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9 000	0	9 000
Sum innskutt egenkapital	**9 000**	**0**	**9 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	6 167 520	-5 124 977	1 042 543
Sum opptjent egenkapital	**6 167 520**	**-5 124 977**	**1 042 543**
Sum egenkapital	**6 176 520**	**-5 124 977**	**1 051 543**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering	Refinansiering
Lånenummer:	**15160573039**	**16368156012**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024
Rentesats:	5.15 %	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2050	23.06.2025
Opprinnelig lånebeløp:	13 720 000	8 650 000
Lånesaldo 01.01:	0	8 466 752
Avdrag i perioden:	115 054	8 466 752
Opptak i perioden:	13 720 000	0
Lånesaldo 31.12:	**13 604 946**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	11 991 615	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160573039	45	159 122	7 160 490
	45	143 210	6 444 450

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	13 604 946
Innskuddskapital	1 485 300
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**15 090 246**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**12 806 674**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 1 487 300,-. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Rørehagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rørehagen Borettslag

Styreleder	Pål Valen Johansen (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Stian Iversen-Ottne (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Reidar Bjerke (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Gerd Irene Lehn Caspersen (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Astrid Aarkvisla (sign.)	18.02.2026

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 Rørehagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rørehagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: NHT89-RAERQ-9YKVK-0LOLN-0MOLK-VVTXE

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NHT89-RAERQ-9YKVK-0LOLN-0MOLK-VVTXE

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-02 16:08:25 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NHT89-RAERQ-9YKVK-0LOLN-0MOLK-VVTXE

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Rørehagen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Pål Valen Johansen
Styremedlem, Astrid Aarkvisla
Styremedlem, Gerd Irene Lehn Caspersen
Styremedlem, Reidar Bjerke
Styremedlem, Stian Iversen-Ottne
Varamedlem, Roy Øvereng
Varamedlem, Tom Ottar Dybing

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

Virksomhetens art

Rørehagen 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. Rørehagen Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 948825805

Rørehagen Borettslag består av 90 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Rørehagen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561953. 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 bolig 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.

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Kontroll og skifte av batterier i alle røykvarslere, samt funksjonstest utført av Norsk Brannvern.
- Byttet ut 65 brannslokkingsapparater som var utgått på dato eller på vei til å gå ut - utført av Norsk brannvern.
- Styret foretok risikovurdering i borettslaget, og rapport foreligger i Bevar HMS.
- ABC Elektro utførte EL kontroll i felles elektrisk anlegg i Tveitenveien 26 og Eikveien 45 iht internforskriften §5. Det gjenstår å utføre EL kontroll av Tveitenveien 20, 22 og 24 i 2026.

Årlig gjennomgang av relevante sjekklister er utført: inspeksjoner/egenkontroll for bygg og bygningsmasse er utført av styreleder. Det er foretatt risikovurdering av forholdene omkring HMS. Årlig HMS gjennomgang er utført.

HMS saker som har vært presentert på beboermøter, 17.03.25 og 10.11.25 :

Beredskap:

- rehabilitere tilfluktsrommene - ansvar og vedlikehold.
- Egenberdskap, egen mat og vannbeholdning.
- Internforskriften §5 om el kontroll
- El bil lading
- Oppbevaring og lading av el sparkesykler
- Fjernet eternitt/asbest plater fra kjeller i 45 for senere kunne gjenopprette dette tilfluktsrommet til standard.

Styrets arbeid

Det har vært et aktivt år for styret med omfattende rehabilitering av VVS røropplegg i alle blokkene, Styremøtene har vær avholdt i styrerommet , eller digitalt på Teams, alt etter behov. Begge varamedlemmene har vært varslet om styresakene og fått muligheter til frivillig frammøte på styremøtene. Vi har benyttet Usbl sin portal ved behandling av styresakene.

Som tidligere år har vi også i 2025 gjennomført flere dugnader. Alt dugnadsarbeid er frivilling i borettslaget, likevel er det flere som møter opp for å delta i det sosiale fellesskapet. Styret koker kaffe til den som vil ha, noen beboere stiller med kaker og bidrar også på denne måten til et godt fellesskap.

Årets sommerfest på fellesområdet ble gjennomført etter «gamle» tradisjoner i juni. Festen startet med noe info om saker fra styret. Så fulgte servering av grillmat av styrets medlemmer og kaker fra gode frivillige bakere. Vi foretok som sedvanlig et lite lotteri. Det ble et veldig hyggelig samvær der rundt 40-50 personer deltok på bespisning og samvær utover kvelden.

Alle beboere har i løpet av året vært berørt av vår store rehabilitering av avløpsrørene innvendig i blokkene. Styret engasjerte firma Vestfold Rørfornying AS til å gjennomføre oppdraget hos oss. Dette var et omfattende prosjekt som har betydd et relativt stort økonomisk løft for borettslaget, i tillegg til at hver enkelt beboer ble berørt i egne leilighet. Arbeidet strakk seg over flere måneder med start i første blokk (nr 20) i juni og ble avsluttet i siste blokk (nr 45) i desember. Dette var et absolutt nødvendig vedlikehold å gjennomføre for å slippe større vedlikeholdskostnader framover. Styret ønsker å få fram at samarbeidet med Vestfold Rørfornying har vært veldig bra. Det har kommet mange gode tilbakemeldinger fra beboere om vennlige ansatte som var imøtekommende og lette å spørre underveis i arbeidet.

Året 2025 var første året for eiendomsskatt til Horten kommune. Beløpet ble belastet borettslagets fellesregnskap og betales av alle via husleien. Det er tegnet avtale om Norgespris på strøm til fellesområdene våre. Det er også tegnet avtale om Norgespris på strøm til El bil ladeanlegget. Den enkelte beboers strøm er ikke med i denne avtalen. Styret har inngått avtale med firma IVERSEN & OTTNE BYGG OG ANLEGG om kjøp av vaktmestertjenester fra og med 1.1.2026.

Løpende vedlikehold på bygningsmassen har vært utført i henhold til oppsatte planer. Vi kan nevne spesielt service på garasjeportene og utskiftning/bestilling av nye fjærer (det er noe problemer med leveransene av nye). Detter fortsetter i 2026 når deler til garasjeportene blir mottatt.

Ved reparasjon av protan/sarnafil duk på takene i 20 og 22, ble det funnet en del slitasje i skjøter og overganger. Det må vurderes ny sarnafil eller protan duk innenfor den en nær fremtid. Takene på alle blokkene bør derfor ha en inspeksjon av vaktmester årlig for å følge med slitasje utviklingen og utføre nødvendig reparasjoner.

Styret har i løpet av året organisert beboermøte i Menighetshuset med bl.a. informasjon om rørfornyingen, HMS, avfallshåndtering, tilfluktsrom og låneopptak/økonomi.

Det ble i året som gikk foretatt en gjennomgang og rydding av tilfluktsrommene med tanke på å klargjøre rommene til bruk ved framtidige behov, dette arbeidet er ikke ferdig. Ved istandsetting er det standard rommene hadde da bygget var nytt som vil være retningsgivende for arbeidet. Styret legger fram oppgradering av tilfluktsrommene som egen sak på generalforsamlingen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.03.2026

beredskaps service

STATUSRAPPORT TILFLUKTSROM

Kontaktinformasjon og info om tilfluktsrommet

Kontroll dato:	28.08.2025	**Kontroll utført av:**		Stian Fjeldstad	
Adresse:	Eikveien 45C	**Gnr./Bnr.:**			
Eier:					
Kontaktperson:	Pål Valen Johansen	**Tlf:**	958 32 909	E-Post:	
Ansvarlig:		**Tlf:**		E-Post:	
Bygget år:		**Antall plasser:**			
Offentlig/privat:	Privat	**Bruksareal:**			
Fredsbruk:	Verksted/lager	**Rom type:**			
Tegninger fremalagt:		**Antall personer:**			
Betong/Fjell:	Betong	**Tidligere kontroller:**		x	
Tilfluktsrommets tilstand:	Ikke godkjent				
Tidligere kontroller:	x				
Tilstede ved kontrollen:	Stian Fjeldstad				

Sjekknr.	Sjekkpunkt	Forskrift	Kommentarer	OK	Feil	Ikke rel.
	Instrukser					
1	Driftsinstruks	4.7.10			x	
2	Klargjøringsinstruks	4.7.10			x	
3	Instruks for bruk av tilfluktsrom	4.7.10			x	
4	Merking iht. instruks	4.7.10			x	
Inngang/sluse						
5	Merking	4.7.1			x	
6	Orienteringslys	8.6.8			x	
7	Dør/port/luker	9.3.5 9.3.6	Trenger arbeid på lås, samt rust som må fjernes		x	
8	Pakninger	9.3.7	Må byttes på begge dører , rund		x	
9	Terskler/verktøy	9.3.6 10.1.6				x
10	Dusj og avløp	7.2.4		x		
11	Avstenging vann til t. rom	7.1.4		x		
12	Sluse fast/montérbar	4.6.7 4.6.10	Fast			
13	Lys i montérbar sluse	8.6.1				x
14	Slusedørsignal	8.6.9	Mangler		x	
15	Batterikasse	8.6.5	Mangler		x	
16	Sluseinstruks	4.7.10	Mangler		x	
Nødutganger						
17	Luker/dører, riktig type	4.6.21		x		
18	Dør/port/luker	9.3.5 9.3.6	Asfalt er lagt opp på luken, må fjernes. Rust må fjernes og males		x	
19	Pakninger	9.3.7			x	
20	Trinn	5.6.14		x		
21	Rist over sjakt	5.6.14				x

22	Merking på begge sider	4.7.1	Mangler		x	
Ventilasjonsanlegg						
23	Instruks	4.7.11			x	
24	Merking	4.7.11			x	
25	Stenging fredsventilasjon	10.3.1			x	
26	Drenering/avtappingsplugg	6.4.3	Mangler plugger, 4 stk - ca 16mm		x	
27	Antall og type aggregater	6.2.2	1stk , LM 180/360		x	
28	Dempere på vifter	6.6.4			x	
29	Plomberte filter	6.5.6	Utgått på tid		x	
30	Gasstette ventiler før og etter fi	6.5.5				x
31	Luftmengdemålere	6.6.3			x	
32	Sveiv tilstede	6.6.1		x		
33	Vifte, oljesøl, støy, orden	9.3.11		x		
Fordelingskanaler						
34	Festing	6.8.3				x
35	Jordes for hver 25 meter	8.7		x		
36	Størrelse	6.8.2				x
Avtrekksiden						
37	Regulerbar avtrekksventil	6.9.2				x
38	Overtrykksventil	6.9.2	Demontert		x	
39	Sjokkventil	6.9.2	Demontert		x	
40	Evakuering av luft over bi-rom	6.9.1	Dorer må være låst åpne eller fjernet	x		
41	Overtrykksmåler ved reg. ventiler m/Instruks.	6.9.6	Mangler, gjennomføring må oppklares muligens lages ny		x	
Sjekkpunkt						
42	Trykk- og gassikker gjennomføring	8.3.1 8.9.4	Må tettes, 6-7stk.		x	
43	Reserve gjennomføringer	8.3.1				x
44	Ekspansjonssløyfer	8.3.1				x
45	Sjokkdempere	8.5.1 §499	Demonterte		x	
46	Ledende materialer jordes for hver 25 meter	8.7		x		
47	Antall stikk; 1/50	8.5.1		x		
48	Høyde stikk; 1,5m	8.5.1		x		
49	Stikk ved antenne	8.5.1	Mangler, mangler også kabel		x	
50	Nødsamband merket	8.9.1	Mangler	x		
Nødlysanlegg						
51	Brytere for slusedørsignal	8.6.9			x	
52	Bryter for orienteringslys	8.6.8			x	
53	Merking	4.7.11			x	
54	Instruks	4.7.11			x	
Oppholdsrom						
55	Malt	5.3.13		x		
56	Forskalingsstag	5.3.8				x
57	Lys i montérbar sluse	8.6.1				x

58	Nødlysanlegg	8.6.3	Mangler, mangler også kabel		x	
59	Kanaler	6.8				x
60	Fredsinnstallasjoner	10.1.1	Må ryddes opp og fjerne benker og rot		x	
Rominndeling						
61	Nødvendige delevegger på plass	4.6.14				x
62	Nødvendige vegger lagret, instruks	4.6.14 4.7				x
63	Nødvendig redskap/ verktøy for klargjøring	10.1.6				x
64	Fester for Tk avlukker	4.6.14			x	
Løsutstyr						
65	Vanntank, min. 100L bærbar, 15L/pers.	7.2.1			x	
66	Tørrklosett	7.2.1			x	
67	Vaskevannsfat	7.2.1			x	
68	Vaskeplasser	7.2.1			x	
69	Termometer	9.1.4			x	
70	Sanitetsskrin, 1 pr. påbegynt 50 pers.	9.1.4			x	
71	Utbryterverktøy	9.1.4			x	
72	Stavlykter	9.1.4			x	
73	Brannslokkingsapparat	9.1.4			x	
Diverse						
74	Utpekt ansvarlig	9.3.3	Må utpekes		x	
75	Funksjonsprøve	9.3.15	Ikke mulig å utføre		x	
76	Hindre for funksjonskontroll. Fredsdører etc.	10.1.7				x
Luftinntak						
77	Galvanisert	6.4.1		x		
78	Riktig høyde	6.4.1		x		
79	Inntak ute, rist	6.4.5		x		

ID:	Beskrivelse:	Krav:	Tilstede:	Mangler:	Merknader:
300	Stavlykter:	3	0	3	
301	Sanitetsskrin:	2	0	2	
303	Utbryterverktøy:	1	0	1	
319	Tørrklosett:	5	0	5	
320	Tørrklosett avlukker:	5	5	0	
305	Brannslukker 6kg:	1	0	1	
302	Termometer:	1	0	1	
318	Vanntanker ant. Ltr.:	500	0	500	
317	Vanntanker ant. Ltr.:				
314	20L vannkanner:	5	0	5	

Beredskapsservice AS
Rødsbakkene 32a
3480 Filtvet, Norge
Foretaksregisteret: NO 920 654 517 MVA
Telefon: 96006212
E-post: post@beredskapsservice.no
Nettside: www.beredskapsservice.no

Rørehagen Borettslag
Usbl HortenPostboks 382
3193 HORTEN

Tilbud

Tilbudsnummer:	2381724	Kundenr.:	10023
Vår kontakt:	Stian ER Fjeldstad	Referanse:	Utbedring av 3 tilfluktsrom, -ref. repport
Betalingsbetingelser:	30 dager	Leveringsdato:	2025-11-10
Lev.sted:	c/o UsblTassebekkveien 354 3160 STOKKE, Norge		

Tilbudet er gyldig i 30 dager fra dags dato.
Levering og utførelse skjer etter nærmere avtale.
Alle priser er eks. mva., med forbehold om tilgjengelighet og eventuelle endringer i offentlige krav.
Vi takker for forespørselen.

Produktnr.	*Beskrivelse*	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Mva*	*Beløp (ekskl. mva)*
Eikveien 45C					
	Laser - dagspris	1 stk	3 000,00	25%	3 000,00
	Serviceteknikker	42 t	1 200,00	25%	50 400,00
10101	Tilfluktsrompakning - Rund	18 m	180,00	25%	3 240,00
10126	GF200 CBRN - Filter med sveiveaggregat og vifte - 230/400V	1 stk	161 400,00	25%	161 400,00
10128	Vibrasjonsdempere - Gulv. Sett á 4stk	2 set	2 760,00	25%	5 520,00
	Annet. Gulvstativ for GF200 og vifte	1	14 500,00	25%	14 500,00
	Annet. Tilpasning - Luftinntak og ventilasjonsrør - Estimat	1	6 000,00	25%	6 000,00
10130	Nødlys/slusedørsentral	1 stk	34 000,00	25%	34 000,00
10129	Nødlysarmatur - 24V LED	7 stk	1 450,00	25%	10 150,00
	Annet. Kabel til nødlys og dørbrytere - Estimert- (35kr pr meter)	40	35,00	25%	1 400,00
	Annet. Kabel til batterikasse - pr. meter	3	195,00	25%	585,00
	Kjøring. 3 ganger tur-retur	600 km	7,00	25%	4 200,00
	Reisetid	18 t	1 200,00	25%	21 600,00
	Annet. Batterier til Nødlys	2	1 900,00	25%	3 800,00
10131	Batterikasse	1 stk	7 650,00	25%	7 650,00
	Annet. Maling til dører	1	850,00	25%	850,00
	Utleie. Vifte m/slange for utblåsing av røyk fra arbeid på dør - pr. dag	1 stk	650,00	25%	650,00
10096	Håndlykt/stavlykt. Batteri medfølger utenfor lykt, - 7 timer brukstid	3 stk	155,00	25%	465,00
10095	Sanitetsskrin for tilfluktsrom. Etter 95-forskrift og veileder	2 stk	2 900,00	25%	5 800,00
10109	Utbryterverktøy - komplett	1 set	9 600,00	25%	9 600,00
10097	Vaskevannsfat	3 stk	110,00	25%	330,00
10102	Brannslukkningsapparat 6KG - Resirkulert	1 stk	950,00	25%	950,00
10098	Termometer	1 stk	110,00	25%	110,00
10108	Tørrklosett m/ring og poser	5 stk	1 050,00	25%	5 250,00
10110	Bærbar vannbeholder m/kran - 10L	10 stk	85,00	25%	850,00
	Annet. Vannbeholder - 500Liter	1	4 500,00	25%	4 500,00
10107	Skilt, Nødutgang	2 stk	590,00	25%	1 180,00

10106	Skilt - Tilfluktsrom	1 stk	590,00	25%	590,00
10093	Merking etter driftsinstruks i henhold til veileder	1 set	5 500,00	25%	5 500,00
10103	Drift og klargjøringsinstruks	1 stk	14 500,00	25%	14 500,00
	Annet. Sluseinstruks	1	190,00	25%	190,00
	Annet. Siviforsvarets instruks	1	850,00	25%	850,00
	Annet. Gasstetting av gjennomføringer	6	4 500,00	25%	27 000,00
Delsum:					**406 610,00**

Tveitenveien 24C

	Laser - dagspris	1 stk	3 000,00	25%	3 000,00
	Serviceteknikker	42 t	1 200,00	25%	50 400,00
10101	Tilfluktsrompakning - Rund	18 m	180,00	25%	3 240,00
10126	GF200 CBRN - Filter med sveiveaggregat og vifte - 230/400V	1 stk	161 400,00	25%	161 400,00
10128	Vibrasjonsdempere - Gulv. Sett á 4stk	2 set	2 760,00	25%	5 520,00
	Annet. Gulvstativ for GF200 og vifte	1	14 500,00	25%	14 500,00
	Annet. Tilpasning - Luftinntak og ventilasjonsrør - Estimat	1	6 000,00	25%	6 000,00
10130	Nødlys/slusedørsentral	1 stk	34 000,00	25%	34 000,00
10129	Nødlysarmatur - 24V LED	7 stk	1 450,00	25%	10 150,00
	Annet. Kabel til nødlys og dørbrytere - Estimert- (35kr pr meter)	40	35,00	25%	1 400,00
	Annet. Kabel til batterikasse - pr. meter	3	195,00	25%	585,00
	Kjøring. 3 ganger tur-retur	600 km	7,00	25%	4 200,00
	Reisetid	18 t	1 200,00	25%	21 600,00
	Annet. Batterier til Nødlys	2	1 900,00	25%	3 800,00
10131	Batterikasse	1 stk	7 650,00	25%	7 650,00
	Annet. Maling til dører	1	850,00	25%	850,00
	Utleie. Vifte m/slange for utblåsing av røyk fra arbeid på dør - pr. dag	1 stk	650,00	25%	650,00
10096	Håndlykt/stavlykt. Batteri medfølger utenfor lykt, - 7 timer brukstid	3 stk	155,00	25%	465,00
10095	Sanitetsskrin for tilfluktsrom. Etter 95-forskrift og veileder	2 stk	2 900,00	25%	5 800,00
10109	Utbryterverktøy - komplett	1 set	9 600,00	25%	9 600,00
10097	Vaskevannsfat	3 stk	110,00	25%	330,00
10102	Brannslukkningsapparat 6KG - Resirkulert	1 stk	950,00	25%	950,00
10098	Termometer	1 stk	110,00	25%	110,00
10108	Tørrklosett m/ring og poser	5 stk	1 050,00	25%	5 250,00
10110	Bærbar vannbeholder m/kran - 10L	10 stk	85,00	25%	850,00
	Annet. Vannbeholder - 500Liter	1	4 500,00	25%	4 500,00
10107	Skilt, Nødutgang	2 stk	590,00	25%	1 180,00
10106	Skilt - Tilfluktsrom	1 stk	590,00	25%	590,00
10093	Merking etter driftsinstruks i henhold til veileder	1 set	5 500,00	25%	5 500,00
10103	Drift og klargjøringsinstruks	1 stk	14 500,00	25%	14 500,00
	Annet. Sluseinstruks	1	190,00	25%	190,00
	Annet. Maling til dører	1	850,00	25%	850,00
	Annet. Siviforsvarets instruks	1	850,00	25%	850,00
	Annet. Gasstetting av gjennomføringer	6	4 500,00	25%	27 000,00
Delsum:					**407 460,00**

Tveitenveien 26C

	Laser - dagspris	1 stk	3 000,00	25%	3 000,00
	Serviceteknikker	42 t	1 200,00	25%	50 400,00
10101	Tilfluktsrompakning - Rund	18 m	180,00	25%	3 240,00
10126	GF200 CBRN - Filter med sveiveaggregat og vifte - 230/400V	1 stk	161 400,00	25%	161 400,00
10128	Vibrasjonsdempere - Gulv. Sett á 4stk	2 set	2 760,00	25%	5 520,00
	Annet. Gulvstativ for GF200 og vifte	1	14 500,00	25%	14 500,00
	Annet. Tilpasning - Luftinntak og ventilasjonsrør - Estimat	1	6 000,00	25%	6 000,00

10130	Nødlys/slusedørsentral	1 stk	34 000,00	25%	34 000,00
10129	Nødlysarmatur - 24V LED	7 stk	1 450,00	25%	10 150,00
	Annet. Kabel til nødlys og dørbrytere - Estimert- (35kr pr meter)	40	35,00	25%	1 400,00
	Annet. Kabel til batterikasse - pr. meter	3	195,00	25%	585,00
	Kjøring. 3 ganger tur-retur	600 km	7,00	25%	4 200,00
	Reisetid	18 t	1 200,00	25%	21 600,00
	Annet. Batterier til Nødlys	2	1 900,00	25%	3 800,00
10131	Batterikasse	1 stk	7 650,00	25%	7 650,00
10110	Bærbar vannbeholder m/kran - 10L	10 stk	85,00	25%	850,00
	Utleie. Vifte m/slange for utblåsing av røyk fra arbeid på dør - pr. dag	1 stk	650,00	25%	650,00
10096	Håndlykt/stavlykt. Batteri medfølger utenfor lykt, - 7 timer brukstid	3 stk	155,00	25%	465,00
10095	Sanitetsskrin for tilfluktsrom. Etter 95-forskrift og veileder	2 stk	2 900,00	25%	5 800,00
10109	Utbryterverktøy - komplett	1 set	9 600,00	25%	9 600,00
10097	Vaskevannsfat	3 stk	110,00	25%	330,00
10102	Brannslukkningsapparat 6KG - Resirkulert	1 stk	950,00	25%	950,00
10098	Termometer	1 stk	110,00	25%	110,00
10108	Tørrklosett m/ring og poser	5 stk	1 050,00	25%	5 250,00
10110	Bærbar vannbeholder m/kran - 10L	10 stk	85,00	25%	850,00
	Annet. Nytt håndtak til ståldør , pr stk.	1	10 400,00	25%	10 400,00
	Annet. Vannbeholder - 500Liter	1	4 500,00	25%	4 500,00
10107	Skilt, Nødutgang	2 stk	590,00	25%	1 180,00
10106	Skilt - Tilfluktsrom	1 stk	590,00	25%	590,00
10093	Merking etter driftsinstruks i henhold til veileder	1 set	5 500,00	25%	5 500,00
10103	Drift og klargjøringsinstruks	1 stk	14 500,00	25%	14 500,00
	Annet. Sluseinstruks	1	190,00	25%	190,00
	Annet. Siviforsvarets instruks	1	850,00	25%	850,00
	Annet. Gasstetting av gjennomføringer	6	4 500,00	25%	27 000,00
Delsum:					**417 010,00**
Samlet for alle					
	Avtalt arbeid. Kjerneboring av 2 stk hull i hvert rom	1	11 600,00	25%	11 600,00
	Annet. Deponering av gamle filter	3	8 000,00	25%	24 000,00
	Annet. Nytt håndtak til ståldør, pris pr stk	1	10 400,00	25%	10 400,00
	Annet. Overtrykksventiler og sjokkventiler der de mangler. Tilpasninger må påregnes. Estimert pris pr stk. (på befaring så det ut som det kan mangle for 2 av rommene, 2stk pr rom)	1	24 000,00	25%	24 000,00
Delsum:					**70 000,00**
Sum (NOK)				**325 270,00**	**1 301 080,00**

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN I RØREHAGEN BORETTSLAG 16 MARS 2026

1. Sammensetning

Valgkomiteen i Rørehagen Borettslag ble valgt på borettslagets generalforsamling 17 mars 2025 og har bestått av:

- Berit Tranholt Jakobsen
- Arne Rønningen.

Da valgkomiteen ikke har kommet frem til en felles innstilling er denne innstillingen å betrakte som undertegnedes eget forslag til nytt styre i borettslaget.

2. Bakgrunn

I følge borettslagets vedtekter § 8-1 skal borettslaget ha et styre bestående av styreleder, 3-4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

De styrevalgene som, av gode grunner, er gjort de siste årene har nå ført til at vi er kommet i en situasjon hvor hele styret er på valg samtidig. For å sikre kontinuitet i styret og for å unngå at hele styret kommer på valg igjen om 2 år, foreslås gjenvalg på ett år for to av nåværende styremedlemmer.

Valgkomiteen har hengt opp oppslag i alle borettslagets oppganger med oppfordring til beboerne/andelseierne om å foreslå kandidater som har lyst og anledning til å påta seg styreverv. Frist for innsending av forslag var 1 februar 2026 og ved fristens utløp hadde valgkomiteen ikke mottatt forslag på kandidater.

Valgkomiteen har selv forespurt mulige kandidater blant borettslagets andelseiere/beboere, men da responsen her har vært liten har komiteen også valgt å forespørre eksterne kandidater.

3. Innstilling

Med henvisning til ovennevnte foreslår undertegnede følgende styresammensetning for Rørehagen Borettslag:

- Styreleder: Kaare Beckmann Ekstern Ny, velges for 2 år
  Kaare Beckmann har i flere år vært ansatt i Horten boligbyggelag og deretter i Boligbyggelaget USBL som prosjekt- og byggeleder. Han har også innehatt diverse styreverv i borettslag/sameier og har således god kompetanse og kunnskap om drift, vedlikehold og styrearbeid i borettslag.
- Styremedlem: Torgeir Løvstad Tveitenveien 20B Ny, velges for 2 år
- Styremedlem: Reidar Bjerke Tveitenveien 26A Gjenvalg, velges for 1 år
- Styremedlem: Astrid Aarkvisla Tveitenveien 26B Gjenvalg, velges for 1 år
- Varamedlem: Kristoffer Thorsen Eikveien 45C Ny, velges for 1 år
- Varamedlem: Barbro Nilsen Eikveien 45B Ny, velges for 1 år

Alle kandidatene er blitt forespurt og har sagt seg villig til foreslåtte styreverv.

Horten, 3 februar 2026

Berit Tranholt Jakobsen (sign)

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 16.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2025

Rørehagen Borettslag

Mandag 17.03.2025 kl. 18:00
Borre Menighetshus, Tveitenveien 18

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Rørehagen Borettslag

Tid og sted: Mandag 17.03.2025 kl. 18:00 - Borre Menighetshus, Tveitenveien 18

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 kr. 150 000,-

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendring punkt 1-2
- 5.2 Rørfornying i alle blokkene

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret kr. 150 000,-

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 150 000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret anbefaler at styrehonoraret godkjennes og at det fordeles internt i styret.

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) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

Ny tekst:

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

(2) Borettslaget er tilknyttet 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.

5.2 Rørfornying i alle blokkene

Saken er informert om på andelseier/beboer møte den 21. oktober 2024 og 3. mars 2025.

Sak nr 20240051 Prosjekt Rørfornying
Etter den siste tid hendelser med VVS systemet (avløpsrør) i blokkene 45 C og 22 A og B:
Hendelsene kan tyde på at det er på tide å foreta utbedringer (rehabilitering), og i den forbindelse
har styreleder forspurt Vestfold Rørfornying om tilbud på rørfornying på hele eller deler av
avløpssystemet. Vestfold Rørfornying har utført rørinspeksjon og levert en utførlig tilstandsrapport
til styret, som tydelig viser nødvendigheten av fornying,

Styret har gjort følgende vedtak:

1. Sette i gang prosjektet rørfornying innen første halvdel av 2025.
2. Vi skriver avtale med Vestfold Rørfornying som totalentreprenør og som kontrakt benyttes
   NS 8407.
3. Det søkes om lånefinansiering med kr. 5 315 000,- hvor Usbl foretar den formelle søknadsprosessen.

Se finansieringsplan

Forslag til vedtak: Utføre rørfornyingen med lånefinansiering.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at rørfornyingen og lånefinansieringen igangsettes som planlagt i begynnelsen av juni 2025.

6. Valg

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

o - Styreleder - Pål Valen Johansen

o - Styremedlem - Stian Iversen-Ottne

x - Styremedlem - Reidar Bjerke

o - Styremedlem - Gerd Irene Lehn Caspersen

x - Styremedlem - Astrid Aarkvisla

x - Varamedlem - Berit Tranholt Jakobsen

x - Varamedlem - Eric Svensson

x - Varamedlem - Roy Øvereng

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

Styrets innstilling: To styremedlemmer velges, se vedlegg.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling er vedlagt under pkt. 6.1.

Forslag til vedtak: To varamedlemmer velges, se vedlegg under pkt. 6.1.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styret utnevner selv delegat til Usbls generalforsamling

Utnevnelsen skal skje i forbindelse med styrets konstituerings møte.

Forslag til vedtak: Styret utnevner selv delegat

Styrets innstilling: Styret anbefaler at styrets forslag vedtas.

6.4 Valg av valgkomite

Alle valgkomiteens medlemmer er på valg.

Forslag til vedtak: Valg av medlemmer til valgkomite.

Generalforsamlingen oppfordres til å foreslå medlemmer til valgkomite.

Styrets innstilling: Anbefaler at generalforsamlingen foreslår og velger kandidater til valgkomiteen.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 605 400**	**3 062 639**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-266 284	782 088
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-93 051	-239 328
B. Årets endring disponible midler	**-359 335**	**542 760**
C. Disponible midler	**3 246 065**	**3 605 400**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 395 853	3 797 591
Kortsiktig gjeld	-149 788	-192 191
C. Disponible midler	**3 246 065**	**3 605 400**

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

Resultatregnskap 2024 Rørehagen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 844 374	4 575 788	4 861 589	5 015 138
Sum leieinntekt		**4 844 374**	**4 575 788**	**4 861 589**	**5 015 138**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	3 395	0	0	0
Diverse inntekt	3	45 918	45 232	44 000	47 112
Sum annen inntekt		**49 313**	**45 232**	**44 000**	**47 112**
Sum inntekt		**4 893 687**	**4 621 020**	**4 905 589**	**5 062 250**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	18 753	18 753	18 753	18 753
Styrehonorar	4	133 000	133 000	133 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		145 423	176 655	190 000	152 000
Kostnad eiendom/lokale	6	938 531	822 062	870 500	970 250
Kommunale avgifter/renovasjon		865 844	807 811	900 000	1 050 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	10 539	5 938	6 200	7 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	1 165 760	55 852	153 500	53 000
Reparasjon og vedlikehold	9	345 106	326 404	1 307 000	571 000
Revisjonshonorar		9 601	9 170	9 800	10 055
Forretningsførerhonorar		218 373	207 185	219 000	227 000
Andre honorar	10	9 175	688	10 000	10 000
Kontorkostnad		12 282	31 616	2 000	5 000
TV/bredbånd		520 290	507 109	550 000	661 000
Kontingent og gaver		27 608	27 328	28 500	31 000
Forsikring		343 265	333 804	345 500	395 000
Andre kostnader	11	17 669	8 566	18 000	21 200
Sum kostnad		**4 781 219**	**3 471 940**	**4 761 753**	**4 332 558**
Driftsresultat		**112 467**	**1 149 080**	**143 836**	**729 692**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		127 844	92 638	0	0
Rentekostnad		506 595	459 630	517 057	473 500
Netto finansposter		**378 751**	**366 992**	**517 057**	**473 500**
Årsresultat		**-266 284**	**782 088**	**-373 221**	**256 192**
Overført til/fra annen egenkapital		-266 284	782 088	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-266 284**	**782 088**	**0**	**0**

Balanse 2024 Rørehagen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	8 246 200	8 246 200
Påkostninger	5	600 914	600 914
Garasjer	5	3 959 560	3 959 560
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	75 833	75 833
Sum anleggsmidler		**12 882 507**	**12 882 507**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	4 455
Forskuddsbetalte kostnader		228 548	208 544
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 167 305	3 584 592
Sum omløpsmidler		**3 395 853**	**3 797 591**
SUM EIENDELER		**16 278 360**	**16 680 098**

Balanse 2024 Rørehagen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 000	9 000
Sum innskutt egenkapital		**9 000**	**9 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 167 520	6 433 804
Sum opptjent egenkapital		**6 167 520**	**6 433 804**
Sum egenkapital	13	**6 176 520**	**6 442 804**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	8 466 752	8 559 803
Borettsinnskudd		1 485 300	1 485 300
Sum langsiktig gjeld		**9 952 052**	**10 045 103**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	4 455
Leverandørgjeld		134 960	162 241
Påløpne renter		2 614	0
Annen kortsiktig gjeld		12 214	25 495
Sum kortsiktig gjeld		**149 788**	**192 191**
Sum gjeld		**10 101 840**	**10 237 294**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 278 360**	**16 680 098**
Pantstillelser	15	9 952 052	10 045 103

Sted:_____ Dato:_____

Pål Valen Johansen Styreleder	Gerd Irene Lehn Caspersen Styremedlem	Stian Iversen-Ottne Styremedlem
Reidar Bjerke Styremedlem	Astrid Aarkvisla 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	3 783 780	3 549 960
3609 Leie parkering	4 800	4 800
3617 Renhold fellesarealer	290 520	290 520
3618 Leietillegg strøm	31 189	42 008
3650 Innkrevde felleskostn. renter	496 305	446 175
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	237 780	242 325
Sum	**4 844 374**	**4 575 788**

Note 2 - Tilskudd

Tilskuddet gjelder Usbl Bomiljøfondet ifbm prosjekt kjøp av gassgrill.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Leieinntekter mobilantenne	45 918	45 232
Sum	**45 918**	**45 232**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	18 753	18 753
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	133 000	133 000
Sum	**151 753**	**151 753**

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Bygninger inkl. tomt	Elbil infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 959 560	8 246 200	698 519
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 959 560	8 246 200	698 519
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	97 605
Bokført verdi pr.31.12:	3 959 560	8 246 200	600 914
Anskaffelsesår :	2006	1972	2022
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 90 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 19 og 20, b.nr 35 og 427 i Horten kommune. Eiertomt på 22 754 kvm, som utgjør kr 1 484 316,- av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561953.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6315 Faste kostnader servicesentraler	394 039	355 331
6361 Fast renhold	288 985	287 708
6391 Snømåking/strøing/feiing	234 613	143 213
6392 Containerleie/tømming	8 388	10 450
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	12 507	25 362
Sum	**938 531**	**822 062**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	3 823	0
6420 Lisens Bevar HMS	6 716	5 938
Sum	**10 539**	**5 938**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	5 554	1 099
6540 Inventar	6 873	3 053
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	199	2 946
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 148 415	41 744
6552 Driftsmateriell	4 719	7 009
Sum	**1 165 760**	**55 852**

Konto 6551: Porttelefonanlegg/kodelåser.

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	33 804	74 167
6603 Vedlikehold elektro	28 112	28 093
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	28 656	58 362
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	130 939	46 518
6630 Egenandel forsikring	50 000	0
6641 Malerarbeider	1 599	0
6642 Snekkerarbeid	56 664	55 528
6644 Fasade/balkonger	0	53 000
6663 Vedlikehold ventilasjon	15 332	2 419
6667 Drift uteområder	0	350
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	7 969
Sum	**345 106**	**326 404**

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 175	688
Sum	**9 175**	**688**

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 083	362
7719 Møter, div. styret	8 916	4 776
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 368	1 261
7770 Betalingskostnader	1 022	1 062
7773 Omkostninger innkreving	2 780	1 082
7790 Andre kostnader	500	0
7795 Husleietap	0	23
Sum	**17 669**	**8 566**

Note 12 - Aksjer og andeler

Dette er borettslagets andel i Sameiet Horten Vaktmestersentral.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9 000	0	9 000
Sum innskutt egenkapital	**9 000**	**0**	**9 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	6 433 804	-266 284	6 167 520
Sum opptjent egenkapital	**6 433 804**	**-266 284**	**6 167 520**
Sum egenkapital	**6 442 804**	**-266 284**	**6 176 520**

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Nordea Bank abp, filial i Norge**
Formål:	Refinansiering	Rehabilitering
Lånenummer:	**16368156012**	**60308102753**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2018
Rentesats:	5.65 %	6.45 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2043	01.03.2024
Opprinnelig lånebeløp:	8 650 000	10 670 000
Lånesaldo 01.01:	0	8 559 803
Avdrag i perioden:	183 248	8 559 803
Opptak i perioden:	8 650 000	0
Lånesaldo 31.12:	**8 466 752**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	7 026 550	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368156012	45	99 026	4 456 170
	45	89 124	4 010 580

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	8 466 752
Innskuddskapital	1 485 300
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**9 952 052**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**12 806 674**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 1 487 300,-. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Rørehagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rørehagen Borettslag

Styreleder	Pål Valen Johansen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Reidar Bjerke (sign.)	11.02.2025
Styremedlem	Gerd Irene Lehn Caspersen (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Stian Iversen-Ottne (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Astrid Aarkvisla (sign.)	11.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Rørehagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rørehagen 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: NIG47-255VH-2VGEV-KIM6N-1NAW2-E0C2K

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: NIG47-255VH-2VGEV-KIM6N-1NAW2-E0C2K

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: 77.16.xxx.xxx
2025-02-21 21:20:34 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NIG47-255VH-2VGEV-KIM6N-1NAW2-E0C2K

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Rørehagen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Pål Valen Johansen
Styremedlem, Astrid Aarkvisla
Styremedlem, Gerd Irene Lehn Caspersen
Styremedlem, Reidar Bjerke
Styremedlem, Stian Iversen-Ottne
Varamedlem, Roy Øvereng
Varamedlem, Eric Svensson
Varamedlem, Berit Tranholt Jakobsen

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

Virksomhetens art

Rørehagen 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. Rørehagen Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 948825805

Rørehagen Borettslag består av 90 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Rørehagen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561953. 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.

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

Avtalen med Norsk Brannvern er videreført. Det har i også i år vært tilbud om inspeksjon på røykvarslerne inne i alle leilighetene. Der varslerne var gått ut på dato ble beboerne oppfordret til å kjøpe nye. Styret fulgte dette opp med bruk av tilbakemeldingsskjema fra beboer. Brannslokkingsapparater med alder over 5 år er byttet ut. Det er satt opp seriekoblede røykvarslere i alle trapperom og i felles innvendige kjeller ganger.

Alle trapperom har nå fått rekkverk.

HMS er en naturlig del av beboer/andelseier møter med forskjellige innslag som nevnt ovenfor.

Årlig gjennomgang av relevante sjekklister og utført inspeksjoner/egenkontroll for bygg og bygningsmasse er utført av styreleder. Det er foretatt risikovurdering av forholdene omkring HMS. Årlig gjennomgang er utført.

HMS var også en del av agendaen på beboermøtet og dekket bla brannkontrollen og avfallshåndteringen.

I 2025 er det lagt opp til El kontroll som er en 5 årlig intervall iht internforskriften

Styrets arbeid

Det har vært avholdt sju styremøter fram mot årsskiftet 2024/25. Alle varamedlemmene har vært varslet om styresakene og fått muligheter til frivillig frammøte på styremøtene. Vi har i stor grad benyttet portalen ved behandling av styresakene.

Det ble i 2024 etablert en hagegruppe under ledelse av Eric Svensson. Vi ønsker å holde vårt fellesområde penest mulig og mye av dette arbeidet foregår ved bruk av dugnad for alle boenheter. Det ble gjennomført flere dugnader i 2024. Som tidligere år er all dugnad frivilling i borettslaget, og det er flere som møter opp for å delta i det sosiale fellesskapet. Noen stiller også med kaker og bidrar på denne måten til fellesskapet.

Til tross for noe variert vær i juni ble det etter noe utsettelse også i år arrangert sommerfest på fellesområdet. Et hyggelig samvær der rundt 40-50 personer deltok på bespisning og samvær utover kvelden.

Løpende vedlikehold på bygningsmassen har vært utført i henhold til oppsatte planer. Vi kan nevne at det i 2024 ble det supplert med rekkverk i alle trapperommene. Vi har i løpet av året endret driftsselskap for levering av strøm til ladeanlegget for el-bilene. Ny leverandør av tjenesten er nå PlugPay, som også tar all administrasjon av anlegget direkte overfor brukerne.

Vi hadde rørlegger fra Energitec til å reparere 4 utevannskraner pga frostskader som skyldes manglende drenering eller at de ble benyttet etter avstenging.

Dugnadsgjengen sammen med vaktmester ryddet i felles garasje, rengjorde, satte opp hyller og kroksystemer for verktøy og redskaper. Kan også nevne at grunnmuren på N siden av 20 ble skrapet og malt på dugnad.
Tilstandsrapport og tiltaksplan/vedlikeholdsplan er oppdatert.

Erfaringene med innstallering av varmepumper har fram til nå vært gode. Styret har i løpet av året også godkjent installering av varmepumpe under 1. etasje. All slik installasjon skal fremdeles godkjennes av styret før oppstart, og kontrakt skal undertegnes. Det er viktig at godkjente installatører benyttes.

Digitale porttelefoner har blitt installert på alle ytterdørene, samt de fleste leilighetsdørene. Styret har sett at gjennomføringen skulle vært bedre forberedt, både i kontakten med hver beboer, samt at gjennomføringen nok skulle strukket seg over noe lengre tid. Flere er fornøyd med løsningen, men det ble dessverre også utfordringer når det gjelder å kunne håndtere den digitale løsningen. Ikke alle er fortrolige med å håndtere døråpner via apper på telefon. Andre har gitt uttrykk for det er mye lettere å håndtere en brikke til å åpne dørene med, enn en nøkkel som må vris om i låsene. Utfordringene for den enkelte beboer har vært til dels veldig ulike, utfra hvilke behov og muligheter den enkelte har hatt.

Styret organiserte beboermøte i Menighetshuset den 21. oktober 2024, det ble talt opp til sammen 36 frammøtte personer (flere fra samme boenhet). Styreleder informerte om følgende temaer: HMS, avfallshåndtering, porttelefonene og rehabilitering av VVS avløpssystemet. Det var en engasjert forsamling.

Etter flere rørbrudd og forsikringssaker på avløpssystemet rundt om i blokkene ble det gjennomført en nøyere inspeksjon av rørene med innvendig fotografering av fagkyndige personer. På grunn av rørenes høye alder vil det etter hvert bli vanskelig for borettslaget å få dekning for kostnadene ved utbedringer via husforsikringen. Styret erkjenner derfor at det må foretas en omfattende rehabilitering av avløpssystemet rundt om i alle våre 5 blokker. Styret har derfor innhentet flere tilbud for gjennomføring av rehabiliteringen. Det ble i desember 2024 gjort styrevedtak på å benytte Vestfold Rørfornying til dette arbeidet.

Styret planlegger gjennomføring av rørfornying i løpet 2025, Vestfold Rørfornying er totalleverandør og vil stille på beboermøte tidlig i 2025 for direkte informasjon til de frammøtte. Andelseier/beboere blir informert om hva dette vil bety for den enkelte blokk og oppgang. Selve gjennomføringen av vedlikeholdet med nedstengingsperiode og tidsplan for øvrig, samt finansieringsplan blir det informert om.

Styret har over lengre tid vært usikre på vår nytteverdi av å delta i Sameiet Horten Vaktmestersentral, sett i forhold til hva vi betaler pr år. Avtalen om deltakelse ble derfor sent i 2024 sagt opp med virkning fra 1.1.2025. Oppsigelsestiden vil vare fram til 1.1.2026. Styret vil fortsette å arbeide med sameieavtalen, og se på eventuelle andre løsninger for oss videre.

I lys av flere større økonomiske løft for borettslaget har styret ikke arbeidet videre med etablering av utvendige sykkelboder eller utskiftning av søppelkontainerne.

Grunnet stor arbeidsmengde med skadesaker på avløpssystemet i og iverksetting av rørfornying har ikke styret hatt mulighet til oppfølging av eget vedtak til sak 20240031 Opprettelse av komité for å oppdatere vedtektene, saken utsettes til 2025 eller henlegges.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Valgkommiteen for Rørehagen Borettslag 2025 10.02.25

Valgkommiteen arbeider etter følgende retningslinjer:
Vedtekter 8-1 Punkt 1.
Borettslag skal ha et styre som skal bestå av leder og 3-5 styremedlemmer. I tillegg velges 2 varamedlemmer.

I år er følgende medlemmer på valg: Reidar Bjerke og Astrid Aarkvisla.
Begge har sagt seg villig til å fortsette 1 år til, etter ønske fra styreleder.
Valgkommiteen godtar dette.

Følgende blir da at alle i styre er på valg neste år.

Følgende 2 beboere har sagt seg villig til varamedlem for styret: Roy Øverebø og Hilde Rønningen

Terje Svensson og Berit Jakobsen ønsker ikke å fortsette som varamedlem.

Valgkommiteen
Hilde Rønningen og Fredrik Jacob Hostad

12/2-25 Fredrik Hostad
Hilde Rønningen

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Rørehagen Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 17.03.2025 kl. 18:00 - Borre Menighetshus, Tveitenveien 18

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

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

Klientnr. 69/573

Vedtekter
for tilknyttet borettslag

For **RØREHAGEN BORETTSLAG**
stiftet 25.05.71.

Organisasjonsnummer 948 825 805.

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.04.1979.

Sist endret på ordinær generalforsamling den 17.03.2025.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

1-3 Forbud mot diskriminering
(3) Borettslaget kan ikke sette vilkår for å være andelseier som tar hensyn til kjønn, graviditet, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller alder. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller brukar eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett. Ved diskriminering gjeld likestillings- og diskriminerings loven.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent,

eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, 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. Byggtekniske endringer bekostet av den enkelte andelseier, som f.eks. innglassing av balkong, omfattes av den enkelte andelseiers vedlikeholdsplikt, plikten vil også gjelde for eventuelle følgeskader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 3-4 andre medlemmer. I tillegg velges til sammen 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående

eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rørehagen Borettslag mandag 17.03.2025 kl. 18:00 - Borre Menighetshus, Tveitenveien 18.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: ...Harald Lund.....Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: ...Tina Thorvaldsen.....Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: ...Roy Øverås.....

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: ...35.....

Antall fremlagte fullmakter:.....0.....

Totalt:.....35.....

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret kr. 150 000,-

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 150.000,- ble godkjent

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) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

Ny tekst:

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Usbl som er forretningsfører.

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

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.2 Rørfornying i alle blokkene

Saken er informert om på andelseier/beboer møte den 21. oktober 2024 og 3. mars 2025.

Sak nr 20240051 Prosjekt Rørfornying
Etter den siste tid hendelser med VVS systemet (avløpsrør) i blokkene 45 C og 22 A og B: Hendelsene kan tyde på at det er på tide å foreta utbedringer (rehabilitering), og i den forbindelse
har styreleder forspurt Vestfold Rørfornying om tilbud på rørfornying på hele eller deler av avløpssystemet. Vestfold Rørfornying har utført rørinspeksjon og levert en utførlig tilstandsrapport
til styret, som tydelig viser nødvendigheten av fornying,

Styret har gjort følgende vedtak:

1. Sette i gang prosjektet rørfornying innen første halvdel av 2025.
2. Vi skriver avtale med Vestfold Rørfornying som totalentreprenør og som kontrakt benyttes
   NS 8407.
3. Det søkes om lånefinansiering med kr. 5 315 000,- hvor Usbl foretar den formelle søknadsprosessen.

Se finansieringsplan

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

Vedtak:
Valgt ble: Reidar Bjerke for 1 år.
Valgt ble: Astrid Aarkvisla for 1 år.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret
Valgkomiteens innstilling er vedlagt under pkt. 6.1.

Vedtak:
Valgt ble: Roy Aurens for ett år.
Valgt ble: Tom Dyving for ett år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
Styret utnevner selv delegat til Usbls generalforsamling

Utnevnelsen skal skje i forbindelse med styrets konstituerings møte.

Vedtak:
Styret utnevner selv delegat til Usbls generalforsamling

6.4 Valg av valgkomite
Alle valgkomiteens medlemmer er på valg.

Vedtak:
Valgt ble:
Beit Tranholt Jakobsen Arne Rasmussen

Møteleder

Protokollvitne

HUSORDENSREGLER FOR RØREHAGEN BORETTSLAG

Husordensreglene er utarbeidet av styret og vedlikeholdes og revideres av styret.

Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt. Husordensreglene inneholder ikke bare rettigheter, men også plikter, samt for å sikre ro og orden i borettslaget.

1. GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.
Rørehagen består av blokker hvor lyder som banking går i veggene. Ta derfor hensyn til dine naboer. Bruk av slagdrill og annet verktøy i vegger og tak er ikke tillatt etter kl. 19.00 på hverdager - kl. 17.00 på lørdager - og er ikke tillatt på søn- og helligdager.
Ta hensyn til dine naboer mht. bl.a. høy musikk, høyttalere, bass osv.

1.2 BOMILJØ; For å opprettholde et godt bomiljø har alle beboere ansvaret for trivsel.

Konflikter bør løses slik: Vise respekt, være konstruktiv og ta det opp med den det gjelder. Eventuelt, gå til en i styret eller et varamedlem, eller sende en skriftlig redegjørelse til styret.

1.3 For å unngå at vi slipper inn uvedkommende i oppgangen, ber vi alle beboere om å vite hvem de slipper inn. Hvis det er selgere ol. Følge dem ut.

1.4 Henvendelser til styret kan gjøres ved melding fra «min side» i Bonabo, epost eller ved en lukket konvolutt i styrepostkassen. Epost til styret: rorehagen@mittusbl.no

2. RENHOLD AV TRAPPER OG KJELLERROM.

2.1 Renhold av trapper og kjellerrom ble fra 01.06.08 satt bort til et renholds firma.

3. AVFALLSHÅNDTERING

3.1 Det finnes et eget søppelrom i forbindelse med hver inngang. Her kan beboerne kaste matavfall, plastikk og restavfallet. All søppel må være pakket i poser og forsvarlig lukket. Matavfallet pakkes inn i egne nedbrytbare poser bruk gjerne 3 poser for å unngå lukt og avrenning. Plast kastes i egen sekk.

Isopor er ikke plast og må kastes på eget avfallsmottak på Skoppum – det er gratis levering.

Det finnes egne avfallsbeholdere/konteinere for papp og papir (husholdningspapp og papir), og glass og metall avfall plassert på øst hjørnet av garasjerekken mot Menighetshuset.

Egne regler for EE avfall og farlig avfall gjelder.

Se eget oppslag om avfallhåndtering (sortering)

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 I trapperom skal det ikke settes barnevogner, sykler, ski og lignede. Disse settes i fellesrommene i kjelleren. Inntil 2.stk. Rullatorer kan plasseres på trappeavsats ved inngangen. Fotballsparking og ballslåing mot endevegger og garasjeporter er forbudt. Organisert idrett/lagspill skal ikke skje på borettslagets eiendom, lek og moro er velkomment. Vern om beplantning og gressplener.

4.2 Leilighetene luftes gjennom vinduer og balkongdører - ikke til trappen. Balkonger kan brukes til lufting av sengetøy og klær, så sant at dette ikke vil medføre ulempe eller til sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å henge dette over rekkverket på balkong eller ut av vindu. Snorer og tørkestativ skal ikke være synlig fra gaten. Grilling med kull og tennvæske er forbudt på balkongen. Elektrisk/gassgrill er tillatt.

4.3 Dyrehold kan tillates, det finnes egne retningslinjer og avtale for husdyrhold i Rørehagen Brl.

4.4 Skyll vasker og sluk en gang iblant med røråpner for eksempel Mudin for at ikke avløpsrørene skal tetne. Hvis et rør springer lekk, så steng av stoppekranen som finnes i hver leilighet (under vasken på kjøkkenet) og i kjelleren.

5. BRUK AV VASKERIET

Vaskeriet kan brukes iht styrets retningslinjer. På tavlen i vaskeriet noteres dag - tid og leilighetsnummer for ønsket bruk. Etter bruk skal maskinene og gulvet være rengjort.
Det er ikke tillatt å la tøyet bli liggende i vaskeriet etter oppgitt vasketid.
Maskinene må ikke brukes etter kl. 20.00, eller på Søn- og helligdag.
Utenforstående har ikke tillatelse til å bruke vaskeriet.
Vaskemaskiner i leilighetene skal ikke benyttes mellom kl. 23.00-07.00

6. GARASJER

Garasjene følger hver leilighet. Ved fremleie tillates det ikke å benytte garasjene til annet enn hensetning av bil. Garasjene skal alltid være låst. Eier av åpen garasjeport blir gjort ansvarlig ved eventuelt innbrudd eller skade på andres biler eller gjenstander.
Det er kun lov å leie ut garasjen til andre andelseiere/beboere i borettslaget. Styret skal ha melding om hvilken garasje som er leid ut, og hvem som er leietaker. Dette er for å kunne ivareta sikkerheten i borettslaget.

Avtale om anskaffelse, og vedlikehold av garasjeportåpner/ el-bil lader er den enkelte andelseiers eget ansvar. Kontakt styret.

(*se Velkommen som ny andelseie*r)

7. OPPUSSING OG REHABILITERING/OPPGRADERING. *(NY)*

Se vedtektene 5.1 (*Se også Velkommen som ny andelseier*)

7.1 Ved bytte og montering av nye markiser skal markiseduken følge bygningenes generelle farge i grå/hvit og rød .

7.2 Rammeverk på innglassingen skal være type aluminium.

7.3 Ved utvidelse av stue / kjøkken gjelder egne retningslinjer - kontakt styret for informasjon og godkjenning. Se vedtektenes kap. 5.

8. PARKERING

Det er ikke tillatt å parkere foran inngangsdørene, utentatt for av- og pålessing. Merkede parkeringsplasser (de gule markerte plassene) kan kun benyttes til korttidsparkering.

Borettshaverne skal sette bilen i garasjen, slik at det blir ledige plasser for gjester.

DET HENSTILLES Å VÆRE OPPMERKSOM NÅR BRØYTEBILEN KOMMER.
FLYTT BILEN SNAREST, SÅ DEN IKKE ER TIL HINDER FOR BRØYTINGEN!

Vi har for tiden 5 plasser som er reservert for campingvogner/bobiler.
Leieboere som har til hensikt å anskaffe seg bobil, må søke styret, og vil da bli satt opp på eventuelt en venteliste.

Oppstillingsperiode for bobiler/campingvogn fra 1. april til 15.oktober.

9. VASKEPLASS FOR BIL

Det er anordnet vaskeplass for biler til bruk for alle borettshaverne. Denne er ved sydsiden av garasjerekke i Eikveien. Nødvendig utstyr som vannslange finnes til benyttelse. Denne må henges tilbake etter bruk. Vannet slås av og på, utenfor Eikveien 45 A.
Vaktmester stenger vannet for vinteren og drenerer rørledninger. Det er forbudt å slå på utevannet etter at vaktmester har stengt vannet.

10. OPPSIGELSESGRUNN

Gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse.

Revisjoner:
Mai 2024 ved styret.
Mars 2013 ved generalforsamling
Opprettet 1972.

BORRE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Tunt 20

Innflyttingstillatelse

Horten boligbyggelag,
V/ adv. Fr. Omland, Trygdegården,
3190 Horten.

Byggeanmeldelse nr. 19/71

Eiendom: "Rørehagen"

Gårdsnr. 20 bruksnr. 427

Det gis herved tillatelse til å flytte inn i ovennevnte hus på betingelse av at resterende arbeide blir utført innen 3 mnd. fra d.d.

Gjenstående arbeide: Rørehagen borettslag, Bikveien 20, Blokk V, 18 mannsbolig i 3 etg. Br.gr.fl. 506,6 m^2.

1. Mangler mekanisk avtrekk fra vaskerommet 200 m^3/h. Avtrekkskanalen fra tørkemaskinen er ikke montert.
2. I følge byggeforskrifter kap. 46:12, skal det være solid håndlist på begge sider av trappene.
3. Mangler friskluft og avtrekk over tak fra toalett i kjeller i oppgang C.

Borre, den 2. januar 1973.

for R. Danielsen
bygningssjef

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Horten boligbyggelag
v/advokat Fr.Omland
3190 Horten.

Journalnr.
Byggemelding nr. 19/71
Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Tveitenveien 20 Gnr. 20, bnr. 427.
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	boligblokk
Byggherre	Horten boligbyggelag
Byggemelder	" " v/adv.Omland.
Ansvarshavende	Olav Klyve A/S

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

1. Mangler håndlist på en side i trappegang
   (byggeforskr. kap. 46:12)

Borre den 15. mai 1973

bygningssjef

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Hilde Aker
Direkte telefon: 330 85 109

Vår ref.: 11/17133 / 10/1263-6
Arkiv: GBNR-20/427
Deres ref.: SØK

Dato: 26.04.2011

Access Vital AS
Postboks 430

2303 HAMAR

Tveitenveien 20A, 20/427 - Installasjon av trappeheis - Ferdigattest

Ansvarlig søker			**Tiltakshaver**	
Access Vital AS Postboks 430 2303 Hamar			Hjelpemidler Øst AS Bentserødveien 63 3234 Sandefjord	
Adresse / byggested				
Tveitenveien 20A, 3186 Horten				
Gbnr.	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**	**Bygningsnummer**	**Arkivsak nr.**
20/427			161742457	10/1263
Spesifisering av tiltaket				
Installasjon av trappeheis				
Saksnummer			**Vedtaksdato**	
D-060/10			12.03.2010	
Dokumentasjon for ferdigattest				**Mottatt dato**
Anmodning om ferdigattest og nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker og kontrollerende foreligger.				30.03.2011
Vedtak				
I medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis ferdigattest. Den nødvendige sluttdokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.				

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

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
Fagsjef byggesak

Hilde Aker
byggesaksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver Hjelpemidler Øst AS, Bentserødveien 63, 3234 Sandefjord

Spesielle opplysninger. (Fylles ut av anmelderen.)

3 stk av blokkene får tilh. rom for 9 leiligheter.
2 stk av blokkene får ikke tilh. rom. (Konfr. 15 og 16)
3 og 4 roms leilighet regnes 2,5 og 3 personer. Ca. 90 x 275 = 248 m²
Dette fordeler på 3 stk tilh. rom a ca 39 m². Konfr. 16.

Påtegninger (brannsynet, helseråd, arbeidstilsyn m.v.)

Dette byggemeldingsskjema fylles ut i 2 eksemplarer og sendes bygningsvesenet sammen med behandlingsgebyr og følgende bilag:

1. 2 sett signerte tegninger i målestokk 1 : 50 eller 1 : 100 (planer, fasader, snitt og eventuelle detaljer).
2. Målsatt situasjonskart (kfr. bygningsvesenets krav til disse).
3. For bygg over 60 m²: Utfyll skjema til forsyningsnemnden bilagt tegninger og situasjonskart.
4. Eventuelle tinglyste naboerklæringer. (Når det søkes om dispensasjon fra gjeldende avstandsbestemmelser.)
5. Eventuell tillatelse fra veisjefen om privat avkjørsel fra riks- eller fylkesvei.
6. Eventuelle statiske beregninger for spesielle konstruksjoner i tre/betong/stål.
7. Eventuelle søknader om dispensasjoner fra lov, forskrifter, vedtekter o.l.
8. Erklæring om at nabo(er) er varslet.
9. Eventuelle erklæringer om tilknytning til privat kloakk og/eller vannverk.
10. Eventuelle erklæringer fra naboer som blir berørt, f.eks. p.g.a. kloakkutslipp.

Kvartal 3-5

For gebyrmerker, notater o.l.

For stempel o.l.

BORRE
Inn 29/21
BYGNINGSRÅD

BYGGEMELDING

Mottatt:

Til bygningsrådet i BORRE

I henhold til bygningsloven anmeldes at det på Tveiten (eiendommens navn)

g.nr. 20 br.nr. 4/5 tomt nr.

gate/vei sted Borre

skal utføres flg. arbeider:

☒ boligbygg ☐ forretningsbygg ☐ fabrikk ☐ verksted ☐ lager ☐ skole ☐ hytte

annet

Byggearbeidets art:

☒ nybygg ☐ ombygging ☐ utvidelse ☐ hovedreparasjon annet

Bygningen brukes i dag til:

Bygningen skal senere brukes til:

Anslått verdi av byggearbeidet: kr 8.000.000,-

BRUTTO GOLVFLATE (G) (inkl. uthus, garasje, o.l., ekskl. kjeller og loft)	1491	M² 5 stk blokker 745 m²
BOLIGFLATE	1332	M² 5 " " 6660 m²
DERAV NYBYGG		M²
TOMTENS STØRRELSE (A)	22000	M²

UTNYTTELSESGRAD $\frac{G}{A}$ = ca. 0,34

Følgende bilag vedlegges byggemeldingen (se rettledning på baksiden):

Situasjonsplan, planer, fasader, snitt, (2 alt av kjellerplan - 3 stk blokken får bff rom, 2 stk uten bff rom.

Regulering Hvis området er regulert, er huset på situasjonskartet plassert i henhold til reguleringsplanen? Ja
Er huset prosjektert etter gjeldende vedtekter til reguleringsplan? Ja

Oppmåling Er tomten godkjent av bygningsrådet for bebyggelse? Ja
Er tomten oppmålt?

Kloakk Er kloakkutløpet godkjent av bygningsrådet og helsevesenet?
Sikkledning føres til:
☒ off kloakk ☐ priv. kloakk ☐ til bekk/elv ☐ til syrekum ☐ til sjø.

Vann Er vannforsyningen godkjent av bygningsrådet og helsevesenet?
☒ off. vannverk ☐ privat vannverk ☐ brønn.
Tillatelse til tilkobling foreligger fra vannverk.

Adkomst Er adkomsten ferdig opparbeidet og godkjent?
☒ off vei ☐ privat vei
Dersom De har avkjørsel fra riks- eller fylksvei, har veisjefen godkjent avkjørselen?

Vedlegg i tilfelle kopi av tillatelsen.

Naboforhold På hvilken måte er naboene varslet? Rek brev

Følgende naboer er varslet

Minsteavstander Til eiendomsgrense m Til veimidt m
Til annen bygning m Komf. situasjonsplan.

Takvinkel grader. Flatt tak med min fall 1:40.

Golvflater Oppgi rommenes flateinnhold på plantegningene.

Lysflater Oppgi vinduenes glassflater på plantegningene.

Etasjehøyder Oppgi etasjehøyder på snittegningene.

Byggegrunn ☐ fjell ☐ grus/sand ☒ leire annet
Er grunnundersøkelser foretatt? Ja
Vedlegg i tilfelle rapport om undersøkelsene.

Fundamentering Slitebredde cm Grunnmursdybde under planert terreng 1.60 cm
sjøn anmr

Dronering ☐ 2 rader 3" rør ☒ 1 rad 4" rør annet

Byggematerialer ☐ lett bindingsverk ☐ tegl ☒ betong ☐ lettbetong ☐ tømmer
annet

Bjelkelag ☐ trebjelkelag ☒ betongdekke ☐ lettbetongelementer, annet

Isolasjon i vegg 10 cm mineralull cm lettbetong, annet

Isolasjon i himling 15 cm mineralull, annet

Isolasjon i gulv cm mineralull, annet 5cm isopor

Kledning Vegg- og himlingskledning i garasje og andre brannfarlige rom:
Hva slags kledning?

Fasadekledning ☐ liggende panel ☐ stående panel ☐ puss ☐ spekket tegl
☐ metallplater ☒ sement-asbestplater annet

Taktekning ☐ taksten ☒ 2 lag papp ☐ sement-asbestplater ☐ metallplater
☐ naturskifer ☐ annet

Innvendige trapper Bredde 110 cm Opptrinn ca 17 cm Inntrinn ca 26 cm
Bredde cm Opptrinn cm Inntrinn cm

Piper Antall Antall løp Løpenes dimensjoner

Ildsteder Antall: ovner kaminer peiser ☐ sentralfyr

Brensel ☒ elektrisitet ☐ petroleum ☐ olje ☐ ved, kull, koks

Ventilasjon Friskluftsventil i ☒ bad, ☒ wc, ☒ kjøkken, ☒ vaskerom,
☒ stue, ☒ soverom, ☐ entre, ☐ kott, ☒ kjellerloft, andre
Avtrekksventil over tak fra ☒ bad, ☒ wc, ☒ kjøkken,
☒ vaskerom, andre

Sanitæranlegg Antall: Bad 90 Klosetter 92 Sluk Tappekraner
Septiktankens nyttbare volum m³ Egen anmeldelse

Utnyttelse av rommene Påfør plantegningene hva rommene skal brukes til.
Skal rom i kjeller og på loft nå eller senere brukes til oppholdsrom? Nei.

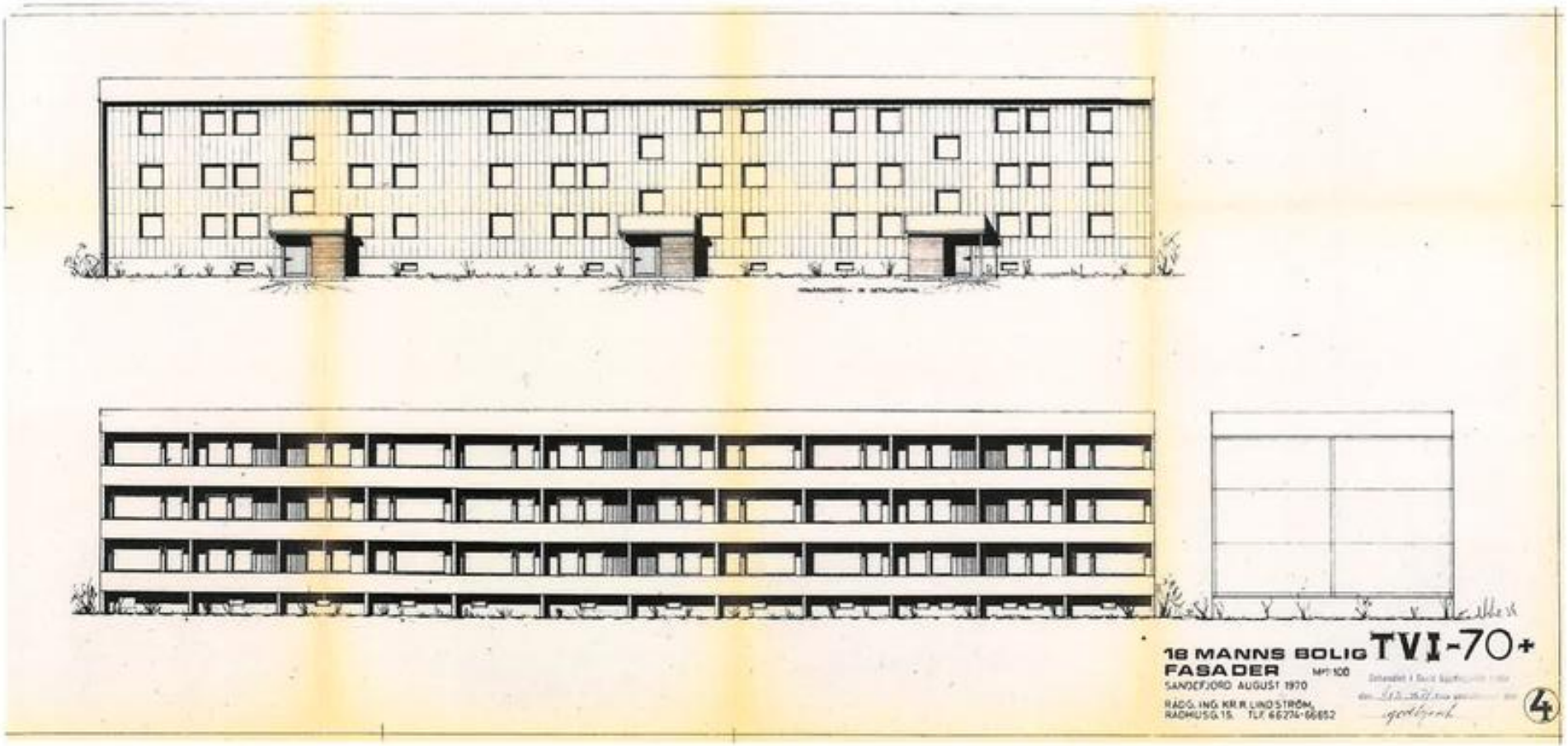
Underskrifter med sted, dato og adresse

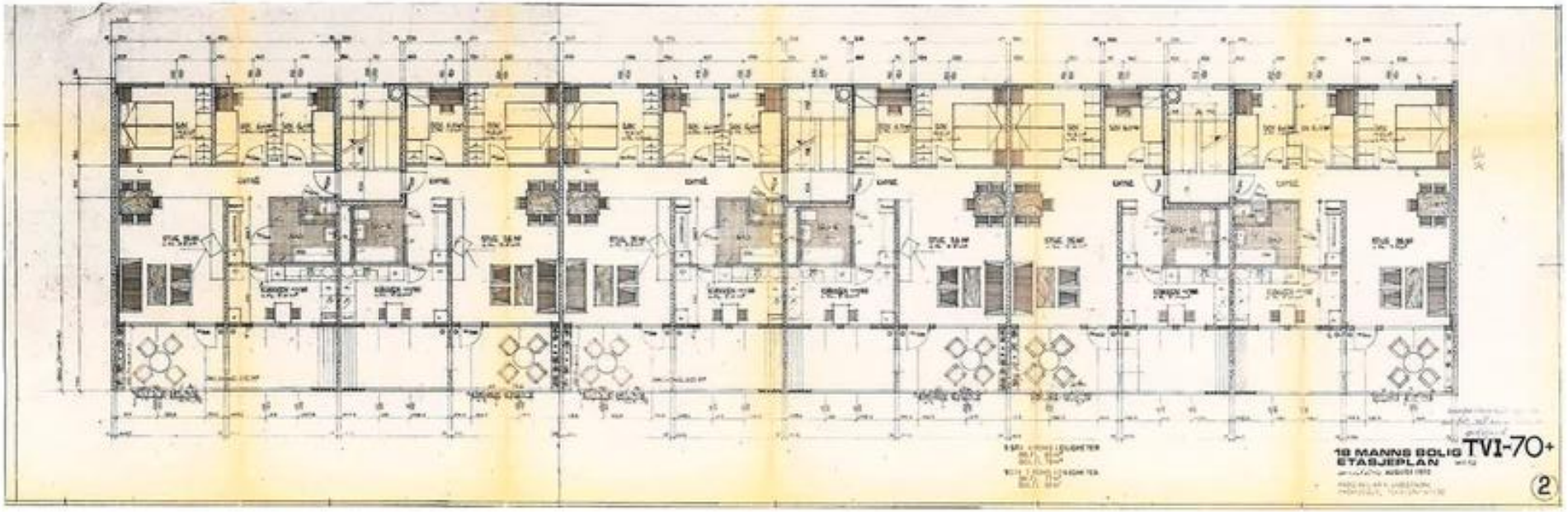
Horten boligbyggelag Trygdigården, Horten 42052.
byggherre adresse

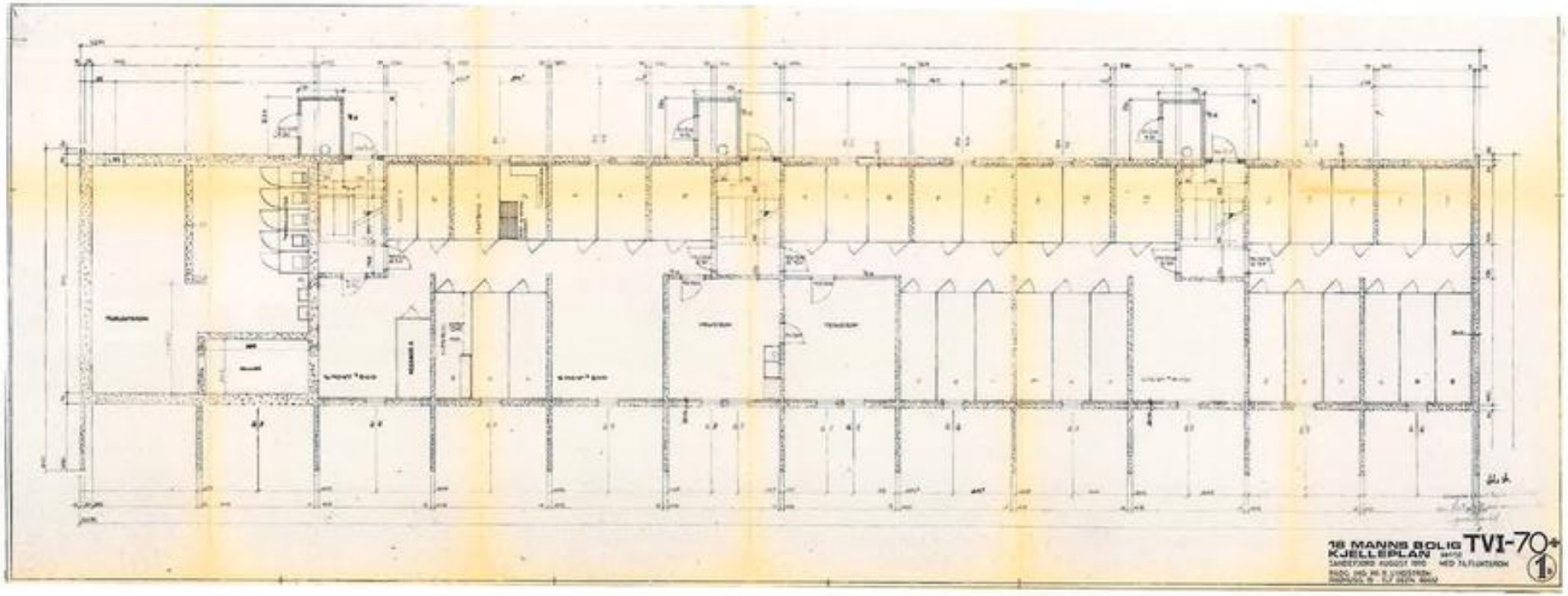
KR. R. LINDSTRØM
TIGENIØR, M. N. I. F.
anmelder/arkitekt

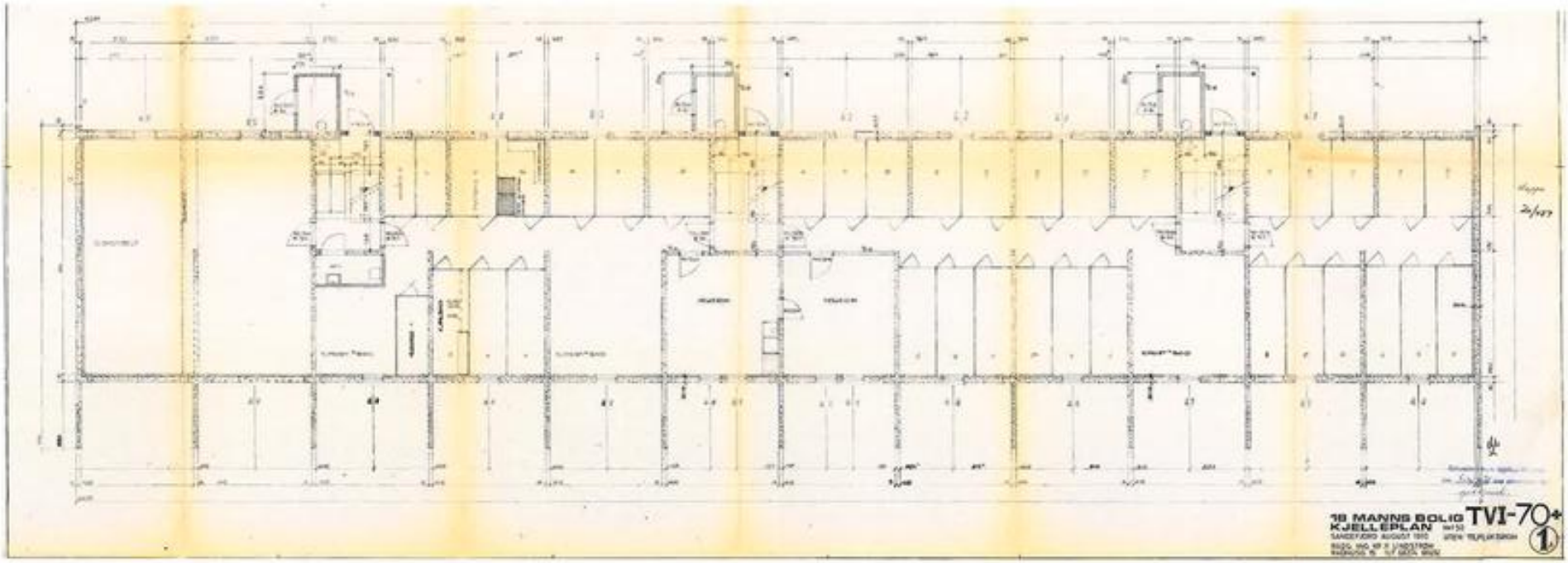
Rådhusgt. 15. 66652.
adresse

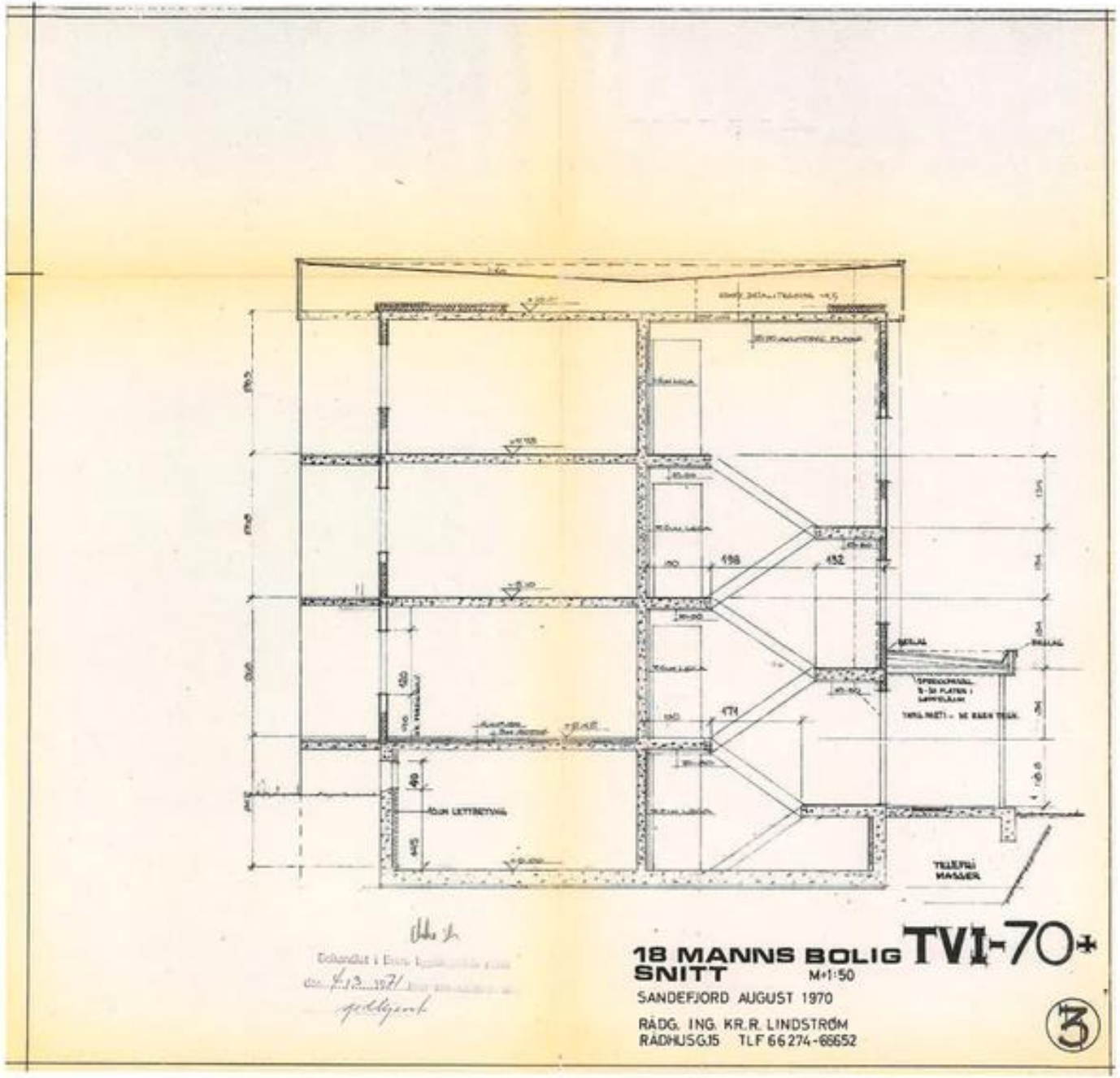
for Olav Elgve 9/3
Bjørn Jacobsen.
ansvarshavende adresse


18 MANNS BOLIG TVI-70+
FASADER M¹:100
SANDEFJORD AUGUST 1970
RÅDG. ING. KR. R. LINDSTRØM
RADHUSG. 15. TLF. 66276-66852
godkjent
4


18 MANNS BOLIG TV1-70+
ETASJEPLAN
2


18 MANNS BOLIG
KJELLERPLAN
TVI-70+
1:


18 MANNS BOLIG TVI-70
KJELLERPLAN
SANDEFJORD AUGUST 1970
1:50
1



18 MANNS BOLIG TVI-70+

SNITT M=1:50

SANDEFJORD AUGUST 1970

RÅDG. ING. KR.R. LINDSTRØM
RÅDHUSG.15 TLF 66274-66652

3

A

BORRE KOMMUNE

Rørehagen B/L v/HBBL
Storgata 26

3193 HORTEN

L42
95 001945
95 00236

TUM

Deres ref.: Vår ref.:

DELEGASJONSVEDTAK SAKSNR. 0023 /95 .

TVEITENVEIEN 20,22,24,26, 20/427 - ENDRING/REHABILITERINGER PÅ BOLIGBLOKKER

Søknaden om byggetillatelse godkjennes - med hjemmel i plan- og bygningslovens (PBL) § 93 - på vanlige vilkår (jfr. vedlegg) og følgende særvilkår:

1. Frakt og deponering av eternitt skal være i henhold til arbeidstilsynets forskrifter.

2. SFT sine krav mot forurensning må følges.

Eventuell klage over bygningsrådets vedtak må være fremsatt innen 3 uker fra mottattdato, jfr. PBL § 15.

Regning på anmeldelsesgebyr vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Teknisk etat , 20.01.95

Tore Siljan
byarkitekt

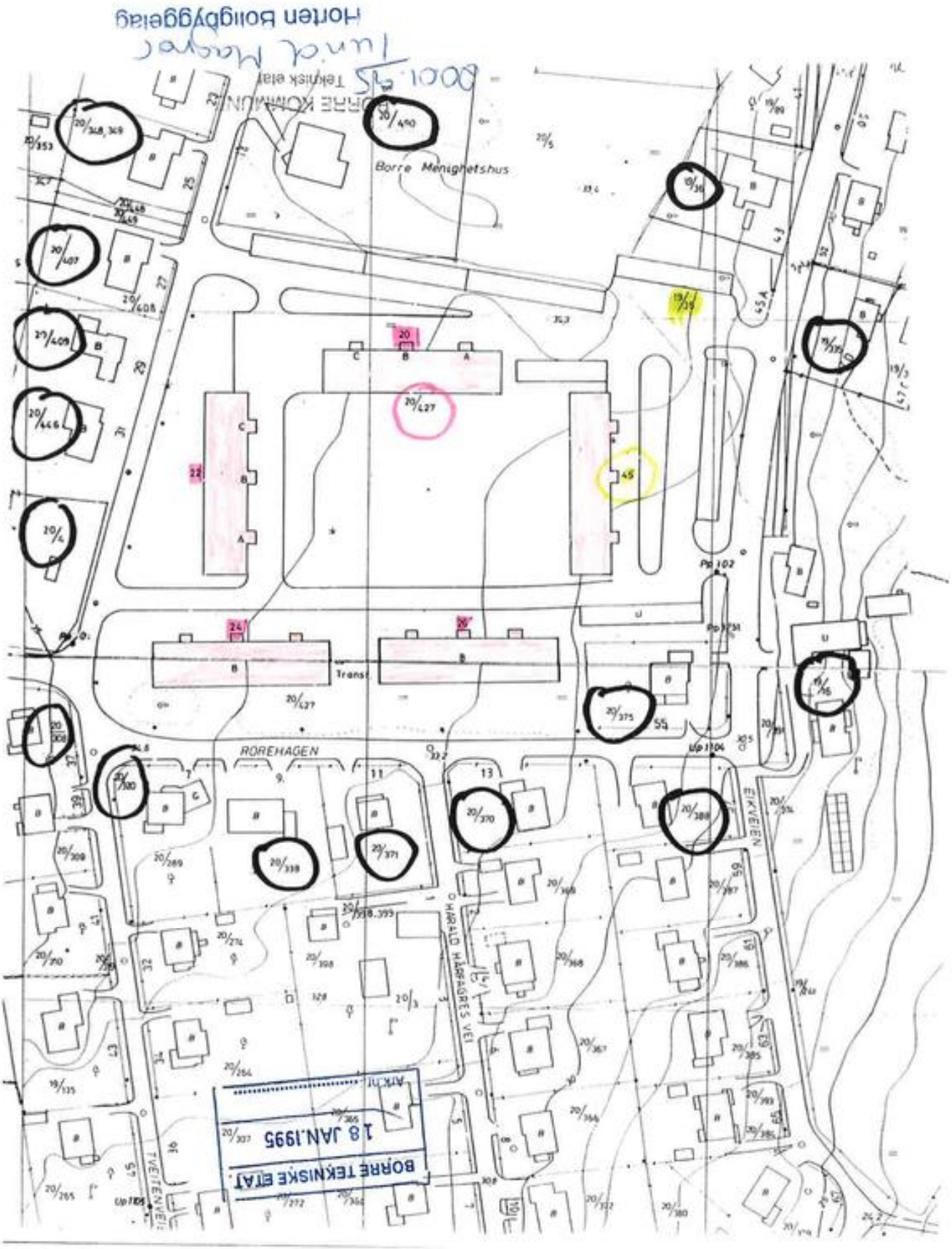
Turid Magnor
saksbehandler

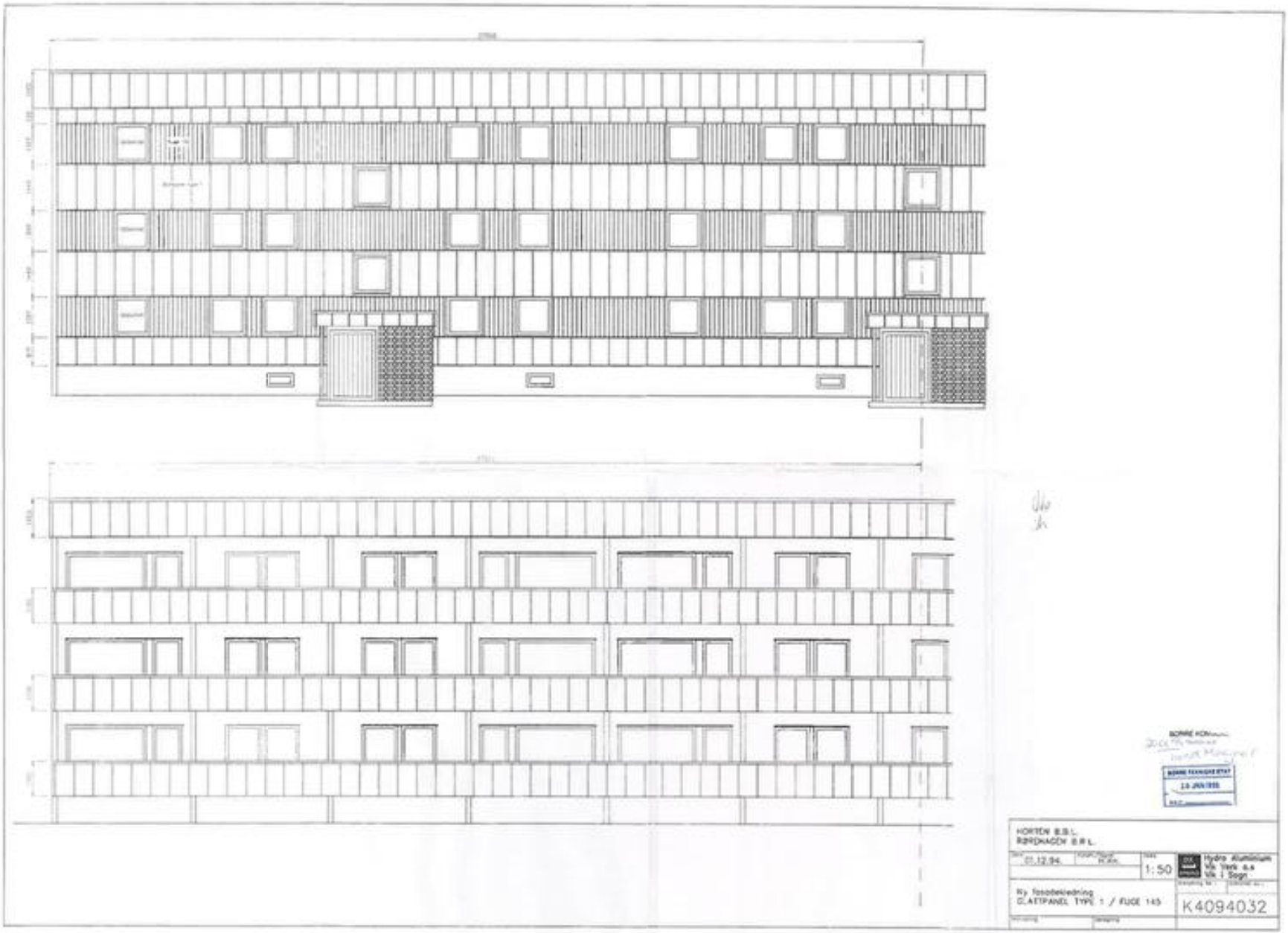
Vedlegg: Godkjente dokumenter

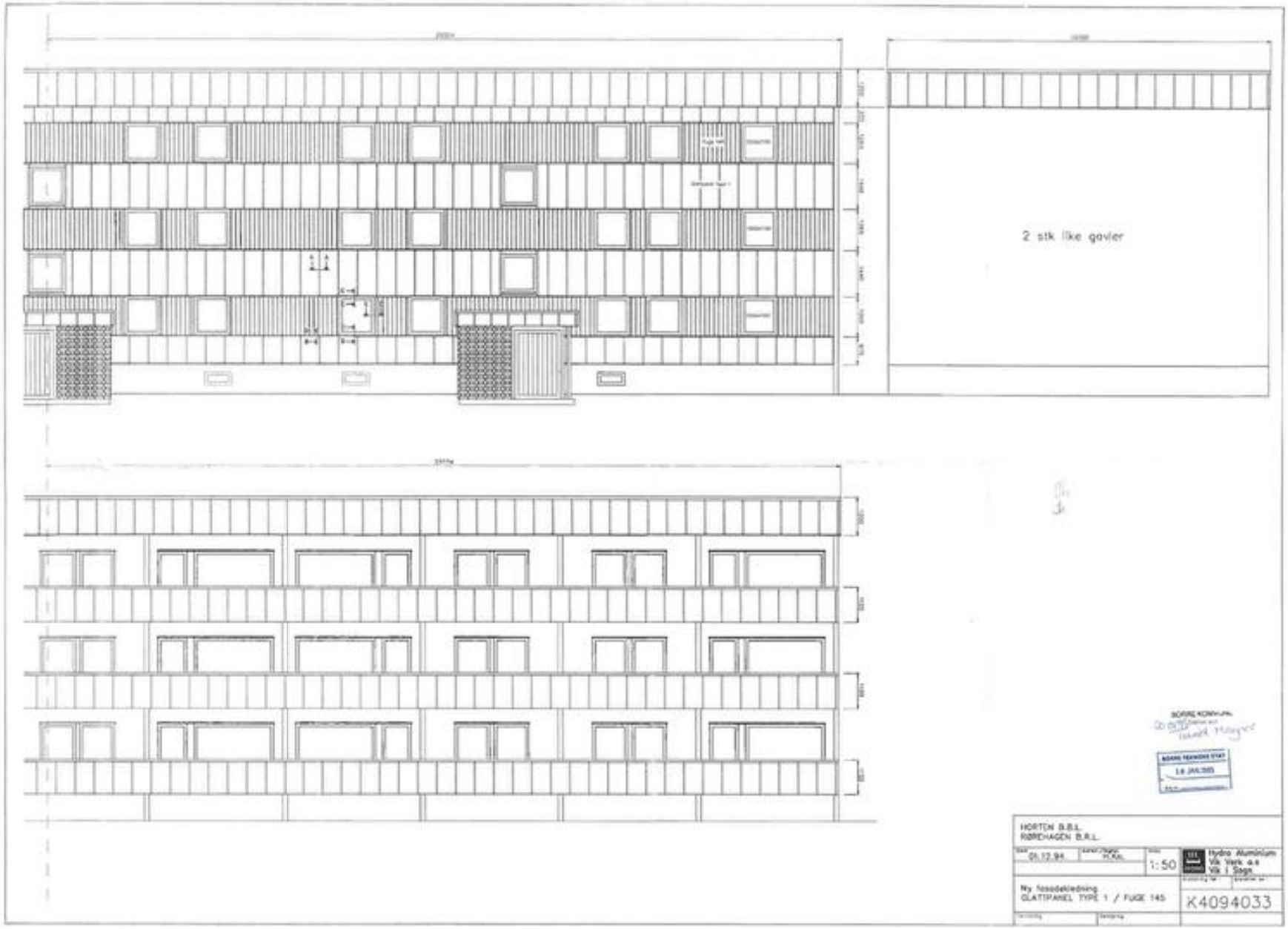
KONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

Postboks 10
3191 HORTEN

Telefon 330 44111
Telefax 330 49082


Horten Boligbyggelag
Borre Menighetshus
RØREHAGEN
HARALD HÅRFAGRES VEI
FYRTEIEN
BJØRKEVEIEN
Trans
BORRE TEKNISKE ETAT
18 JAN 1995


HORTEN B.B.L.
BRØDRAGDH B.R.L.
01.12.94.
1:50
Hydro Aluminium
Vik Verk a.s
Vik i Sogn
Ry fasadeledning
CLATTPANEL TYPE 1 / FUGE 145
K4094032


2 stk like gavler
HORTEN B.B.L.
RØRDHAGEN B.R.L.
01.12.94
1:50
Hydro Aluminium
Vik Verk a.s
Vik i Sogn
Ny fasadekledning
GLATTPANEL TYPE 1 / FUGE 145
K4094033

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Horten boligbyggelag
v/advokat Fr.Ouland
3190 Horten.

Journalnr.
Byggesøking nr. 19/71
Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Tveitenveien 20 Gnr. 20, bnr. 427.
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	boligblokk
Byggherre	Horten boligbyggelag
Byggemelder	" " v/adv.Ouland.
Ansvarshavende	Olav Klyve A/S

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

1. Mangler håndlist på en side i trappegang (byggeforskr. kap. 46:12)

Borre den 15. mai 1973

bygningssjef

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Horten boligbyggelag
v/adv. Omland
3190 Horten

Journalnr.
Byggemeld.nr. 13/71

Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Tvoitenveien 22. Gnr. 20, bnr. 427.
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	boligblokk
Byggherre	Horten boligbyggelag
Byggemelder	" " v/adv. Omalnd
Ansvarshavende	Olav Klyve A/S.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

1. Mangler håndlist på en side i trappeoppgang.
(byggeforskr. kap. 46:12)

Borre den 15. mai 1973

bygningssjef

Nr. 2253 Enerett: Stenersen A/S, Oslo 5-69

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Horten boligbyggelag
v/adv. Omland
3190 Horten

Journalnr.
Byggem. nr. 19/71
Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Tveitenveien 24, gnr. 20, bnr. 427.
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	boligblokk
Byggherre	Horten boligbyggelag
Byggemelder	" " v/adv. Omland
Ansvarshavende	Olav Klyve A/S.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

1. Mangler håndlist på en side i trappeoppgang.
   (byggeforskr. kap. 46:12)

Borre den 15. mai 1973

bygningssjef

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Horten boligbyggelag
v/adv. Omland
3190 Horten

Journalnr.
Byggem.nr. 19/71
Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Tveitenveien 26. Gnr. 20, bnr. 427.
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	boligblokk
Byggherre	Horten boligbyggelag.
Byggemelder	" " v/adv. Omland
Ansvarshavende	Olav Klyve A/S.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

1. Mangler håndlist på en side i trappeoppgang.
   (byggeforskr. kap 46:12)

Borre den 15. mai 1973

bygningssjef

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Horten boligbyggelag
v/adv.Omland
Horten

Journalnr.
Byggem.nr. 19/71
Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Bikveien 45. Gnr. 20, bnr. 427.
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	boligblokk
Byggherre	Horten boligbyggelag
Byggemelder	" " v/adv.Omland
Ansvarshavende	Olav Klyve A/S.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

1. Mangler håndlist på en side i trappeoppgang.
(byggeforskr. kap. 46:12)

Borre den 15. mai 1973

bygningssjef

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

BORRE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Tuft 20

Innflyttingstillatelse

Horten boligbyggelag,
V/ adv. Fr. Omland, Trygdegdr.en,
3190 Horten.

Byggeanmeldelse nr. 19/71

Eiendom: "Rørehagen"

Gårdsnr. 20 bruksnr. 427

Det gis herved tillatelse til å flytte inn i ovennevnte hus på betingelse av at resterende arbeide blir utført innen 3 mnd. fra d.d.

Gjenstående arbeide: Rørehagen borettslag, Rikveien 20, Blokk V, 18 mannsbolig i 3 etg. Br.gr.fl. 508,6 m^2.

1. Mangler mekanisk avtrekk fra vaskerommet 200 m^3/h. Avtrekkskanalen fra tørkemaskinen er ikke montert.
2. I følge byggeforskrifter kap. 46:12, skal det være solid håndlist på begge sider av trappene.
3. Mangler frisk luft og avtrekk over tak fra toalett i kjeller i oppgang C.

Borre, den 2. januar 1973.

for R. Danielsen
bygningssjef

BORRE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Innflyttingstillatelse

Horten Boligbyggelag,

Trygdegården, Horten.

V Tveitenveien 22

Byggeanmeldelse nr. 19/71

Eiendom: "Rørehagen"

Gårdsnr. 20 bruksnr. 427

Det gis herved tillatelse til å flytte inn i ovennevnte hus

på betingelse av at resterende arbeide blir utført innen
3 mnd. fra d.d.

Gjenstående arbeide på Rørehagen Boretslag, Tveitenveien 22, blokk IV, 18 stk. bolig i 3 etg. br.gr.fl. 508,6 m².

1. Mangler mekanisk avtrekk fra vaskerommet. I vaskerommet må det monteres ventil på avtrekkskanalen fra vaskemaskinen.

2. I følge byggeforskrifter kap. 46:12 skal det være solid håndlist på begge sider av trappene.

3. Mangler avtrekk over tak og friskluft til toalett i kjeller i oppgang C.

4. Mangler papp kval.A og innfiter på takene til søppelrommene.

O.K

Borre, den 27.11.72.

O.Danielsen
for bygningssjef

BORRE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Innflyttingstillatelse

Horten Boligbyggelag,

Trygdegården, Horten.

Eikveien 45

Byggeanmeldelse nr. 19/71

Eiendom: "Rørehagen"

Gårdsnr. 20 bruksnr. 427

Det gis herved tillatelse til å flytte inn i ovennevnte hus

på betingelse av at resterende arbeide blir utført innen
3 mnd. fra d.d.

Gjenstående arbeide: på Rørehagen Boretslag blokk I, 18 manns bolig i 3 etg. br.gr.fl. 508,6 m².

1. Mangler mekanisk avtrekk fra vaskerommet. I vaskerommet må det monteres ventil på avtrekkskanalen fra vaskemaskinen.

2. I følge byggeforskrifter kap. 46:12 skal det være solid håndlist på begge sider av trappen.

3. Mangler utstyr til tilfluktsrommet.

O.K

Borre, den 18/10 -72

O. Danielsen.
bygningssjef

BORRE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Innflyttingstillatelse

Horten Boligbyggelag,
Trygdegården, Horten.

Tristen vien 24.

Byggeanmeldelse nr. 19/71

Eiendom: "Rørehagen"

Gårdsnr. 20 bruksnr. 427

Det gis herved tillatelse til å flytte inn i ovennevnte hus

på betingelse av at resterende arbeide blir utført innen
3 mnd. fra d.d.

Gjenstående arbeide: på blokk III, 18 manns bolig i 3 etg.
br.gr.ti. 508,6 m².

1. Mangler mekanisk avtrekk fra vaskerom 200 cm².
   Det må monteres ventil på avtrekkskanalen fra tørkemaskinen.
   I soppelrom skal det være frisklufttilførsel på 50 cm² ved
   naturlig avtrekk.
2. I følge byggeforskrifter kap. 46§12, skal det være solid
   håndlist på begge sider av trappene.
3. Mangler utstyr til tilfluktsrommet.

Borre, den 17. august 1972.

for O. Danielsen
bygningssjef

BORRE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Innflyttingstillatelse

Horten Boligbyggelag,

Trygdegården, Horten. Treitenveien 26.

Byggeanmeldelse nr. 19/71

Eiendom: "Rørehagen"

Gårdsnr. 20 bruksnr. 427

Det gis herved tillatelse til å flytte inn i ovennevnte hus

på betingelse av at resterende arbeide blir utført innen
3 mnd. fra d.d.

Gjenstående arbeide: på blokk III, 18 manns bolig i 3 etg.
br.gr.fl. 508,6 m².

1. Mangler mekanisk avtrekk fra vaskerom 200 cm².
   Det må monteres ventil på avtrekkskanalen fra tørkemaskinen.
   I soppelrom skal det være friskluftstilførsel på 50 cm² ved naturlig avtrekk.
2. I følge byggeforskrifter kap. 46:12, skal det være solid håndlist på begge sider av trappene.
3. Mangler utstyr til tilflukts rommet.

Ekst. gjennomført.

Borre, den 17. august 1972.

for O. Danielsen
bygningssjef

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Hilde Aker
Direkte telefon: 330 85 109
Vår ref.: 11/17133 / 10/1263-6
Arkiv: GBNR-20/427
Deres ref.: SØK

Dato: 26.04.2011

Access Vital AS
Postboks 430

2303 HAMAR

Tveitenveien 20A, 20/427 - Installasjon av trappeheis - Ferdigattest

Ansvarlig søker			**Tiltakshaver**	
Access Vital AS Postboks 430 2303 Hamar			Hjelpemidler Øst AS Bentserødveien 63 3234 Sandefjord	
Adresse / byggested				
Tveitenveien 20A, 3186 Horten				
Gbnr.	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**	**Bygningsnummer**	**Arkivsak nr.**
20/427			161742457	10/1263
Spesifisering av tiltaket				
Installasjon av trappeheis				
Saksnummer			**Vedtaksdato**	
D-060/10			12.03.2010	
Dokumentasjon for ferdigattest				**Mottatt dato**
Anmodning om ferdigattest og nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker og kontrollerende foreligger.				30.03.2011
Vedtak				
I medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis ferdigattest. Den nødvendige sluttdokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.				

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

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
Fagsjef byggesak

Hilde Aker
byggesaksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver Hjelpemidler Øst AS, Bentserødveien 63, 3234 Sandefjord

Horten kommune
Virksomhet plan og utbyggingstjenester

A

Saksbehandler: Grethe Kværnstuen
Direkte telefon: 33085109
Vår ref.: 07/35596 / 04/5489-24
Arkiv: GBNR-20/427
Deres ref.:

Dato: 12.12.2007

Trond Sveberg Bygg a/s
Solhøyveien 14

3080 HOLMESTRAND

EIKVEIEN 45A, RØREHAGEN BORETTSLAG, 20/427, 19/35 - GARASJER (6 stk garasjerekker)- ferdigattest

Jeg viser til Deres anmodning om ferdigattest datert 06.12.05 og kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT).

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

Med hilsen

Grethe Kværnstuen

Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

Postadresse:	Postboks 10, 3191 HORTEN	**Telefon:**	33 08 50 00	**Bank:**	1594.30.31220
Besøksadresse:	Apotekergata 12	**Telefaks:**	33 08 50 01	**Org.nr.:**	964 951 284
E-post:	postmottak@horten.kommune.no	**Internett:**	www.horten.kommune.no		

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV TVEITEN I BORRE KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er vist på planen med sort reguleringsgrense. Bygningsrådet kan tillate mindre forandringer av bebyggelsens plassering.

§ 2.

De prosjekterte blokker skal bygges *i* 3 etasjer.
Takvinkel inntil 25^0.

§ 3.

Garasjer skal plasseres som vist på planen. Garasjene kan være lukkede, åpne (car port) eller eventuelt oppstillingsplasser.

§ 4.

Tomtene må ikke beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn sjenerer naboer eller den offentlige ferdsel.

§ 5.

Dersom det settes opp gjerde skal høgda ikke overstige 80 cm. Gjerdenes konstruksjon og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Sammenhengende gjerde skal utføres i ensartet konstruksjon.

§ 6.

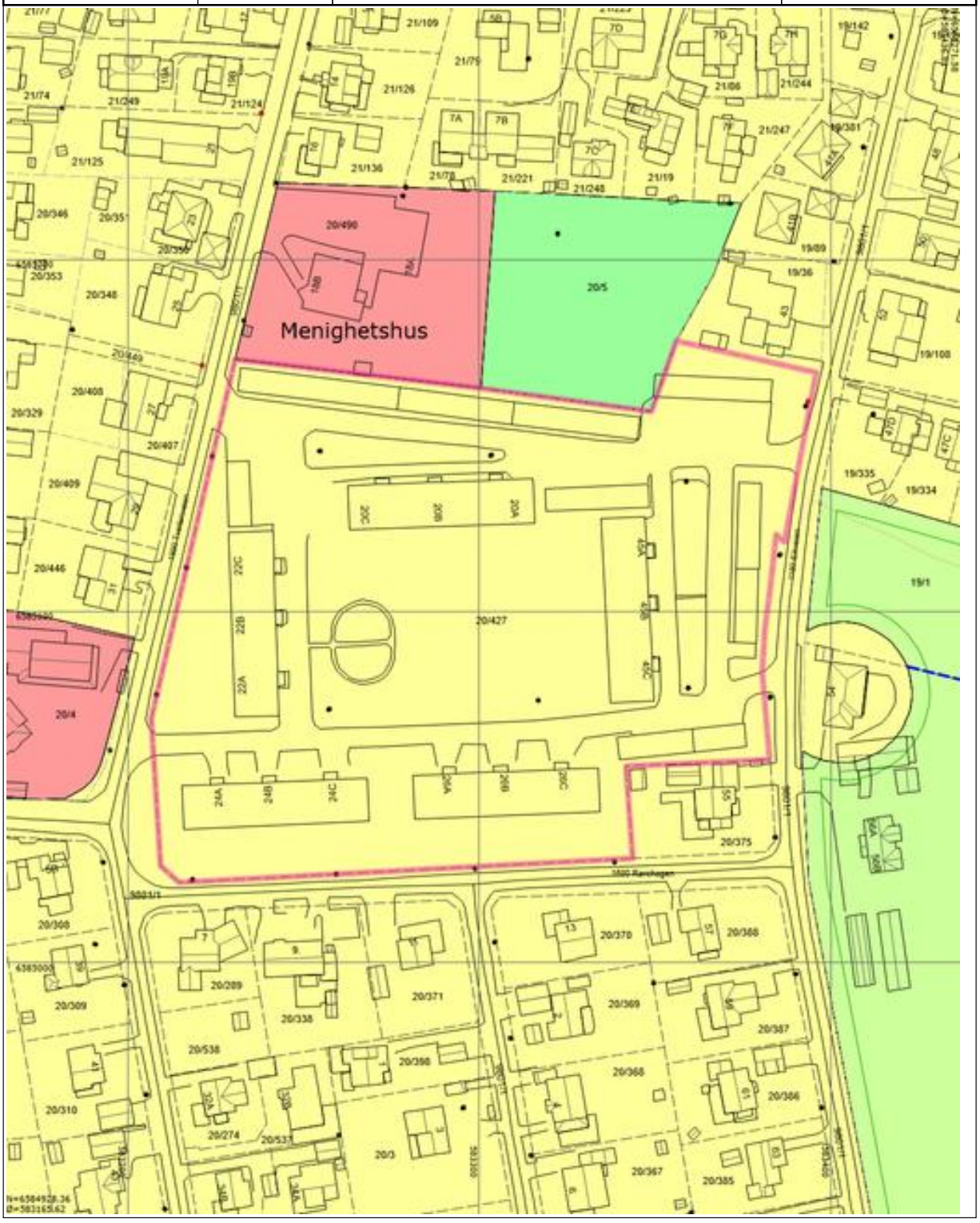
Det må etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse bestemmelser.

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 8. januar 1971

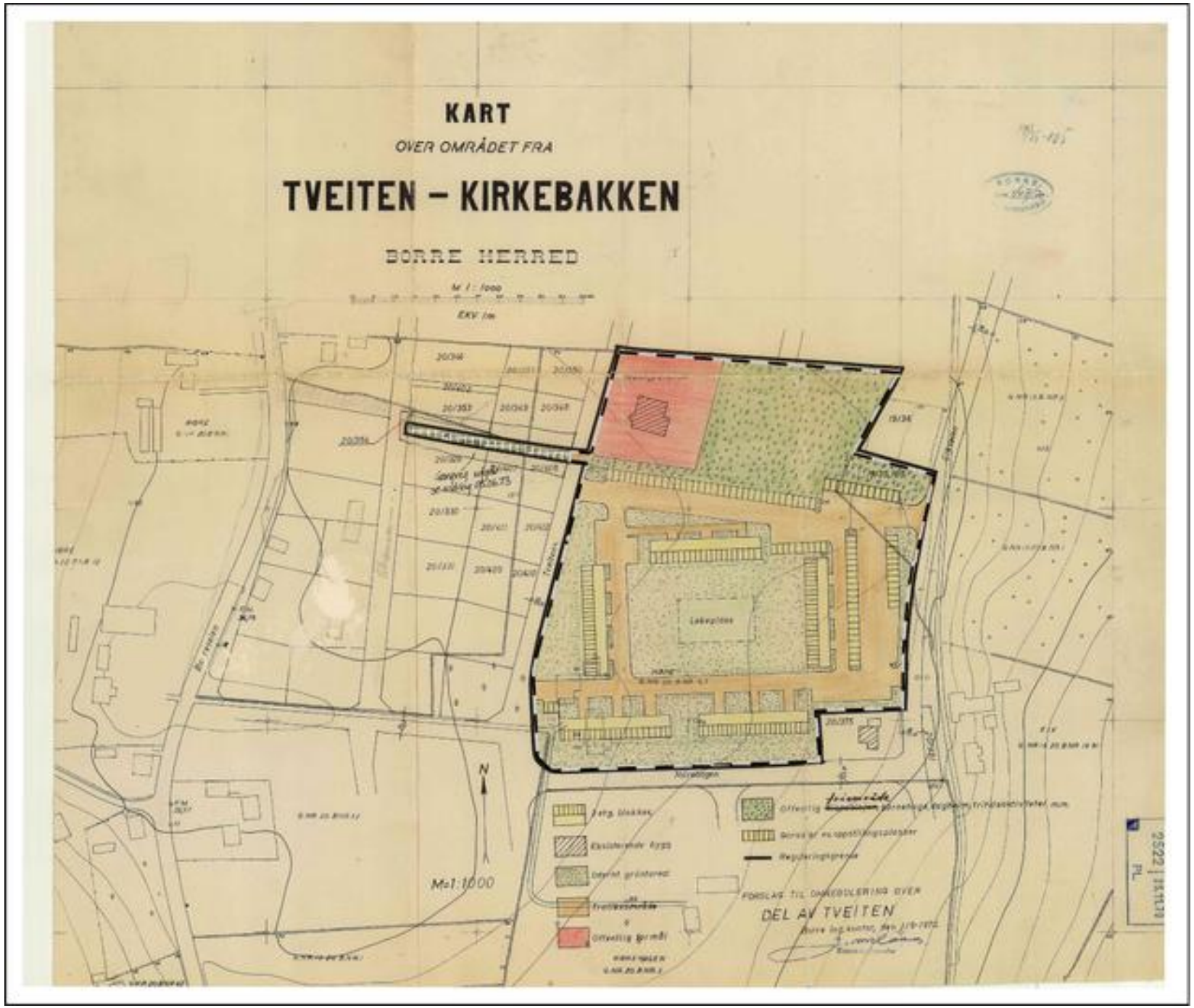
Horten kommune	Kommuneplan				
	Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 427	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Tveitenveien 20A 3186 HORTEN, m.fl.			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

- Langsiktig utviklingsgrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Grunnmur
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Markagrense
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

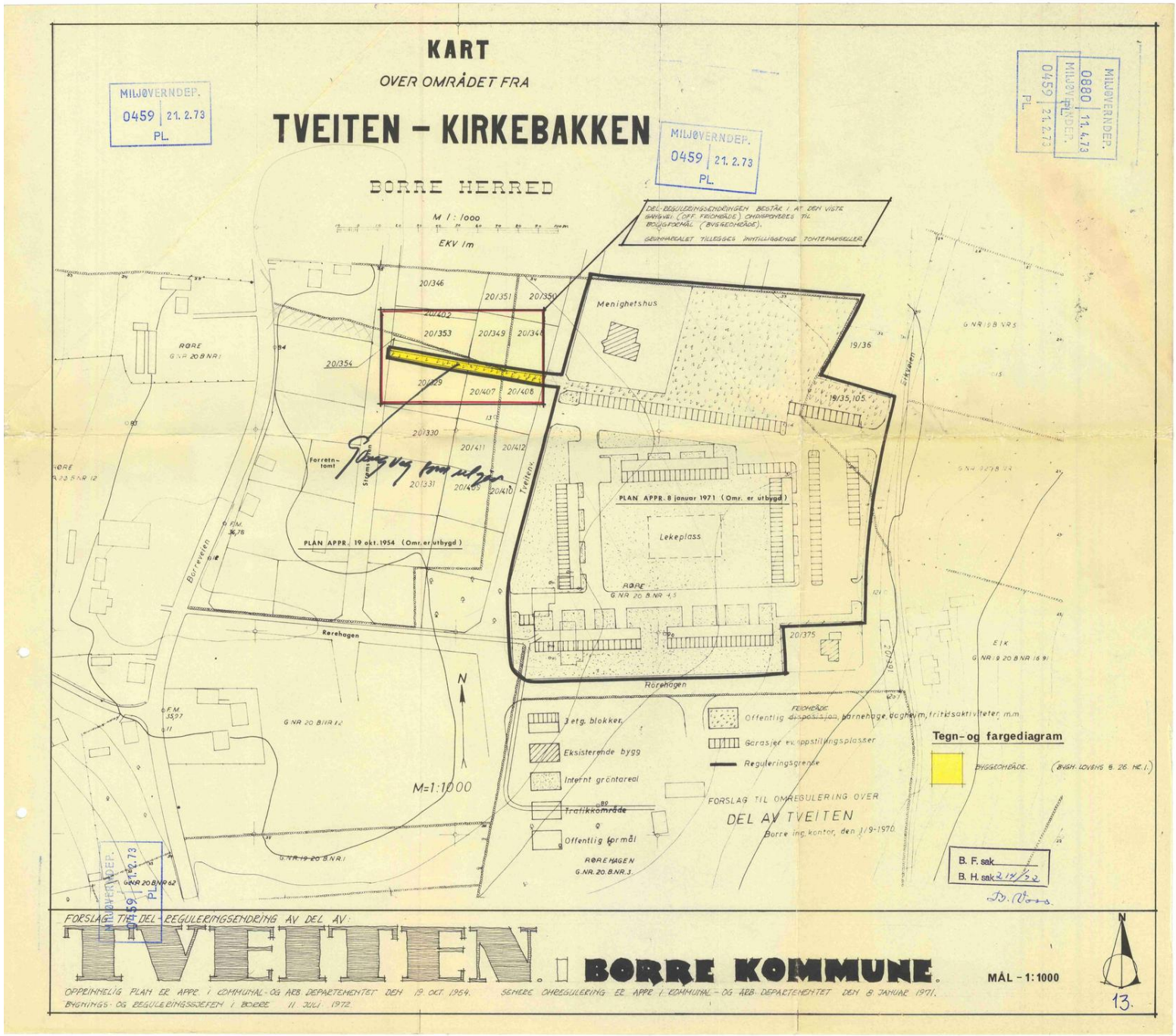

KART
OVER OMRÅDET FRA
TVEITEN – KIRKEBAKKEN
BORRE HERRED
M 1 : 1000
EKV 1m
N
M=1:1000
FORSLAG TIL OMREGULERING OVER
DEL AV TVEITEN
2322

Horten kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 427	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Tveitenveien 20A 3186 HORTEN, m.fl.			
	Annen info:	Tveiten/Kirkebakken			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Grunnmur
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Boligområde
- Blokkbebyggelse
- Garasje
- Offentlig bebyggelse
- Offentlig bygg - forsamlingslokale
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Offentlig friområde
- Park
- Felles lekeareal
- Felles grøntareal
- Unyansert formål
- Forsenkningskurve
- Høydekurve


KART
OVER OMRÅDET FRA
TVEITEN – KIRKEBAKKEN
BORRE HERRED
M 1 : 1000
EKV 1m
MILJØVERNDEP. 0459 | 21. 2. 73 PL.
MILJØVERNDEP. 0880 | 11. 4. 73
DEL-REGULERINGSENDRINGEN BESTÅR I AT DEN VISTE GANGVEI (OFF. FRIOMRÅDE) OMDISPONERES TIL BOLIGFORMÅL (BYGGEOMRÅDE).
GEUNNSKJELT TILLEGGES NABOLIGGENDE TOMTEPARSELLER.
Menighetshus
PLAN APPR. 19 okt. 1954 (Omr. er utbygd)
PLAN APPR. 8 januar 1971 (Omr. er utbygd)
Lekeplass
Forretn-tomt
Rørehagen
Borreveien
Trelevkv.
Eikveien
RØRE G.NR 20 B.NR 1
RØRE G.NR 20 B.NR 43
G.NR 19 B.NR 12
G.NR 19 B.NR 5
G.NR 20 B.NR 12
G.NR 19-20 B.NR 1
G.NR 20 B.NR 62
RØREHAGEN G.NR. 20. B.NR. 3.
EIK G.NR. 19 20 B.NR 16 91
M=1:1000
3 etg. blokker.
Eksisterende bygg
Internt grøntareal
Trafikkområde
Offentlig formål
FRIOMRÅDE
Offentlig disposisjon, barnehage, uteareal, fritidsaktiviteter m.m.
Garasjer ev. oppstillingsplasser
Reguleringsgrense
Tegn- og fargediagram
BYGGEOMRÅDE. (BYGN. LOVENS § 26. NR. 1.)
FORSLAG TIL OMREGULERING OVER
DEL AV TVEITEN
Borre ing. kontor, den 1/9-1970
B. F. sak
B. H. sak 214/32
FORSLAG TIL DEL-REGULERINGSENDRING AV DEL AV:
TVEITEN. I BORRE KOMMUNE.
MÅL - 1:1000
OPPRINNELIG PLAN ER APPR. I KOMMUNAL- OG ARB. DEPARTEMENTET DEN 19. OKT. 1954.
SENERE OMREGULERING ER APPR. I KOMMUNAL- OG ARB. DEPARTEMENTET DEN 8 JANUAR 1971.
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN I BORRE 11. JULI 1972.
13.

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**20**	**427**	**0**	**0**	Eikveien 45A, 3186 HORTEN Eikveien 45B, 3186 HORTEN Eikveien 45C, 3186 HORTEN Tveitenveien 20A, 3186 HORTEN Tveitenveien 20B, 3186 HORTEN Tveitenveien 20C, 3186 HORTEN Tveitenveien 22A, 3186 HORTEN Tveitenveien 22B, 3186 HORTEN Tveitenveien 22C, 3186 HORTEN Tveitenveien 24A, 3186 HORTEN Tveitenveien 24B, 3186 HORTEN Tveitenveien 24C, 3186 HORTEN Tveitenveien 26A, 3186 HORTEN Tveitenveien 26B, 3186 HORTEN Tveitenveien 26C, 3186 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	22663.85m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 A0012	Tveiten/Kirkebakken (8.1.1971)	Annen veigrunn	6765.21m^2
	3901 A0012	Tveiten/Kirkebakken (8.1.1971)	Blokkbebyggelse	2803.33m^2
	3901 A0012	Tveiten/Kirkebakken (8.1.1971)	Felles grøntareal	8898.96m^2
	3901 A0012	Tveiten/Kirkebakken (8.1.1971)	Felles lekeareal	736.32m^2
	3901 A0012	Tveiten/Kirkebakken (8.1.1971)	Garasje	1329.64m^2
	3901 A0012	Tveiten/Kirkebakken (8.1.1971)	Offentlig friområde	1147.01m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
A0002	Tveiten, Steinsnes (19.10.1954)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

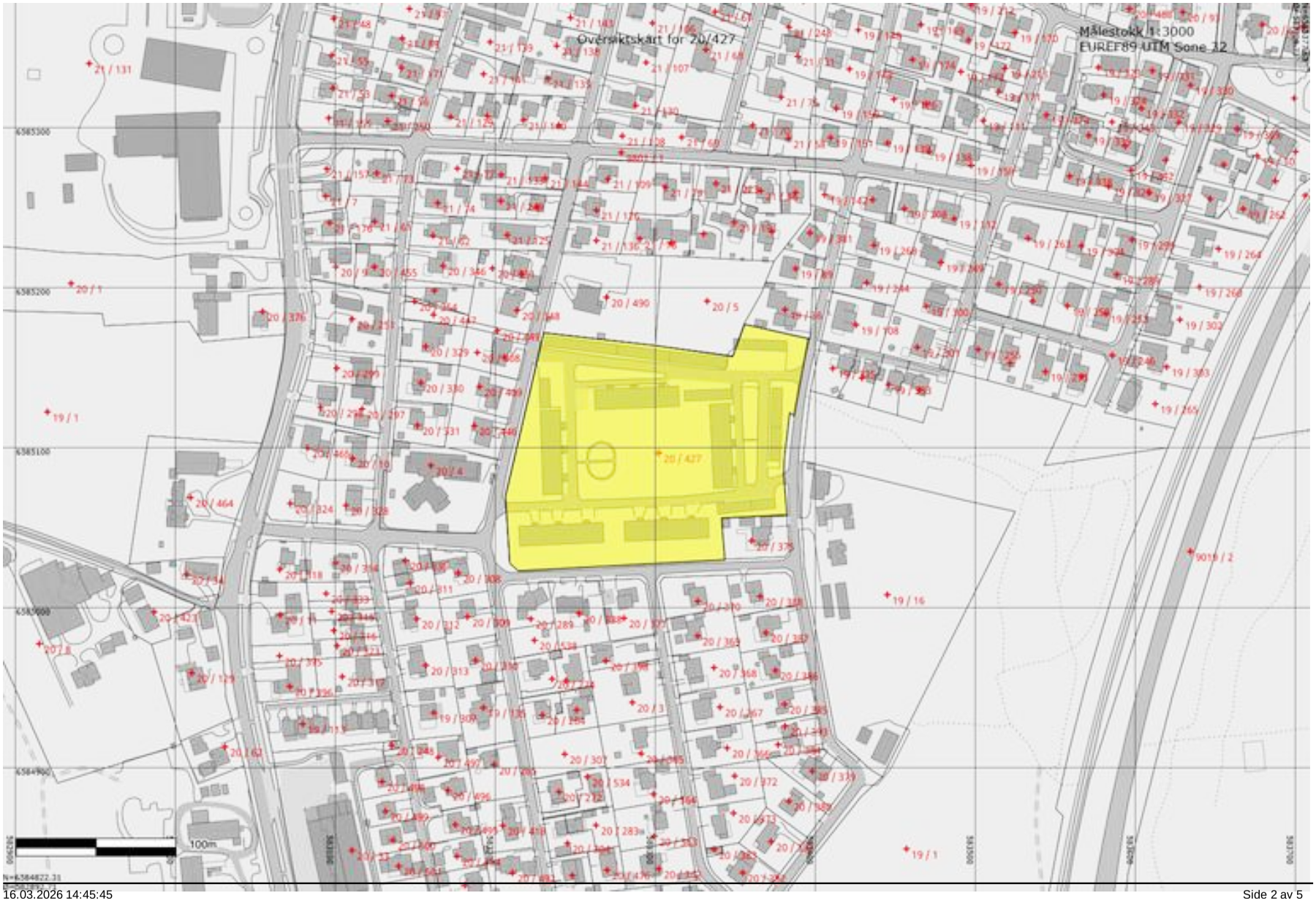
Horten kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**20**	**427**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 20/427
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


20/427 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
20 / 348
20 / 449
20 / 408
20 / 407
20 / 409
20 / 446
20 / 427
20 / 5
19 / 36
19 / 108
19 / 335
20 / 375
20 / 308
1
2
3
4
5
6
10
13
14
15
16
17
70,44
48,74
40,98
40,99
129,20
100m

Areal og koordinater

Areal: 22663,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6585096,39 Øst: 583302,55

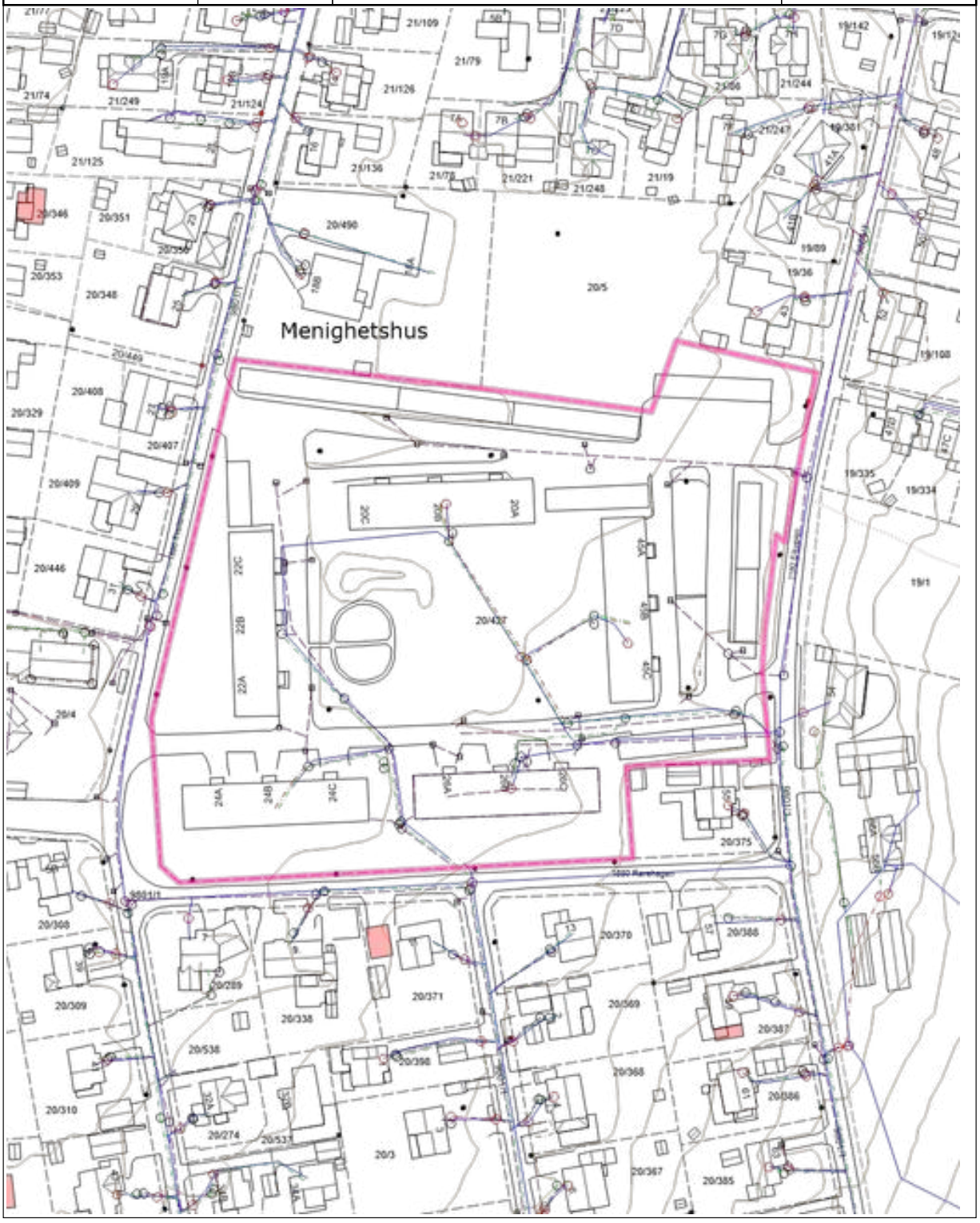
Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6585163,59	583300,49	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			48,74	Ikke hjelpelinje		36	
2	6585157,01	583348,79	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			21,23	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
3	6585177,01	583355,91	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			40,96	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
4	6585168,07	583395,88	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			49,09	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
5	6585119,82	583386,84	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			3,23	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
6	6585121,93	583384,40	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			14,59	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
7	6585107,44	583382,71	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			12,34	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
8	6585095,19	583381,17	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			12,17	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
9	6585083,04	583380,41	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			25,20	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
10	6585057,94	583382,65	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			40,99	Ikke hjelpelinje		13	
11	6585055,96	583341,71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			1,05	Ikke hjelpelinje		13	
12	6585054,91	583341,78	Jord	Rør	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			25,07	Ikke hjelpelinje		13	
13	6585029,92	583343,71	Jord	Rør	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			129,20	Ikke hjelpelinje		13	
14	6585022,93	583214,70	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	

			7,07	Ikke hjelpelinje		5	
15	6585027,59	583209,38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			41,98	Ikke hjelpelinje		5	
16	6585069,47	583206,55	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			104,96	Ikke hjelpelinje		13	
17	6585171,66	583230,52	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			70,44	Ikke hjelpelinje		13	

Horten kommune	Oversiktskart med VA				
	Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 427	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Tveitenveien 20A 3186 HORTEN, m.fl.			
	Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

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

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**20**	**427**	**0**	**0**	Grunneiendom	RØREHAGEN	Ja	22663,8	22711	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
23.03.1971	Nei	Nei	Nei			Nord: 6585096,39 Øst: 583302,55 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			20/427	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			20/427	0
Oppmålingsforretning	16.10.2018	16.10.2018	13/18		20/427	0
					9801/1	0
Oppmålingsforretning	10.02.2011	10.02.2011	4/10		20/502	0
				Mottaker	9801/1	22437,6
					20/240	0
					20/418	0
					20/373	0
					20/308	0
					20/379	0
					20/407	0
					20/331	0
					20/324	0
					20/368	0
					21/136	0
					20/239	0
					20/297	0
					19/1	0

	19/335	0
	20/170	0
	20/398	0
	19/241	0
	21/157	0
	19/36	0
	9702/1	0
	20/363	0
	0/0	0
	20/492	0
	21/89	0
	20/409	0
	20/329	0
	20/346	0
	20/234	0
	21/79	0
	20/465	0
	21/129	0
	20/314	0
	20/399	0
	21/144	0
	19/108	0
	21/19	0
	20/369	0
	21/62	0
	21/97	0
	21/124	0
	20/264	0
	20/336	0
	20/366	0
	19/375	0
	21/56	0

	21/223	0
	20/251	0
	20/309	0
	20/367	0
	20/446	0
	20/365	0
	20/284	0
	20/362	0
	20/272	0
	20/427	0
	20/4	0
	21/126	0
	21/244	0
	21/141	0
	20/3	0
	20/230	0
	20/328	0
	20/371	0
	21/125	0
	21/86	0
	20/375	0
	20/448	0
	20/236	0
	19/244	0
	21/139	0
	19/16	0
	20/237	0
	20/229	0
	20/241	0
	20/364	0
	20/307	0
	20/289	0

	21/8	0
	20/382	0
	20/274	0
	21/108	0
	20/232	0
	21/77	0
	19/89	0
	20/354	0
	20/372	0
	21/250	0
	20/338	0
	20/370	0
	21/171	0
	19/34	0
	20/388	0
	20/490	0
	20/353	0
	21/70	0
	20/387	0
	20/319	0
	20/455	0
	20/10	0
	20/330	0
	20/385	0
	21/132	0
	20/505	0
	20/383	0
	20/449	0
	20/348	0
	20/310	0
	21/109	0
	20/238	0

				19/20	0
				20/393	0
				20/318	0
				19/135	0
				21/58	0
				20/463	0
				20/350	0
				20/417	0
				21/73	0
				20/386	0
				21/74	0
				20/233	0
				21/87	0
				20/265	0
				20/91	0
				20/384	0
				19/5	0
				21/61	0
				19/377	0
				20/245	0
				19/142	0
				20/304	0
				20/235	0
				21/69	0
				20/299	0
				21/249	0
				19/268	0
				21/155	0
				20/447	0
				20/226	0
				20/402	0
Sammenslåing	15.02.2006		Avgiver	19/35	-1488

			Mottaker	20/427	1488
Grensejustering	02.11.2005	6995	Avgiver	20/427	-43
			Mottaker	20/375	43
Skylddeling	23.03.1971		Mottaker	20/427	21266
			Avgiver	20/4	-21266

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
161742457	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Tveitenveien	20	A		Nord: 6585136,602591 Øst: 583305,238741 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Postnummerområde 3186-HORTEN Kirkesokn 1-Borre Grunnkrets 205-Røre Stemmekrets 2-Borre SKOLEKRETS 3-Granly

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
A-Annet	M-Målebrevsnummer: 2739

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
22663,8	Nord: 6585096,39015905 Øst: 583302,54999468 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

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

KOMMENTARFELT:

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

Dato: 16.03.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	20	Bruksnr.	427	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Tveitenveien 20A						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				X
Vannmåler			X	

	Offentlig	Privat
Vei		X

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 28.02.2026
Restanse:	Kr ,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	70 754,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	27 758,-

Tilleggsopplysninger: Kommunale gebyr og eiendomsskatt gjelder for 90 bruksenheter (Rørehagen Borettslag).

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

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 16.03.2026

Legalpant

Gårdsnr.	20	Bruksnr.	427	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Valhallveien 2A						

Kommunale gebyrer er betalt frem til:	28.02.2026
Restanse:	kr ,- + eventuelt påløpte gebyrer

Tilleggsopplysninger:

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

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

AVTALE

Styret i Rørehagen Borettslag gir herved Borre kommune veirett over borettslagets grunn ~~med~~ gbnr. 19/35 og 20/427 i Borre kommune. Veiretten sikrer Borre kommune adkomst fra Eikveien til kommunens friareal med gbnr. 20/5.

Denne avtale kan tinglyses som ~~rettighet~~ - heftelse på gbnr. 19/35 og 20/427.

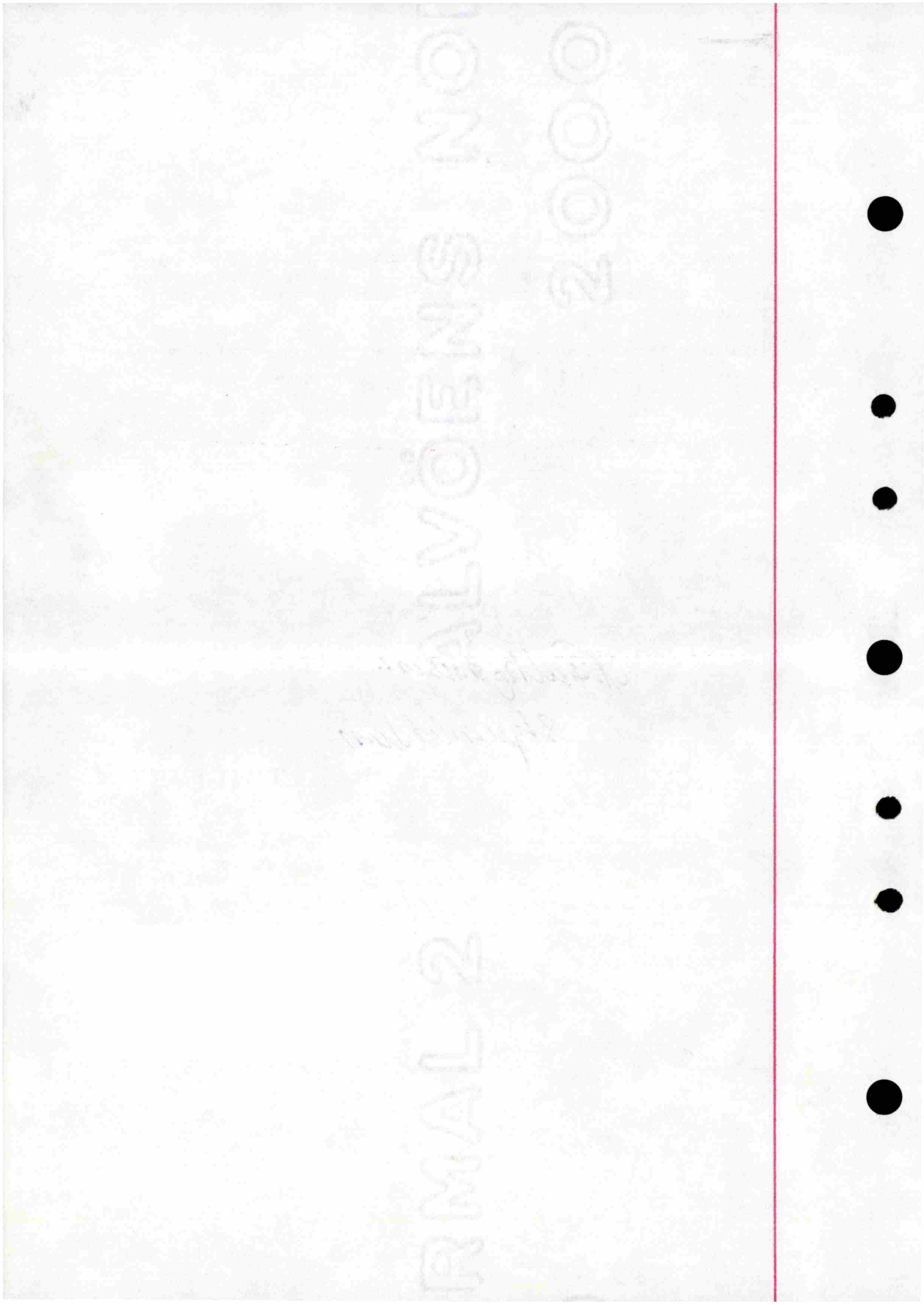
Borre, 9/12-97 1997

Arne Rønningen
.....
For styret i Rørehagen borettslag
Arne Rønningen

A. Falkenberg
styremedlem

TINGLYST
22 JAN. 1998
HORTEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 390

Doknr: 390 Tinglyst: 22.01.1998 Emb. 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



BORRE ENERGIVERK

DAGBOKFØRT
11.01.91 00162
SORENSKRIVEREN I
HORTEN

AVTALE

1

Undertegnede, Tormod Berger som formann og Grete Schøttelvig som styremedlem i Rørehagen borettslag, gnr 20, bnr 427 i Borre kommune, godkjenner at Borre energiverk (nedenfor benevnt BEV) får rett til å sette opp og ha stående en transformatorkiosk samt føre jordkabel med 22 kV spenning over borettslagets eiendom.
Transformatorkiosken og kablenes beliggenhet er påvist i marken og inntegnet på vedlagte kartutsnitt.

2

BEV har rett til å foreta de grave- og reparasjonsarbeider som er nødvendig for anleggets drift.

3

BEV foretar opprydding etter evnt anleggsarbeider og setter eiendommen tilbake i den stand den var før gravearbeider ol tok til.

4

BEV forbeholder seg rett til siden å kunne legge flere kabler i samme grøft uten ytterligere erstatning.

5

Evnt skader på eiendommen ifm anleggsarbeider, erstattes av BEV.

6

Graving evnt bygging i kabelens nærhet, kan ikke utføres uten etter nærmere avtale med BEV.

7

Fra transfomatorkiosk til andre bygninger må horisontalavstand være minst 5 meter.

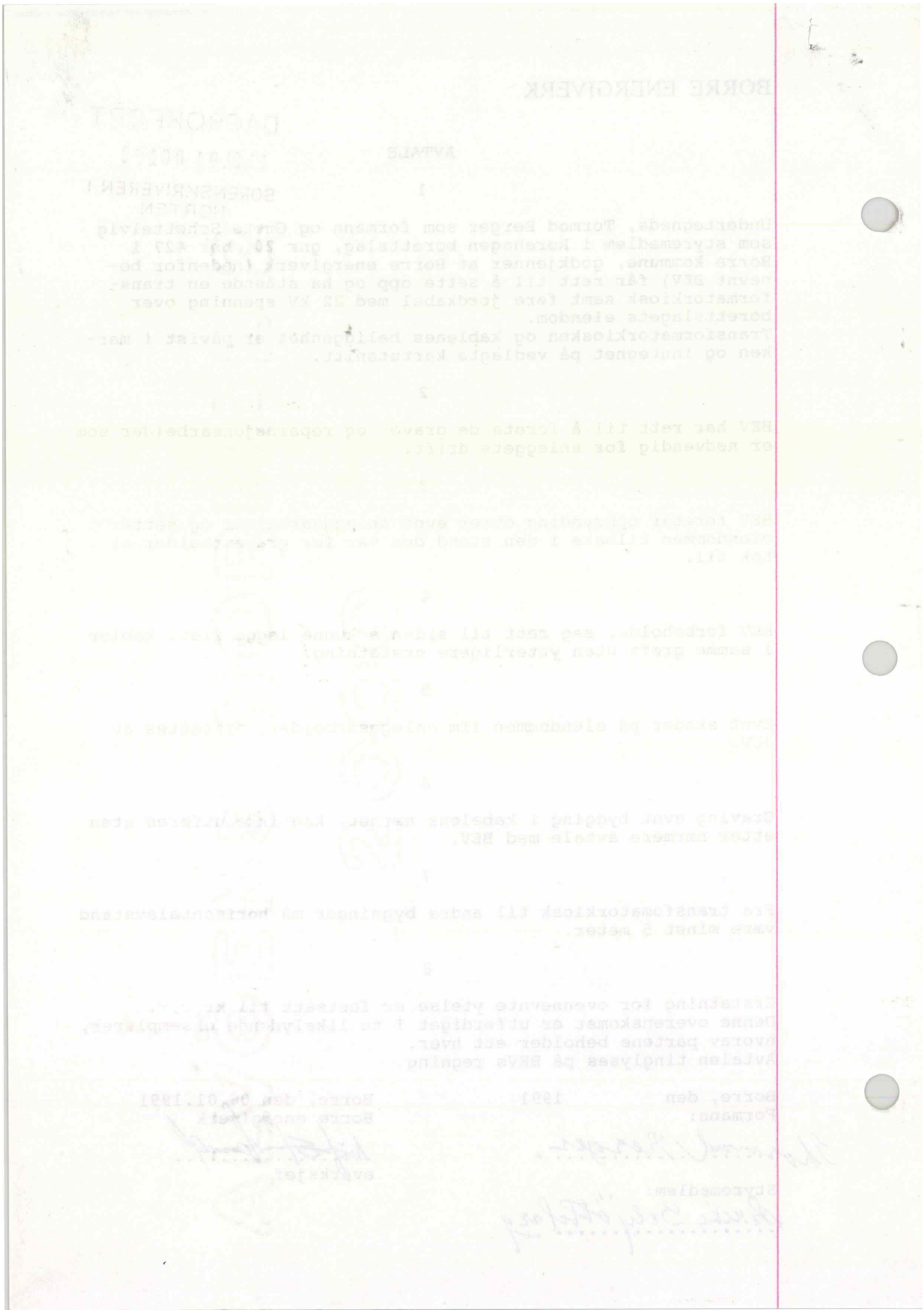
8

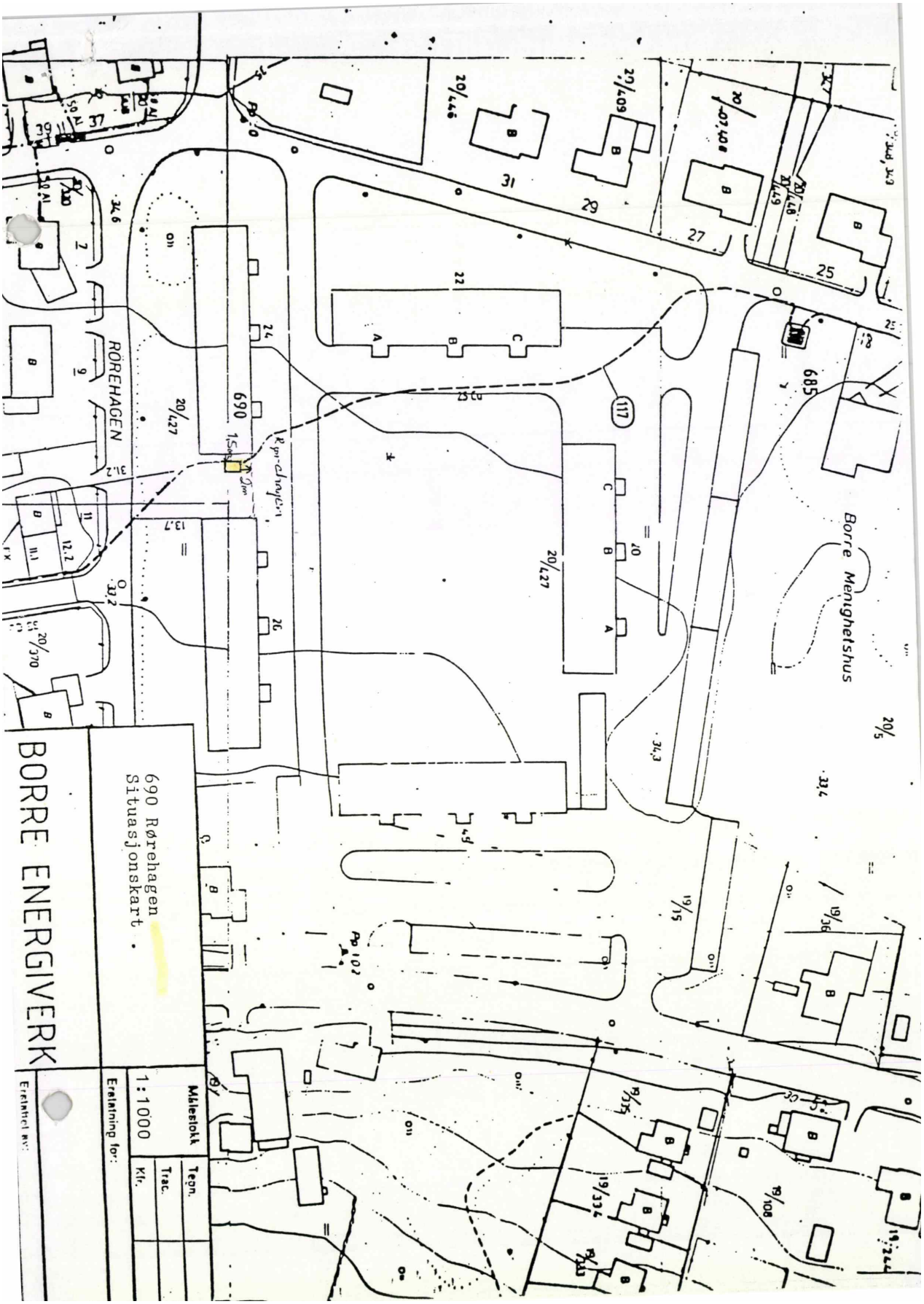
Erstatning for ovennevnte ytelse er fastsatt til kr 0,-.
Denne overenskomst er utferdiget i to likelydende eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.
Avtalen tinglyses på BEVs regning.

Borre, den 1991
Formann:
Tormod Berger

Styremedlem:
Grete Schøttelvig

Borre, den 08.01.1991
Borre energiverk
[illegible]
everksjef




BORRE ENERGIVERK
690 Rørehagen
Situasjonskart .
Målestokk
1:1000
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatter nr:
Erstatning for:
RØREHAGEN
Borre Menighetshus
690
685
20/427
20/446
20/409
20/408
20/418
20/419
20/370
19/15
19/16
19/334
19/108
117

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

17.03.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3901/20/427/0/0
Adresse: Tveitenveien 20A,
3186 HORTEN
Orgnr: 948825805
Andelsnr: 76

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

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

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

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

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

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

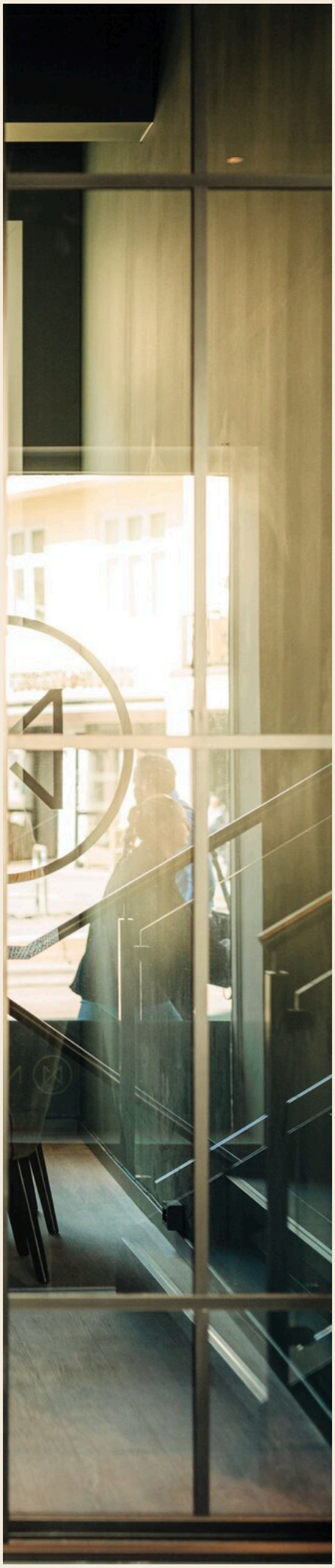
Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

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: 25-0049/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tveitenveien 20A 3186 HORTEN
Matrikkel: Gnr 20, bnr 427 i Horten kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Caroline Wivestad

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Tønsberg
c.wivestad@nordvikbolig.no
938 97 331