NORDVIK

Rustadgata 2A

3 soverom | 84 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Rustadgata 2A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
42	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
195	Kontaktinfo
198	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
201	Forbrukerinformasjon om budgivning
202	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.10.2026









Nøkkelinformasjon

Horten sentrum: Lettstelt og innholdsrik 4-roms endeleilighet med nytt kjøkken, stor balkong og garasjeplass!

Prisantydning	**3 000 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 291 949,-**
Fellesgjeld	**290 859,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 252,-**
BRA-i	**84 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1980**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Rustadgata 2A!

En innholdsrik og hyggelig endeleilighet beliggende i et stille og rolig område sentralt i Horten sentrum. Like i nærheten finner du blant annet kjøpesentre, treningssenter, dagligvarebutikker, restauranter og hyggelige cafeer.

Leiligheten i 2. etasje inneholder: Stor entre/ gang med porttelefon, separat toalettrom, bad med dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin, tre fine soverom, lys og hyggelig stue med flere møbleringsmuligheter og utgang til en stor balkong, samt et rålekkert og nyoppusset kjøkken fra Strai.

I tillegg disponerer leilighet en loftsbod og en kjellerbod, samt garasje i felles rekke.

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 6 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.










SORT PEPPER
HAVSALT











Fra stuen er det også utgang til en skjermet og stor balkong.





En lettstelt og innholdsrik 4-roms endeleilighet med nytt kjøkken, stor balkong og garasjeplass!

Her kan man virkelig nyte lange sommerdager med familie og venner!



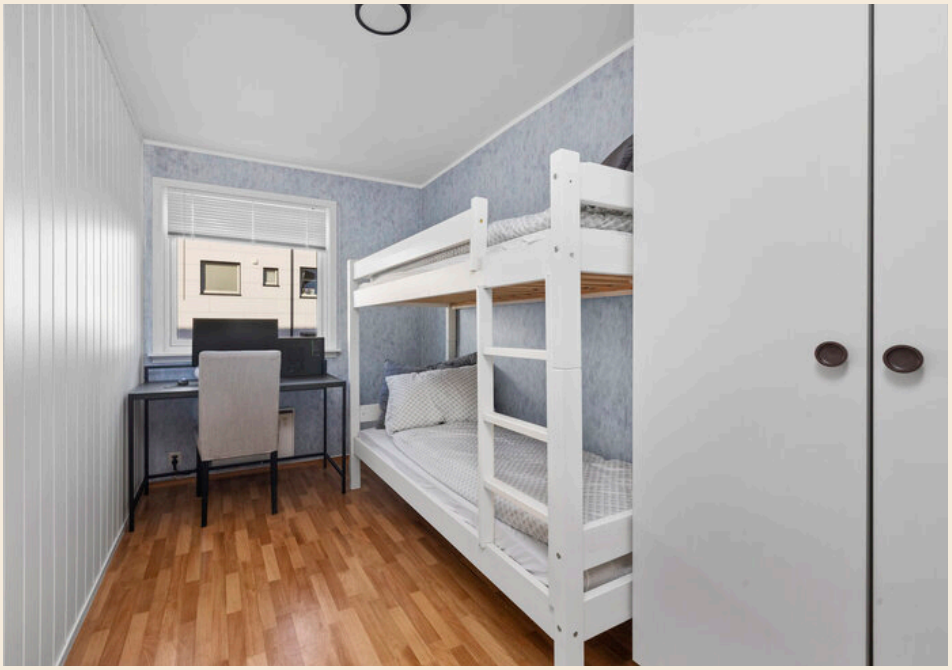






Leiligheten byr videre på tre store soverom med plass til seng og garderobeskap





Soverom nr. to og tre er praktisk innredet med køyesenger og har vindu i enden som gir godt med naturlig lys.

Soverom nr. tre



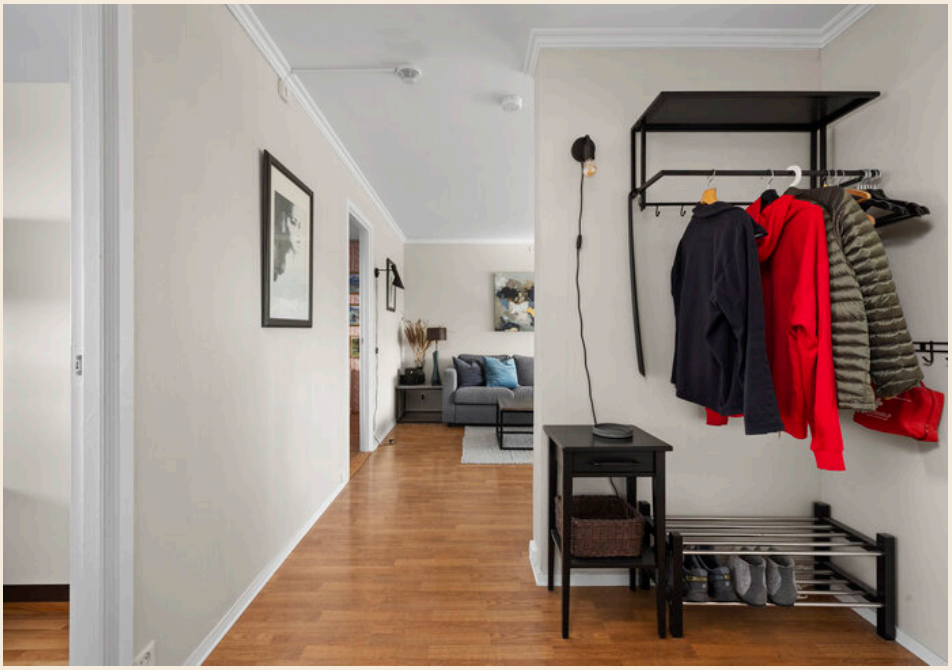





Laundry



Det er en romslig entre/gang med god plass til ulike oppbevaringsløsninger.





Leiligheten disponerer også en bod på loft.

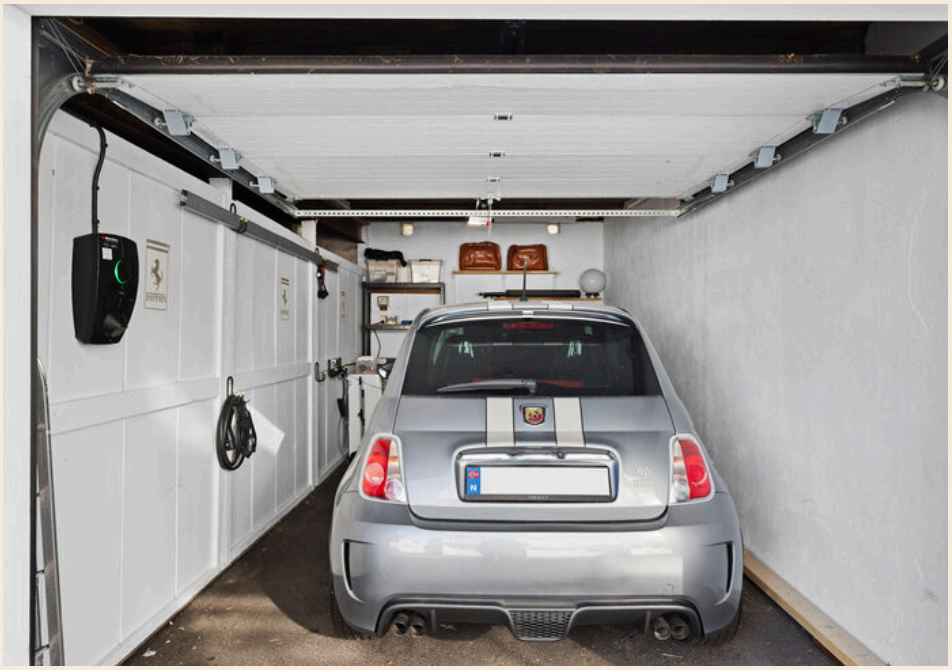
Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt at det er mulighet til å parkere sykkel her nede.





Det er egen garasje i frittstående garasjebygg med ny garasjeport og elbillader, samt at borettslaget har gjesteparkeringer.





13855564616668

Garasjen er av fin størrelse med plass til lagring av diverse innerst.













Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0179/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Rustadgata 2A, 3187 HORTEN
Gnr 125, bnr 128 (ideell andel 1/1) i Horten kommune
Andelsnr 7 i Ferjegaten Borettslag, org.nr. 950778261

Selger
Per Arne Furuseth

Kjøpesum og omkostninger
3 000 000,- (Prisantydning)
290 859,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 290 859,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 291 949,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 301 449,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 107 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom, toalettrom
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 15 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 17 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod på loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling fra 2023.

Ikke målbare arealer:

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.

Solforhold
Selger opplyser om veldig gode solforhold fra morgen til ut på dagen fra balkongen.

Standard
Velkommen til Rustadgata 2A!

En innholdsrik og hyggelig endeleilighet beliggende i et stille og rolig område sentralt i Horten sentrum. Like i nærheten finner du blant annet kjøpesentre, treningssenter, dagligvarebutikker, restauranter og hyggelige cafeer.

Leiligheten har en lun og lys stue med god plass til både sittegruppe og spisebord. Ved spisebordet har man et stort og fint vindu som skaper en lys og lun atmosfære, og i tillegg er det også utgang til en skjermet og stor balkong. Her kan man virkelig nyte lange sommerdager med familie og venner! Det har også blitt installert en varmepumpe for sikre en god og energieffektiv varme i leiligeten.

På innsiden av stuen har man et rålekkert og nyoppusset kjøkken med mye skap - og benkeplass. Kjøkkenet er av kvalitetsleverandøren Strai, og har påkostede valg som benkeplate i stein og integrerte hvitevarer av topp kvalitet som knapt er brukt. I tillegg er det naturlig plass for et kjøkkenbord ved de store vindusflatene, så her kan man nyte en kopp kaffe med flott utsikt!

Leiligheten har tre store soverom med plass til seng og garderobeskap. Videre har man ett separat toalettrom og et eldre bad med servantinnreding, dusjkabinett, og egen vaskeromsnisje med opplegg for vaskemaskin. Det er en romslig entre/gang med god plass til ulike oppbevaringsløsninger.

Leiligheten disponerer kjeller- og loftsbod, så her har man rikelig med lagringsplass.

Det er garasje i felles garasjerekke i bakgården med el-billader.

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

Velkommen!

Parkering
Det er egen garasje i frittstående garasjebygg med ny garasjeport og elbillader, samt at borettslaget har gjesteparkeringer.

Framleie av garasjene skal godkjennes av styret.

Modernisering og påkostninger
I henhold til informasjon fra selger er det utført moderniseringer på kjøkken, wc, maling, ny varmepumpe og ny garasjedør.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det er byttet wc og satt in dusjkabinett på bad. Utført av ufaglært.

- Sluk er renset.

- Vet ikke om det finnes dokumentasjon på hvordan bad er bygget opp, da dette er gammelt. Det er mulig styrer i borettslaget vet noe om det.

- Det er byttet utvendig tak på boligblokka og garasjeanlegget. Firmaets navn vet styret i borrettslaget.

- Det er sjekket avløp fra terrasse. Utført av ufaglært.

-Det er gjort litt arbeid på det elektriske anlegget i forbindelse med bytte av kjøkken. Byttet lysbrytere i leiligheten. Det er gjort mest egeninnsats. Foreligger ikke samsvarserklæring og usikker på om det elektriske anlegget er blitt kontrollert.

- Det er installert elbil-lader i garasje.

- Det er byttet wc og satt inn dusjkabinett på bad.

- Det er gjort kontroll av ventilasjonsanlegget i 2026.

- Det er ikke ildsteder i leilighetene.

- Det var utettheter i taket på blokka derfor ble det byttet tak på hele blokka og garasjeanlegget.

- Vet ikke om feil eller mangler på elektriske anlegget.

- Det er blitt renset opp i avløp fra terrassene etter det jeg vet. Jeg har sjekket avløpet vedr. min terrasse.

- Vet at ventilasjonsanlegget er sjekket.

- Bad/ vaskerom kanskje bør renoveres etter hvert.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Boligtakst Vestfold AS

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

Andelsleilighet (borettslag) beliggende i 2. etasje i lav boligblokk oppført for det meste i betong i 1980/-81. Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en bod på loft. Enkel garasje i felles rekke.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende rom og inn mot bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra byggeår/1981. Forventet brukstid for rommet og tilhørende tettesjikt anses som oppbrukt eller i ferd med å bli oppbrukt. Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk og at det bør/må det etableres nytt tettesjikt/vanntette konstruksjoner i rommet. Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse. NB! Dusjkabinett erstatter ikke behovet for oppgradering av rommets tettesjikt m.v.

UTVENDIG:
Vinduer i tre.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.
Veranda/balkong i tre, stål, glass og betong.
Balkong ble utvidet i 2005.

INNVENDIG:
Etasjeskillet er av betong.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Innvendige vannledninger i kobber.
- Innvendige avløpsrør av plast.
- Ventilering via luftespalte i vinduer.
- Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
- Varmtvannsbereder på ca 140 l.
- Hovedsikring 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
- Boligen har røykvarslere og håndslukkerapparat.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Innvendig > Overflater - gulv
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Generell:
· Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tydelig riss/krakelering i servant. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
· Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Innbo og løsøre
Hvitevarer medfølger i handelen.

Vaskemaskin medfølger ikke.

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.

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

Leiligheten kan selges delvis møblert etter avtale.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
- Varmtvannsbereder på ca 140 l.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 252,- pr. mnd.
Inkluderer: Månedlige felleskostnader for andelen er kr. 8 252,- herav;

Felleskostnader: Felleskostnader drift 6 332,-
Avdrag felleslån kr 384,-
Renter felleslån 2 kr 59,-
Avdrag felleslån 2 kr 256,-
Renter felleslån 1 kr 221,-

Felleskostnadene inneholder i tillegg: styre- og forretningsførerhonorar, kommunale avgifter / renovasjon, eiendomsskatt, TV/bredbånd og andre driftskostnader.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 433 536,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 734 145,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
TV/bredbånd fra Telenor er inkludert i månedlige felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Ferjegatens Borettslag består av 14 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Kontaktinfo til styret:
Telefon: Mob.: 95118686
E-post: ferjegaten@mittusbl.no

Styrets arbeid:
1. Det er avholdt 12 styremøter for 2025.
2. 1 beboermøte 24.2.2025.
1 Dugnad 21.6.2025. Vi malte veggene ute i underetasjen og under taket på garasjene som har fått nytt tak. Luket i det store bedet ved sydenden.
3. Vi har opprettet en egen sparekonto for uforutsette utgifter. Dette er en høyrentekonto. Vi startet med 25000,- kr, og sparer videre 24.000,- kr hvert år.
4. En del av driftskontoen vurderes å settes inn på denne høyrentekonto.
5. Skeide flyttet ut og Michelle og Lars Axelsen flyttet inn mai 2025.
6. Vi har montert lås på søppelrommene.
7. Det ble bygget en platting for sittegruppe ute april 2025.
8. Thujahekken ble klippet mai 2025.
9. Ny gassgrill ble kjøpt inn.
10. Vi byttet ut defekte lys på garasjene mot vest.
11. Brannøvelse utført 8.10.2025.
12. Vi har opprettet nye husregler.
13. Porttelefoner ble skiftet i oppgang A i oktober 2025.
14. Totaltak tettet lekkasje på de 3 øverste verandaene desember 2025.

Vaktmestertjenesten ble sagt opp desember 2025. Den skal erstattes av ny vaktmester.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige i medlemmene i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Denne vil avklares parallelt med salget. Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 290 859,-pr. 29.09.2026
Avdrag: Kr 640,-
Rentekostnader: Kr 280,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16367932256, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.09.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 109
Saldo per 29.09.2026: kr 3 211 392,-
Andel av saldo: kr 277 013,-
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2053)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16367932264, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.09.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 29.09.2026: kr 180 000,-
Andel av saldo: kr 13 846,-
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2030)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 77 639,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslagets årsregnskap for 2025 viste et overskudd på kroner 104 367.
For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kroner 76 894,-.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt bak i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
- På balkongene må det ikke grilles med kull og tennvæske.

Dyrehold
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. SP561961

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 578 kvm (Eiertomt)
Borettslaget har pent opparbeidet eiendom med bl.a. asfalterte biloppstillingsplasser, gressplen og noe beplantning. Det er felles uteplass for grilling.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Horten er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med noe unøyaktige grenser.

Adkomst
Fra Horten torv kjør Storgata sydover. Ta til venstre i Ferjegata etter ca. 400 meter, deretter til høyre i Rustadgata etter ca. 100 meter. Da sees blokken som første blokk på venstre side. Det vil bli satt ut visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger opplyser om at borettslaget tidligere har målt radon. Kontakt borettslaget for å få tilsendt radonverdier / målinger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Rustadgata 2 ligger tilbaketrukket fra Storgata i et stille og rolig boligområde. Her er det lite gjennomgangstrafikk. Fra leilighetens balkong har man flott utsikt over Oslofjorden. Det er kort gangavstand til sentrum med kjøpesentre, dagligvarebutikker, hyggelige cafeer og restauranter, kino, bibliotek, svømmehall og Sentrum barneskole, mm. Det er sykkelavstand til naturskjønne Karljohansvern med flotte turområder, badestrand og flere museer. I tillegg er det kort avstand til flere småbåthavner og Borre golfbane.

Velkommen til et trivelig bomiljø!

Bebyggelse
Borettslaget består av en blokk med to innganger og leiligheter i 4 etasjer. I tillegg er det garasjer i frittstående bygg i borettslagets bakgård.

Offentlig kommunikasjon
Det er kort gangavstand til busstopp i Storgata, samt at det kun er 5 minutters gange til rutebilstasjonen ved Sjøsiden kjøpesenter.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager og skoler i området. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere ledige plasser. Eiendommen ligger i et område som sogner til Sentrum skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for oppføring av nybygg datert 27.08.1981, med vilkår til arbeid som skulle være ferdig innen tre mnd. Det foreligger ikke ferdigattest, og det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det er i tillegg utstedt ferdigattest på utvidelse av balkonger og utflytting av yttervegg i underetasjen datert 01.02.2006, samt at det foreligger ferdigattest for installasjon av trappeheis datert 01.12.2009.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger fra 1970-tallet av blokkas fasader og innvendige etasjeplan.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen følger kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034, datert 13.06.2022. Eiendommen er avsatt boligbebyggelse - nåværende samt hensynssone for bevaring bygning og annet kulturmiljø.

Fra kommuneplanen vedrørende hensynssone for bevaring av bygning og annet kulturmiljø:
Nyere bygg oppført etter 1940 tillates ombygd/transformert. Ny utforming skal tilpasses kulturmiljøet og bidra til å fremheve delområdets særpreg. Historisk særpreg i gatemiljø og uteoppholdsarealer skal hensyntas, og kan ikke fjernes uten tillatelse. Fortaus- og gatebelegg, skilt, belysning, gjerder, murer og beplantning skal tilpasses.

Det er kun en liten del av eiendommen (51,09 kvm) som ligger under reguleringsplan for Rustadgata datert 12.02.1982 med planid: 3901 H0159. Denne delen er avsatt til kjørevei.

Gjeldende planer er innhentet og kan fås tilsendt ved henvendelse til megler.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Offentligrettslig pålegg
Det er i VIB sin database ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein på eiendommen. Det gjøres allikevel oppmerksom på at det er meldepliktig til brannvesenet dersom det montres ildsted for fyring med gass, olje eller ved.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 125, bnr. 367 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens grunndata:
3901/125/128:
Dokumentnr: 901473 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3901 Gnr:125 Bnr:367
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 851564 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0701 Gnr:125 Bnr:128

01.01.2024 - Dokumentnr: 356604 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3801 Gnr:125 Bnr:128

Eiendommen er oppført før 1930, og er utskilt fra

eiendommen med Gnr: 125, bnr. 367 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.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgaver, digital markedsføring, interiørveiledning, m.m. kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke ink ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Fotopakke ink dronefoto, stemningsfulle bilder og reels-video kr. 6 000,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 137,-

Samlet skal selger betale kr. 134 562,- 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 9. oktober 2026

Ansvarlig 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).



Tilstandsrapport

Leilighet
Rustadgata 2A , 3187 HORTEN
HORTEN kommune
gnr. 125, bnr. 128
Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 15278-2074 **Eiendomsverdi ref nr:** QJ1485

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no

906 97 664

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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 2. etasje i lav boligblokk oppført for det meste i betong i 1980/-81.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en bod på loft.
Enkel garasje i felles rekke.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende rom og inn mot bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra byggeår/1981. Forventet brukstid for rommet og tilhørende tettesjikt anses som oppbrukt eller i ferd med å bli oppbrukt. Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk og at det bør/må det etableres nytt tettesjikt/vanntette konstruksjoner i rommet.
Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.
NB! Dusjkabinett erstatter ikke behovet for oppgradering av rommets tettesjikt m.v.

Leilighet - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Vinduer i tre.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.
Veranda/balkong i tre, stål, glass og betong. Balkong ble utvidet i 2005.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskillet er av betong.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Belegg på gulv. Tapet på veggene. Pusset/malt tak.
Inneholdende innredning med servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin, skyllekar. Plastsluk.
Ventilering via ventil/avtrekk i vegg og luftespalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i mørk utførelse. Benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av plast.
Ventilering via luftespalte i vinduer.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Varmtvannsbereder på ca 140 l.
Hovedsikring 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og håndslukkeapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

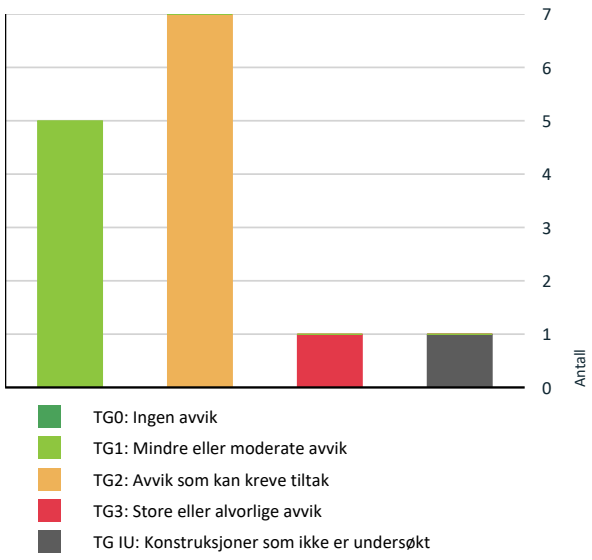
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

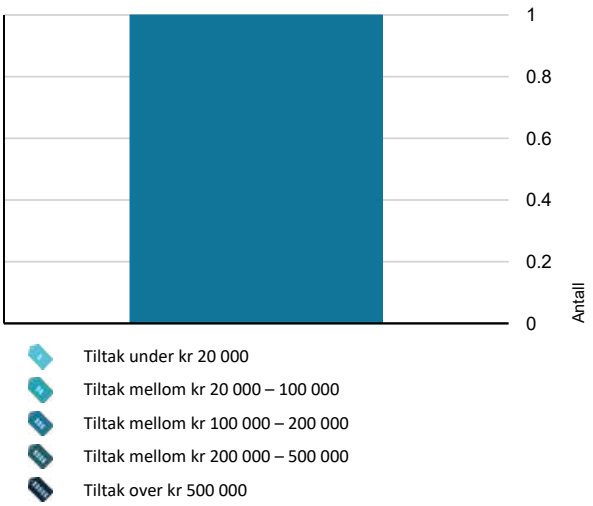
Sammendrag av boligens tilstand

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

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.

I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt.
For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

Følgende forhold er undersøkt utover minstenivået
- etasjeskille.

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.

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1981

Kommentar
I flg. midlertidig brukstillatelse

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i tre.

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

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

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Veranda/balkong i tre, stål, glass og betong. Balkong ble utvidet i 2005.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Vanntett sjikt bør holdes under jevnlig oppsikt og vurdere utskifting ved behov.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvoverflate.

Vurdering av avvik:
• Påvist enkelte merker/hull i gulvoverflate ved toalettrom og bad.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre merker og hull i gulvoverflaten for å hindre videre forringelse.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell på ca 15 mm og/eller mindre i stue og soverom nordvest.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen av skjevheter er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke møblering og innredning.
Tiltak bør vurderes dersom skjevhetene oppleves som sjenerende eller gir praktiske utfordringer.

Radon

Beskrivelse
Eiendommen ligger et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i henhold til NGU aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:
• Boligen er ikke bygget med radonsperre eller andre tiltak mot radon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i bygget, da det ikke er installert radonsperre eller utført andre tiltak mot radon.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan være en helserisiko dersom radonnivåene viser seg å være for høye.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Bad/vaskerom:
Belegg på gulv. Tapet på veggene. Pusset/malt tak.
Inneholdende innredning med servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin, skyllekar. Plastsluk.
Ventilering via ventil/avtrekk i vegg og luftespalte i dør.

Årstall: 1981 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tydelig riss/krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Forventet brukstid for rommet og tilhørende tettesjikt anses som oppbrukt eller i ferd med å bli oppbrukt.
Alderen på rommet og konstruksjonene medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner.
Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk. For å lukke avviket må det etableres nytt tettesjikt/vanntette konstruksjoner i rommet.

Manglende oppgradering av rommet medfører høyere risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann, eventuelt ved lekkasjer. Selv om det benyttes dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

NB! Bruk av dusjkabinett erstatter ikke behovet for oppgradering av membran/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende rom og inn mot våtrommet.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.
Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

TGIU er gitt på grunn av manglende mulighet for hulltaking fordi omsluttende vegger dels vender mot annen boenhet og dels mot vegg med kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i mørk utførelse. Benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon i henhold til gjeldende krav for å ivareta brannsikkerhet og forebygge vannskader. Manglende tiltak øker risikoen for brann og følgeskader ved lekkasje.

• Det bør monteres komfyrvakt og lekkasjedeteksjon i henhold til gjeldende krav for å ivareta brannsikkerhet og forebygge vannskader. Manglende tiltak øker risikoen for brann og følgeskader ved lekkasje.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det ble ikke påvist stoppekran internt i leiligheten. Dette kan medføre utfordringer ved behov for å stenge vanntilførselen lokalt.

Konsekvens/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.

• Det bør etableres stoppekran internt i leiligheten for å sikre mulighet til å stenge vanntilførselen lokalt ved behov.
Manglende stoppekran kan føre til økt risiko for vannskader og forsinket skadebegrensning ved lekkasjer eller reparasjonsarbeid.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via luftespalte i vinduer.

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

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 140 l.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Utskifting bør vurderes etter behov for å unngå skader som følge av lekkasje eller driftsstans.

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 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Boligen har hatt flere eiere og det er usikkerhet om eventuelt alle arbeider er utført og dokumentert av autorisert installatør.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utføre kontroll av det elektriske anlegget, da det har gått lang tid siden siste el-tilsyn ble gjennomført 26.03.2013.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og håndslukkeapparat.

Vurdering av avvik:

• Slukkeredskap er eldre enn 10 år og har ikke vært kontrollert de senere årene.

Konsekvens/tiltak

• Slukkeutstyret bør kontrolleres av kvalifisert personell eller byttes ut med nytt utstyr.
Eldre og ukontrollert slukkeutstyr kan ha redusert funksjon, noe som medfører økt risiko for at brann ikke kan slukkes effektivt ved en eventuell brann.

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres komfyrvakt og lekkasjedeteksjon i henhold til gjeldende krav for å ivareta brannsikkerhet og forebygge vannskader. Manglende tiltak øker risikoen for brann og følgeskader ved lekkasje.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

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		6		6	
2. Etasje	84			84	15
Loft					
SUM	**84**	**6**			**15**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
2. Etasje	Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom, toalettrom		
Loft		Bod	

Kommentar

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.
Bod på loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling fra 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet kjøkken ca 2023 samt enkelte mindre arbeider. Utført ved egeninnsats.

Arbeider utført ved egeninnsats innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Tore Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	125	128		0	1578.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rustadgata 2A

Hjemmelshaver
Ferjegatens Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950778261			Furuseth Per Arne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
7

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	29.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	27.08.1981		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	01.02.2006	Gjelder utvidelse av balkonger	Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	20.03.2021		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Per Arne Furuseth	9578-5995-4-458616	2026-09-29 15:33:45

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
29. sep. 2026

Oppdragsnummer
25-0179/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rustadgata 2A, 3187 HORTEN

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Per Arne Furuseth

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

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: Det er byttet wc og satt in dusjkabinett på bad.

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

Eventuell kommentar: Sluk er renset

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke da detter gammelt, mulig styrer i borettslaget vet noe om det.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er byttet tak utvendig tak på boligblokka og garasjeanlegget. Firmaets navn vet styret i borrettslaget.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Sjekket avløp fra terrasse.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det er gjort litt i forbindelse med bytte av kjøkken. Bytte lysbrytere i leiligheten. Det er gjort mest egeninsats.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: I garasje

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet wc. Satt inn dusjkabinett på bad

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja

Beskriv: Offentlig anlegg

---

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

Ja

Beskriv: Det er gjort kontroll av ventilasjonsanlegget i 2026

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Styret i borrettslaget har dokumentasjon

---

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Ikke det jeg vet noe om

---

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

Ja

Beskriv: Det er ikke ilsteder i leilighetene.

---

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)

Ja

Beskriv: Det vet jeg ikke noe om.

---

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

Ja

Beskriv: Det var utettheter i taket på blokka derfor ble det byttet tak på hele blokka og garasjeanlegget.

---

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

Ja

Beskriv: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet.

---

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

Ja

Beskriv: Det er blitt renset opp i avløp fra terrassene etter det jeg vet. Jeg har sjekket avløpet vedr. min terrasse.

---

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

Eventuell kommentar: Aldri hørt om noe slik.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet at ventilasjonsanlegget er sjekket.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke det jeg vet noe om

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke som jeg vet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: At bad/ vaskerom kanskje bør renoveres etterværet.

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: 25-0179/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Per Arne Furuseth	**2026-09-29**

Identifikasjon

Per Arne Furuseth

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

enova

Energiattest



Adresse **Rustadgata 2A, 3187 HORTEN**	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364316**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **161670251**
Gårdsnummer **125**	Bruksnummer **128**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **94,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **151,01**

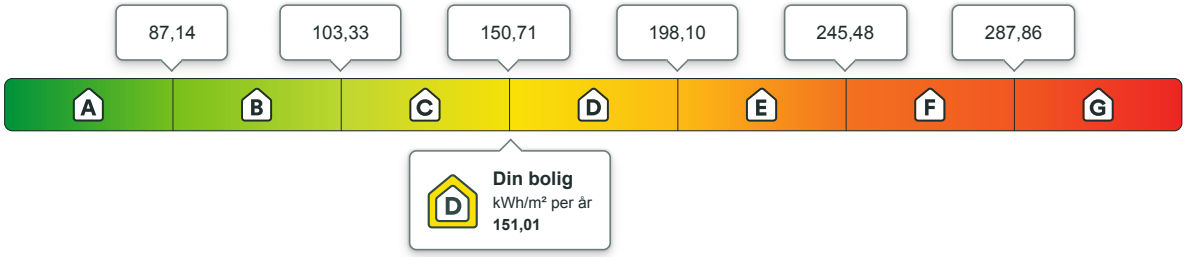
Rustadgata 2A, 3187 HORTEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 393,37	**147,54**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Rustadgata 2A, 3187 HORTEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Rustadgata 2A, 3187 HORTEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Informasjon i forbindelse med 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
Det er 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

Meldingen må inneholde:

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

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

Ved forhåndsavklaringer er det prisantydningen ekskludert fellesgjeld som legges til grunn. Det er viktig at prisantydningen reflekterer forventet salgspris. Dersom boligen selges til en pris som er mer enn 10 % lavere enn prisantydningen, kan saken bli gjenstand for en konkret vurdering, og reannonsering med fastpris kan være aktuelt. Dette for å sikre at forkjøpsretten ivaretas etter sitt formål.

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-post adressen til alle medeiere.

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.725,- Kr. 1.408,-
Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler). Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding. Forfall er 1 måned etter overtakelse.		
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B): *A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.* B. *Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.*		
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Faktureres kun dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten. (gebyrfritt for selger)		
Gebyr for utregning av maksimalpris	Omsorgsboliger og enkelte klausulerte borettslag	Kr. 1.569,-

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

Krav til medlemskap i Usbl
Medlemskap i Usbl er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Medlemskontingent er kr. 350,- Boligen kan først registreres på kjøper(e) når gyldig medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6. juni 2003 § 5-2 fjerde ledd skal **alle** medeiere i en andelsbolig ha eget medlemskap i boligbyggelaget.

Megler må informere Usbl dersom kjøper(e) er medlem i et boligbyggelag tilknyttet Storbysamarbeidet, slik at eventuell storbyansiennitet ivaretas. Se usbl.no for nærmere informasjon.

Restanseopplysninger
Ta kontakt med Usbl på e-post 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 25.06.2026

Viktig informasjon ved kjøp av bolig i borettslag tilknyttet Usbl

- **gjennomgås av megler på kontraktsmøte**

For å eie en bolig i dette borettslaget er det krav om at man blir andelseier (medlem) i boligbyggelaget Usbl.

Ved avklaring av forkjøpsretten skal kjøper/alle som skal stå som eiere få en tekstmelding med link til innmeldingsskjema dersom de ikke allerede har et medlemsskap.

Dersom du ikke har mottatt dette kan du enkelt bli medlem ved å gå inn på vår hjemmeside usbl.no/blimedlem, eller ved å scanne QR koden til høyre som tar deg til innmeldingsskjema.

Usbl kan ikke registrere deg som eier på boligen før du har tegnet medlemskap.

Dersom dere skal være flere eiere av boligen, vil en av eierne ble registrert som hovedeier og få den årlige kontingenten dekket av borettslaget – alle øvrige (med)eiere vil motta årlig faktura på medlemskontingent.

Bonabo

Du vil finne ditt medlemsbevis digitalt i Bonabo. Du logger enkelt inn ved å gå inn usbl.no/bonabo. Her kan du du også laste ned Bonabo som app.
I Bonabo holder du enkelt selv adresse, telefon og epost oppdatert.

Når eierskiftet er gjennomført (i løpet av noen dager etter overtakelse og etter megler har sendt oss sluttmelding) vil du i Bonabo også finne informasjon om ditt borettslag og din bolig, og du vil der kunne:

- finne informasjon om og fra styret i ditt boligselskap og kommunisere med dem
- se dine felleskostnader med betalingsinfo
- se vedtekter og husordensregler
- se årsoppgave for din bolig (i forbindelse med selvangivelsen)
- få oversikt over din andel av fellesgjeld (samt bestille nedbetaling av denne der det er aktuelt)
- administrere din husstand
- overføre bolig til nærstående eller legge til nærstående som medeier
- registrere bruksoverlating

samt mye mer

Husk at det er penger å spare som medlem i Usbl. Se alle dine medlemsfordeler på usbl.no/fordel.

Vi håper du vil trives i din nye bolig!

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Boligopplysninger:

Ferjegatens Borettslag		**Vår ref.:**	577/201	**Fødselsdato eier:**	15.07.1957
Rustadgata 2 A		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
3187 HORTEN		**Eiere:**	Per Arne Furuseth		
Organisasjonsnr:	950 778 261	**Andelsnr:**	7		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 252**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	6 332
	Avdrag felleslån	384
	Renter felleslån 2	59
	Avdrag felleslån 2	256
	Renter felleslån	1 221

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	290 859	Gjeld siste årsoppg.:	294 724
Klient ajourf. lån:	3 391 391,57	Klient gj. s. årsoppg.:	3 438 365

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367932256, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.09.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 109
Saldo per 29.09.2026: 3 211 392
Andel av saldo: 277 013
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2053)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16367932264, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.09.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 29.09.2026: 180 000
Andel av saldo: 13 846
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2030)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	Nei
Styreleder:	Vigdis Varlo
Adresse:	Rustadgata 2 A
Postnr/-sted:	3187 HORTEN
Telefon:	Mob.: 95118686
E-post:	ferjegaten@mittusbl.no

Boligopplysninger:

Ferjegatens Borettslag	**Vår ref.:**	577/201	**Fødselsdato eier:** 15.07.1957
Rustadgata 2 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet	
3187 HORTEN	**Eiere:**	Per Arne Furuseth	

Organisasjonsnr: 950 778 261

5: Restanse felleskostnader pr. 29.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	294 724	Andre inntekter:	1 682
Annen formue:	77 639	Utgifter:	16 457		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	104 900
Andelsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	7

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1980		
Gårds/bruksnr:	125/128		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1570

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561961

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1980	Første innflytting:	01.08.1981	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-roms med garasje		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

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

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

Boligopplysninger:

Ferjegatens Borettslag	**Vår ref.:**	577/201	**Fødselsdato eier:**	15.07.1957
Rustadgata 2 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
3187 HORTEN	**Eiere:**	Per Arne Furuseth		

Organisasjonsnr: 950 778 261

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2026

Ferjegatens Borettslag

Onsdag 15.04.2026 kl. 17:00

Thon Hotel Horten

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 Ferjegatens Borettslag

Møtet finner sted onsdag 15.04.2026 kl. 17:00 - Thon Hotel Horten

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 styret som skal forvalte Ferjegatens 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.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil 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 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av 1 medlem til styret

5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

5.5 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. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 30 000 ,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Knut Engebretsen, Valgt fra 19.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Toril Baggerød, Valgt fra 18.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Vigdis Varlo, Valgt fra 19.03.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Berit Baggerud, Valgt fra 18.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Sindre Bøe, Valgt fra 18.03.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av styreleder

Vigdis Varlo stiller til valg som styreleder

Forslag til vedtak: Vigdis Varlo velges for 2 år

5.2 Valg av 1 medlem til styret

Sindre Bøe stiller til valg som styremedlem 2 år

Forslag til vedtak: Sindre Bøe velges for 2 år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Berit Baggerud og Lars Axelsen stiller til valg som varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Berit Baggerud og Lars Axelsen velges for 1 år

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

5.5 Valg av valgkomite

Sven Liavaag og Lars Hartz Velges for 1 år

Forslag til vedtak: Sven Liavaag og Lars Hartz Velges for 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**596 982**	**862 175**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	104 367	-195 604
Tilbakeføring av avskrivning	15 307	15 307
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-87 738	-84 896
B. Årets endring disponible midler	**31 936**	**-265 192**
C. Disponible midler	**628 918**	**596 982**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	657 526	633 652
Kortsiktig gjeld	-28 608	-36 670
C. Disponible midler	**628 918**	**596 982**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Ferjegatens Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 116 283	1 077 293	1 122 000	1 156 707
Sum leieinntekt		**1 116 283**	**1 077 293**	**1 122 000**	**1 156 707**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	25 950	0	0	0
Sum annen inntekt		**25 950**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 142 233**	**1 077 293**	**1 122 000**	**1 156 707**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	4 230	4 230	5 000	4 230
Styrehonorar	3	30 000	30 000	30 000	30 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	15 307	15 307	0	15 307
Driftskostnad					
Energikostnad		29 138	20 177	18 000	30 000
Kostnad eiendom/lokale	5	114 654	105 216	115 000	108 200
Kommunale avgifter/renovasjon		201 194	199 356	240 000	205 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	7 226	6 892	8 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	25 803	28 453	6 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	8	147 260	386 768	142 000	147 000
Revisjonshonorar		5 699	5 060	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		48 977	47 139	49 000	52 000
Andre honorar	9	4 487	68 559	10 000	8 000
Kontorkostnad		1 722	1 022	2 000	3 000
TV/bredbånd		128 782	116 910	124 000	134 000
Kontingent og gaver		4 200	4 200	6 000	5 900
Forsikring		58 976	51 813	60 000	63 200
Eiendomsskatt		24 836	0	0	51 000
Andre kostnader	10	12 719	9 919	15 000	17 200
Sum kostnad		**865 211**	**1 101 021**	**836 000**	**896 037**
Driftsresultat		**277 022**	**-23 728**	**286 000**	**260 670**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		19 504	30 185	0	0
Rentekostnad		192 159	202 060	198 000	183 776
Netto finansposter		**172 655**	**171 875**	**198 000**	**183 776**
Årsresultat		**104 367**	**-195 604**	**88 000**	**76 894**
Overført til/fra annen egenkapital		104 367	-195 604	0	0
SUM OVERFØRINGER		**104 367**	**-195 604**	**0**	**0**

Balanse 2025 Ferjegatens Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	3 941 734	3 941 734
Påkostninger	4	372 225	372 225
Garasjer	4	104 759	104 759
Andre driftsmidler	4	259 004	274 311
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	11 175	11 175
Sum anleggsmidler		**4 688 897**	**4 704 204**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		0	6 984
Kundefordringer		0	5 725
Andre kortsiktige fordringer		17 721	23 894
Forskuddsbetalte kostnader		81 190	73 884
Innestående konsernkonto og bank		558 615	523 165
Sum omløpsmidler		**657 526**	**633 652**
SUM EIENDELER		**5 346 423**	**5 337 856**

Balanse 2025 Ferjegatens Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		**1 400**	**1 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		685 450	581 083
Sum opptjent egenkapital		**685 450**	**581 083**
Sum egenkapital	**12**	**686 850**	**582 483**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	3 438 366	3 526 104
Borettsinnskudd		1 192 600	1 192 600
Sum langsiktig gjeld		**4 630 966**	**4 718 704**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 561	28 812
Påløpne renter		970	1 089
Annen kortsiktig gjeld		8 076	6 769
Sum kortsiktig gjeld		**28 608**	**36 670**
Sum gjeld		**4 659 573**	**4 755 374**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 346 423**	**5 337 856**
Pantstillelser	14	4 630 966	4 718 704

Sted:_____ Dato:_____

Knut Engebretsen	Toril Baggerød	Vigdis Varlo
Styreleder	Styremedlem	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	835 032	790 008
3618 Leietillegg strøm	375	900
3650 Innkrevde felleskostn. renter	191 858	200 689
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	89 018	85 696
Sum	**1 116 283**	**1 077 293**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	25 950	0
Sum	**25 950**	**0**

Konto 3990: Gjelder oppgjør fra If ifm juridisk bistand.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	30 000	30 000
Sum	**34 230**	**34 230**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Bygninger inkl. tomt	Tilleggsisolering	Brannvarslingsa	Elbil infra	Kodelåssystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	104 759	3 941 734	372 225	133 446	125 936	96 163
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	104 759	3 941 734	372 225	133 446	125 936	96 163
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	77 843	0	18 698
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	104 759	3 941 734	372 225	55 604	125 936	77 464
Årets avskrivninger :	0	0	0	8 896	0	6 411
Anskaffelsesår :	1980	1980	2015	2017	2022	2023
Antatt levetid i år :				15		15

Borettslaget består av 14 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 1 570 kvm, gnr 125, bnr 128 i Horten kommune, og utgjør kr 709 512 av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polisenr. SP561961.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader garasje	7 200	7 200
6315 Faste kostnader servicesentraler	49 566	45 466
6341 Brannalarm	3 301	2 748
6361 Fast renhold	20 550	28 125
6362 Skadedyrutryddelse	329	0
6390 Andre driftskostnader	344	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	15 416	19 456
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	17 949	2 221
Sum	**114 654**	**105 216**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS/e-post	7 226	6 892
Sum	**7 226**	**6 892**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	1 642	15 492
6540 Inventar	17 120	6 182
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	2 492
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 041	3 308
6552 Driftsmateriell	0	980
Sum	**25 803**	**28 453**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	4 282
6602 Vedlikehold VVS	343	2 664
6603 Vedlikehold elektro	15 808	10 794
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	23 044	1 729
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	4 505	22 356
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	63 868	52 750
6641 Malerarbeider	4 686	1 799
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	15 306	154 872
6648 Vedlikehold dører og porter	19 701	135 521
Sum	**147 260**	**386 768**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 487	4 223
6720 Juridisk honorar	0	45 031
6730 Teknisk honorar	0	19 305
Sum	**4 487**	**68 559**

Note 9 - Andre honorar

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	5 483	2 775
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 500	2 000
7770 Betalingskostnader	1 173	988
7773 Omkostninger innkreving	1 583	4 156
7790 Andre kostnader	1 979	0
Sum	**12 719**	**9 919**

Konto 7718: Dette er kostnader i forbindelse med sommerfest for beboerne.

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	1 400	0	1 400
Sum innskutt egenkapital	**1 400**	**0**	**1 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	581 083	104 367	685 450
Sum opptjent egenkapital	**581 083**	**104 367**	**685 450**
Sum egenkapital	**582 483**	**104 367**	**686 850**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Balkonger	Vedlikehold og rehabilitering
Lånenummer:	**16367932264**	**16367932256**
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.15 %	5.15 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2030	30.09.2053
Opprinnelig lånebeløp:	280 000	3 331 000
Lånesaldo 01.01:	240 000	3 286 104
Avdrag i perioden:	40 000	47 738
Lånesaldo 31.12:	**200 000**	**3 238 366**
Saldo 5 år frem i tid:	0	2 937 390

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367932256	4	279 340	1 117 360
	2	249 676	499 352
	2	226 438	452 876
	6	194 796	1 168 776
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367932264	13	15 385	200 005

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	3 438 366
Innskuddskapital	1 192 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**4 630 966**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**4 418 718**

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

Resultat og balanse med noter for Ferjegatens Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ferjegatens Borettslag

Styreleder	Knut Engebretsen (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Vigdis Varlo (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Toril Baggerød (sign.)	04.03.2026

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 Ferjegatens Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ferjegatens 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: AK7H0-EAOIU-GTDD4-GPBM5-EODRX-ZQFKA

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: AK7H0-EAOIU-GTDD4-GPBM5-EODRX-ZQFKA

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: 51.174.xxx.xxx
2026-03-06 10:19:44 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AK7H0-EAOIU-GTDD4-GPBM5-EODRX-ZQFKA

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 - Ferjegatens Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Knut Engebretsen
Styremedlem, Toril Baggerød
Styremedlem, Vigdis Varlo
Varamedlem, Berit Baggerud
Varamedlem, Sindre Bøe

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

Virksomhetens art

Ferjegatens 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. Ferjegatens Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 950778261

Ferjegatens Borettslag består av 14 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Ferjegatens Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561961. 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.

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

Styrets arbeid

1. Det er avholdt 12 styremøter for 2025.
2. 1 beboermøte 24.2.2025.
3. 1 Dugnad 21.6.2025. Vi malte veggene ute i underetasjen og under taket på garasjene som har fått nytt tak. Luket i det store bedet ved sydenden.
4. Vi har opprettet en egen sparekonto for uforutsette utgifter. Dette er en høyrentekonto. Vi startet med 25000,- kr, og sparer videre 24.000,- kr hvert år. En del av driftskontoen vurderes å settes inn på denne høyrentekonto.
5. Skeide flyttet ut og Michelle og Lars Axelsen flyttet inn mai 2025.
6. Vi har montert lås på søppelrommene.
7. Det ble bygget en platting for sittegruppe ute april 2025.
8. Thujahekken ble klippet mai 2025.
9. Ny gassgrill ble kjøpt inn.
10. Vi byttet ut defekte lys på garasjene mot vest.
11. Brannøvelse utført 8.10.2025.
12. Vi har opprettet nye husregler.
13. Porttelefoner ble skiftet i oppgang A i oktober 2025.
14. Totaltak tettet lekkasje på de 3 øverste verandaene desember 2025.
15. Vaktmestertjenesten ble sagt opp desember 2025. Den skal erstattes av ny vaktmester.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 15.04.2026.

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ferjegatens Borettslag onsdag 15.04.2026 kl. 17:00 - Thon Hotel Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Usbl v/ Camilla Hegvik

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Usbl v/ Camilla Hegvik.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Lars Hartz.

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: 8

Antall fremlagte fullmakter:

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.

Årsregnskapet ble: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr 30 000 ,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Vigdis Varlo stiller til valg som styreleder

Vedtak:

Valgt ble: Vigdis Varlo for 2 år.

5.2 Valg av 1 medlem til styret

Sindre Bøe stiller til valg som styremedlem 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Sindre Bøe for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Berit Baggerud og Lars Axelsen stiller til valg som varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Berit Baggerud for 1 år.

Valgt ble: Lars Axelsen for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:

Valgt ble: Vigdis Varlo

5.5 Valg av valgkomite

Sven Liavaag og Lars Hartz Velges for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Sven Liavaag og Lars Hartz

Pamilla Høgvik
Møteleder

Lars Hartz
Protokollvitne



INNKALLING 2025

Ferjegatens Borettslag

Tirsdag 18.03.2025 kl. 20:00
Thon Hotel Horten

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 Ferjegatens Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 18.03.2025 kl. 20:00 - Thon Hotel Horten

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendring punkt 1-2 (1)
- 5.2 Vedtektsendring, lading i fellesarealer

6 Valg

- 6.1 Valg av 1 medlem 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

Honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2 (1)

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.

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

Forslag til vedtak: Forslag til endring i vedtektenes punkt 1-2 (1) vedtas.

5.2 Vedtektsendring, lading i fellesarealer

Styret ønsker å legge følgende inn i vedtektene:
Forbud om lading i fellesarealer som kjeller og loft. Lading i trappeganger skal ikke skje i tidsrommet kl 22.00 til 07.00. Begrunnes med brannfare.

Vedtektsendringen legges inn som nytt punkt 4-1(4).

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas

6. Valg

Sittende styre består av og følgende er på valg (markert med 'x'):
o - Styreleder - Knut Engebretsen
o - Styremedlem - Vigdis Varlo
x - Styremedlem - Toril Baggerød
x - Varamedlem - Lukasz Piotr Lebryk
x - Varamedlem - Berit Baggerud

6.1 Valg av 1 medlem til styret

Torill Baggerød gjenvalg

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Sindre Bøe
Berit Baggerud

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**862 175**	**353 762**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-195 604	-1 398 361
Tilbakeføring av avskrivning	15 307	14 773
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-96 163
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-84 896	1 988 163
B. Årets endring disponible midler	**-265 192**	**508 413**
C. Disponible midler	**596 982**	**862 175**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	633 652	2 069 010
Kortsiktig gjeld	-36 670	-1 206 836
C. Disponible midler	**596 982**	**862 175**

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

Resultatregnskap 2024 Ferjegatens Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 077 293	940 546	1 016 900	1 122 000
Sum leieinntekt		**1 077 293**	**940 546**	**1 016 900**	**1 122 000**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	0	1 200	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**1 200**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 077 293**	**941 746**	**1 016 900**	**1 122 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	4 230	4 230	4 300	5 000
Styrehonorar	3	30 000	30 000	30 000	30 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	15 307	14 773	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		20 177	13 716	16 000	18 000
Kostnad eiendom/lokale	5	105 216	115 297	108 200	115 000
Kommunale avgifter/renovasjon		199 356	185 892	205 000	240 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	6 892	5 938	7 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	28 453	1 565	5 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	8	386 768	1 641 911	136 000	142 000
Revisjonshonorar		5 060	4 833	5 500	6 000
Forretningsførerhonorar		47 139	44 724	48 000	49 000
Andre honorar	9	68 559	24 076	10 000	10 000
Kontorkostnad		1 022	1 749	1 600	2 000
TV/bredbånd		116 910	100 978	117 000	124 000
Kontingent og gaver		4 200	4 200	5 200	6 000
Forsikring		51 813	42 677	52 100	60 000
Andre kostnader	10	9 919	3 769	15 000	15 000
Sum kostnad		**1 101 021**	**2 240 327**	**765 900**	**836 000**
Driftsresultat		**-23 728**	**-1 298 581**	**251 000**	**286 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		30 185	9 528	0	0
Rentekostnad		202 060	109 308	100 000	198 000
Netto finansposter		**171 875**	**99 780**	**100 000**	**198 000**
Årsresultat		**-195 604**	**-1 398 361**	**151 000**	**88 000**
Overført til/fra annen egenkapital		-195 604	-1 398 361	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-195 604**	**-1 398 361**	**0**	**0**

Balanse 2024 Ferjegatens Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	3 941 734	3 941 734
Påkostninger	4	372 225	372 225
Garasjer	4	104 759	104 759
Andre driftsmidler	4	274 311	289 618
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	11 175	11 175
Sum anleggsmidler		**4 704 204**	**4 719 512**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		6 984	6 175
Kundefordringer		5 725	1 200
Andre kortsiktige fordringer		23 894	23 166
Forskuddsbetalte kostnader		73 884	70 471
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		523 165	1 967 998
Sum omløpsmidler		**633 652**	**2 069 010**
SUM EIENDELER		**5 337 856**	**6 788 522**

Balanse 2024 Ferjegatens Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		**1 400**	**1 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		581 083	776 686
Sum opptjent egenkapital		**581 083**	**776 686**
Sum egenkapital	**12**	**582 483**	**778 086**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	3 526 104	3 611 000
Borettsinnskudd		1 192 600	1 192 600
Sum langsiktig gjeld		**4 718 704**	**4 803 600**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 812	1 194 060
Påløpne renter		1 089	8 460
Annen kortsiktig gjeld		6 769	4 316
Sum kortsiktig gjeld		**36 670**	**1 206 836**
Sum gjeld		**4 755 374**	**6 010 436**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 337 856**	**6 788 522**
Pantstillelser	14	4 718 704	4 803 600

Sted:_____ Dato:_____

Knut Engebretsen	Toril Baggerød	Vigdis Varlo
Styreleder	Styremedlem	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	790 008	723 552
3618 Leietillegg strøm	900	900
3650 Innkrevde felleskostn. renter	200 689	86 803
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	85 696	129 291
Sum	**1 077 293**	**940 546**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	1 200
Sum	**0**	**1 200**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	30 000	30 000
Sum	**34 230**	**34 230**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Bygninger inkl. tomt	Tilleggsisolering	Brannvarslingsa	Elbil infra	Kodelåssystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	104 759	3 941 734	372 225	133 446	125 936	96 163
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	104 759	3 941 734	372 225	133 446	125 936	96 163
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	68 946	0	12 287
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	104 759	3 941 734	372 225	64 500	125 936	83 875
Årets avskrivninger :	0	0	0	8 896	0	6 411
Anskaffelsesår :	1980	1980	2015	2017	2022	2023
Antatt levetid i år :				15		15

Borettslaget består av 14 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 1 570 kvm, gnr 125, bnr 128 i Horten kommune, og utgjør kr 709 512 av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polisenr. SP561961.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader garasje	7 200	7 200
6315 Faste kostnader servicesentraler	45 466	40 997
6341 Brannalarm	2 748	2 854
6361 Fast renhold	28 125	29 250
6362 Skadedyrutryddelse	0	2 055
6391 Snømåking/strøing/feiing	19 456	26 767
6392 Containerleie/tømming	0	4 966
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	2 221	1 208
Sum	**105 216**	**115 297**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/e-post	6 892	5 938
Sum	**6 892**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	15 492	54
6540 Inventar	6 182	1 062
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 492	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 308	369
6552 Driftsmateriell	980	80
Sum	**28 453**	**1 565**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	4 282	0
6602 Vedlikehold VVS	2 664	0
6603 Vedlikehold elektro	10 794	7 091
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	1 729	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	22 356	18 166
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	52 750	24 926
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	1 799	3 711
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	154 872	0
6648 Vedlikehold dører og porter	135 521	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	1 573 486
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	4 531
Sum	**386 768**	**1 641 911**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 223	24 076
6720 Juridisk honorar	45 031	0
6730 Teknisk honorar	19 305	0
Sum	**68 559**	**24 076**

Konto 6714: Gjelder i hovedsak tilleggsavtalene nøkkelbestilling og godkjenning av nye andelseiere.
Konto 6730: Gjelder sluttfaktura i forbindelse med takomlegging.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	2 775	2 056
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 000	1 500
7770 Betalingskostnader	988	988
7773 Omkostninger innkreving	4 156	640
7790 Andre kostnader	0	-1 415
Sum	**9 919**	**3 769**

Konto 7718: Dette er kostnader i forbindelse med sommerfest for beboerne.

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	1 400	0	1 400
Sum innskutt egenkapital	**1 400**	**0**	**1 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	776 686	-195 603	581 083
Sum opptjent egenkapital	**776 686**	**-195 603**	**581 083**
Sum egenkapital	**778 086**	**-195 603**	**582 483**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**SpareBank 1 Sørøst-Norge**
Formål:	Balkonger	Vedlikehold og rehabilitering	Balkonger
Lånenummer:	**16367932264**	**16367932256**	**24809040859**
Lånetype:	Serie	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2024	2023	2023
Rentesats:	5.65 %	5.65 %	5.64 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2030	30.09.2053	11.01.2024
Opprinnelig lånebeløp:	280 000	3 331 000	320 000
Lånesaldo 01.01:	0	3 331 000	280 000
Avdrag i perioden:	40 000	44 896	280 000
Opptak i perioden:	280 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**240 000**	**3 286 104**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	40 000	3 021 260	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367932256	4	283 458	1 133 832
	2	253 356	506 712
	2	229 776	459 552
	6	197 668	1 186 008
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367932264	13	18 462	240 006

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	3 526 104
Innskuddskapital	1 192 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**4 718 704**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**4 418 718**

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

Resultat og balanse med noter for Ferjegatens Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ferjegatens Borettslag

Styreleder	Knut Engebretsen (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Vigdis Varlo (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Toril Baggerød (sign.)	18.02.2025

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 Ferjegatens Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ferjegatens 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: USUMS-WAE00-CI6TB-13HHD-N2DFJ-L4XTP

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: USUMS-WAE00-CI6TB-13HHD-N2DFJ-L4XTP

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: 51.174.xxx.xxx
2025-02-19 21:58:59 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: USUMS-WAEO0-CI6TB-13HHD-N2DFJ-L4XTP

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 - Ferjegatens Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Knut Engebretsen
Styremedlem, Toril Baggerød
Styremedlem, Vigdis Varlo
Varamedlem, Berit Baggerud
Varamedlem, Lukasz Piotr Lebryk

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

Virksomhetens art

Ferjegatens 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. Ferjegatens Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 950778261

Ferjegatens Borettslag består av 14 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Ferjegatens Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561961. 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.

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

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

- Brannvernøvelse
- Egenkontroll fellesareal

Styrets arbeid

Styrets årsberetning 2024 Ferjegaten Borettslag

Styret har bestått av:
Leder: Knut Engebretsen
Nestleder: Toril Baggerød
Styremedlem: Vigdis Varlo
Varamedlem: Berit Baggerud og Lukasz Lebryk

· Sittende styre har hatt 9 styremøter.

· 15.6. hadde vi dugnad, beboermøte og rekefest. Vi malte gjerde syd for blokka, vasket utestua, luket i det store bedet syd for blokka, hengte opp brannslukningsapparatene på loftet og i kjelleren og monterte varmelamper i utestua. Vi sopte ved innkjørsel og på garasjeområdet.

· Vi har kjøpt inn sittegruppe og parasoll til å ha i hagen. Med tilskudd fra USBL

· Safe har blitt montert i felles rom i kjelleren.

· Sluk på veranda ble sjekket hos de midterste leilighetene.

· Vi har byttet tak på garasjene.

· Nytt calling system har blitt montert i oppgang B.

· Vi har byttet ut de gamle garasjeportene med nye leddporter. Til sammen 5 stykker.

· Vi har foretatt en radonmåling. Målingene var innenfor norm og ingen tiltak blir gjort.

· Vi gjennomførte en brannøvelse 15.10.24

· Snøfreser har blitt kjøpt inn.

Horten 6.2.2025

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 18.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Elektronisk signatur

Signert av

Baggerød, Toril

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

20.03.2025 15:45:40

Date of birth

1959-12-12

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Hegvik, Camilla Bakke

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

20.03.2025 15:47:47

Date of birth

1981-01-16

Signaturmetode

Norwegian BankID

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ferjegatens Borettslag tirsdag 18.03.2025 kl. 20:00 - Thon Hotel Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: USBL v/Camilla B Høgvik

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: USBL v/Camilla B Høgvik.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Tonje Baggerød.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått. Vedtak: Godkjent

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

Verifisert av SIGNICAT 20.03.2025

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 30 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2 (1)

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.

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

Forslag til vedtak:
Forslag til endring i vedtektenes punkt 1-2 (1) vedtas.

Vedtak: Godkjent med 9 stemmer.

5.2 Vedtektsendring, lading i fellesarealer

Styret ønsker å legge følgende inn i vedtektene:
Forbud om lading i fellesarealer som kjeller og loft. Lading i trappeganger skal ikke skje i tidsrommet kl 22.00 til 07.00. Begrunnes med brannfare.

Vedtektsendringen legges inn som nytt punkt 4-1(4).

Forslag til vedtak:
Forslaget vedtas

Vedtak: Vedtatt m/ 9 stemmer. Enstemmig

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

Verifisert av SIGNICAT 20.03.2025

6. Valg

6.1 Valg av 1 medlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: Toril Bagge reed. for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Sindre Bøe for 1 år

Valgt ble: Berit Baggerud. for 1 år

Den nye styresammensetningen ble:

Styreleder - Knut Engebretsen

Styremedlem - Vigdis Varlo

Styremedlem - Toril Bagge reed - valgt for 2 år

Varamedlem - Sindre Bøe - valgt for 1 år

Varamedlem - Berit Baggerud - valgt for 1 år

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Knut Engebretsen

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Lars Hartz & Sven Hinnaug.

Camilla B. Hegvik.
Møteleder

Protokollvitne

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

Verifisert av SIGNICAT 20.03.2025

Klientnr. 78/577

Vedtekter
for tilknyttet borettslag

For **FERJEGATENS BORETTSLAG**
stiftet 03.04.1979.

Organisasjonsnummer 950 778 261.

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 03.04.1979.

Sist endret på ordinær generalforsamling den 18.03.2025.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

(4) Forbud om lading i fellesarealer som kjeller og loft. Lading i trappeganger skal ikke skje i tidsrommet kl 22.00 til 07.00. Begrunnes med brannfare.

(5) 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.

(6) 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

(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.

(4) Kun en beboer per boenhet skal sitte i styret samtidig.

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.

Ferjegatens Borettslag

Husordensregler for Ferjegatens Borettslag

Hver enkelt borettshaver/framleier er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt til enhver tid.

Husordensreglene har vi for å hjelpe oss å sikre ro, orden og renhold. Dermed får vi et hyggeligere sted å bo.
For vaktmestertjenesten er det egen instruks.

1. Alminnelige bestemmelser

1.1 **Fellesareal** er borettslagets arealer ute og inne, utenfor leiligheter, boder og garasjer samt fellesbod. Er det ønsker om å gjøre forandringer på fellesareal, skal dette behandles av styret.

1.2 Større forandringer inne **i hver leilighet** som kan redusere leilighetens kvalitet og standard skal behandles av styret. Det gjelder f.eks. fjerning av standard utstyr som fastmonterte ovner, vegger og dører osv.

1.3 **I gangene** skal det ikke settes ski, sykler, kjelker o.l. Disse settes i egne boder eller i de ytre kjellerrommene.

1.4 **Utgangs- og kjellerdører** skal til enhver tid være låst.

1.5 Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23.00-06.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

På hverdager klokken 07.00.20.00
Lørdager klokken 10.00-18.00
På helligdager tillates ikke støyende arbeid mellom klokken 00.00-23.59, og heller ikke fra klokken 16.00 på jul, påske og pinseaften.

1.6 **Lufting av leiligheten** må skje gjennom vinduene eller balkongdør, ikke gjennom dør til gang. Friskluftventilene bør stå åpne mest mulig, men også selvfølgelig etter behov.

1.7 **Lufting av klær og sengetøy** skal ikke skje gjennom vinduer.
Rist ikke tøy i trappeoppgangene eller over balkongrekkverket.

1.8 Kast ikke uvedkommende ting i klosettet.
I klosettet kastes det kun klosettpapir.
Sanitetsbind må ikke kastes i klosettet.

1.9 Skyll vasker og sluk en gang i blant med sodavann for at avløpsrørene ikke skal tette seg.

1.10 Alle rom hvor det går vannledninger må alltid være så godt oppvarmet at vannet ikke fryser.

1.11 Hvis det skulle oppstå lekkasje på trykkvannsrør benyttes stoppekranen som finnes i hver enkelt leilighet, i skapet under oppvaskbenken på kjøkkenet.
Stoppekranene for leilighetene 001 og 002 er plassert bak en luke i veggen ved klosettet.

OBS! Hovedkranene for oppgang A og B er plassert bak en luke ved klosettet i henholdsvis leilighet 001 og 002. Her er også hovedkran for søppelrommene.
Hvis det skulle oppstå tvingende behov for å stenge hovedkran(ene) når eier(ne) av disse leilighetene ikke er til stede, kan USBLs vaktmester kontaktes på telefon:
92 88 43 17.

1.12 På balkongene må det ikke grilles med kull og tennvæske.
Hold sluket på balkongen åpen.
Hvis det ikke er sluk, men drenering gjennom veggen ved gulv inn til nabobalkongen, er det viktig at dette hullet holdes åpent.
Resultatet av tette sluk eller dreneringer kan være kostbare vannskader.
Det er ikke tillatt med blomsterkasser på utsiden av balkongene.

1.13 Vi vil helst ikke ha hunder/katter i blokken, unntak er førerhund.
Skulle noen likevel ønske å holde hund/katt, kan dette diskuteres med styret.
Forutsetningen for at tillatelse til å holde hund/katt kan bli gitt, er at dyreholdet opphører hvis det blir til sjenanse for øvrige beboere.

2. Brannvern

2.1 I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.
Det er installert felles batteriløst brannvarslingsanlegg i blokken. Ved feil på anlegget varsles styreleder.

3. Renhold

3.1 **Restavfall** må legges i plastposer som knyttes omhyggelig igjen og kastes i containeren i søppelrommet.
I søppelposene må det aldri legges glass eller spisse og skarpe gjenstander.

Plast kastes i egne stativ i søppelrom.

Matavfall pakkes i spesialposer som ligger i søppelrom og knytes omhyggelig igjen og kastes i matavfallscontaineren på parkeringsplassen.

Papir og papp legges i egne containere på parkeringsplassen.

Glass og metall kastes i egne containere på parkeringsplassen.

Spesialavfall som malingsspann, batterier osv., må leveres i henhold til instrukser fra Vesar, Skoppum Gjenvinningsstasjon.

3.2 **Ganger og trapper** vaskes av rengjøringsbyrå.

4. Garasjene

4.1 En garasje følger med hver leilighet. Framleie av garasjene skal godkjennes av styret.

4.2 Garasjeportene skal alltid være lukket og låst.

5. Parkering

5.1 Parkering foran inngangsdørene og søppelrommene er ikke tillatt, da parkering vil hindre evt. brann-, syke-, søppel- eller brøytebil i å komme fram.
Parkering foran blokken sent på kvelden eller natten er ikke tillatt.
Midlertidig parkering mellom søppelrommene er tillatt i kortere perioder på dagen hvis det tas hensyn til ovennevnte biler og beboerne i 1ste etasje.

5.2 Borettshaverens bil skal settes inn i garasjene, men det tillates parkering for et kortere tidsrom på gjesteparkeringen.

5.3 Parkering i bakgården er ikke tillatt.

Horten, 14. desember 2023

Ørjan Skeide	Toril Baggerød	Berit Baggerud
Leder	Nestleder	Sekr.

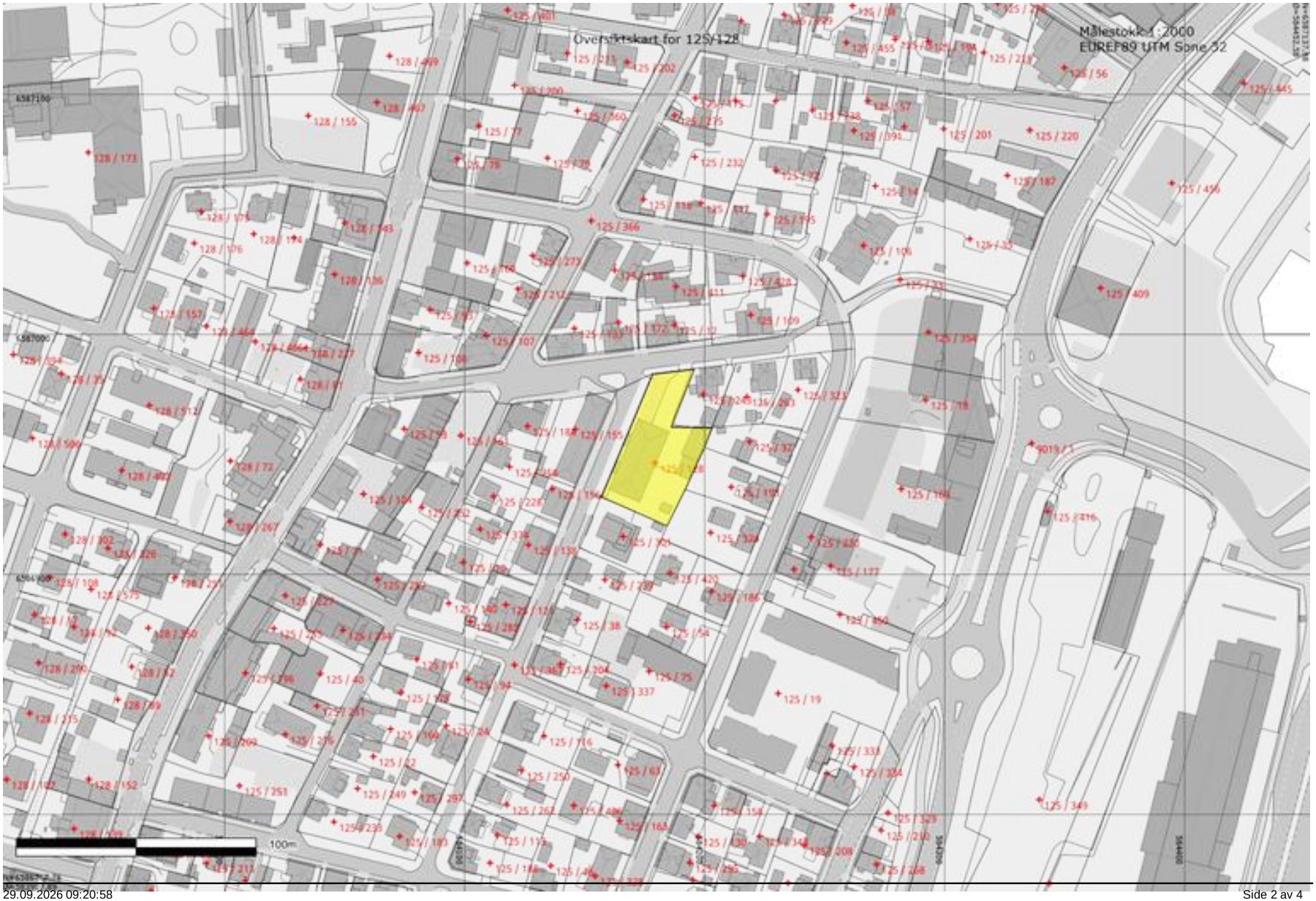
Horten kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**125**	**128**	**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 125/128
Målestokk 1 : 2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


125/128 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
125 / 160
125 / 273
128 / 136
125 / 134
125 / 428
125 / 33
125 / 411
125 / 242
125 / 93
125 / 109
125 / 172
125 / 12
125 / 133
125 / 354
125 / 107
125 / 108
125 / 243
125 / 263
125 / 123
125 / 53
125 / 161
125 / 184
125 / 155
125 / 32
125 / 256
125 / 128
125 / 124
125 / 228
125 / 156
125 / 193
125 / 169
125 / 252
125 / 374
125 / 301
125 / 324
125 / 230
125 / 138
125 / 10
125 / 177
125 / 257
125 / 239
125 / 186
125 / 140
125 / 121
125 / 282
125 / 38
125 / 54
125 / 234
125 / 81
100m

Areal og koordinater

Areal: 1578,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6586946,25 Øst: 584179,66

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6586932,29	584157,06	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			55,54	Ikke hjelpelinje		36	
2	6586983,53	584178,50	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			17,47	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
3	6586985,62	584195,84	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			26,01	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
4	6586961,48	584186,16	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			17,26	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
5	6586960,98	584203,41	Ikke spesifisert	Ukjent	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			8,83	Ikke hjelpelinje		36	
6	6586952,87	584199,92	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			19,30	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
7	6586935,26	584192,02	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			16,86	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
8	6586920,12	584184,59	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			30,10	Ikke hjelpelinje		13	

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**125**	**128**	**0**	**0**	Grunneiendom	RUSTADGATA 22	Ja	1578,4	1570	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
13.11.1895	Nei	Nei	Nei			Nord: 6586946,25 Øst: 584179,66 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			125/128	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			125/128	0
Grensejustering mot umatrikulert grunn/annen kommune	20.11.1954		M 3-167	Avgiver	125/128	-23
Nymatrikulering	20.11.1954		M 3-167	Mottaker	125/128	1593

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
161670251	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Rustadgata	2	A		Nord: 6586956,668028 Øst: 584170,584028 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Kirkesokn 1-Horten Postnummerområde 3187-HORTEN Stemmekrets 1-Horten Grunnkrets 801-Sentrum syd SKOLEKRETS 8-Sentrum

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 3-167

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
1578,4	Nord: 6586946,25015641 Øst: 584179,65999468 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: 29.09.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	125	Bruksnr.	128	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Rustadgata 2A						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				X
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 30.09.2026
Restanse:	Kr0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	17 317,-

	Beløp
Eiendomsskatt	4 160,-

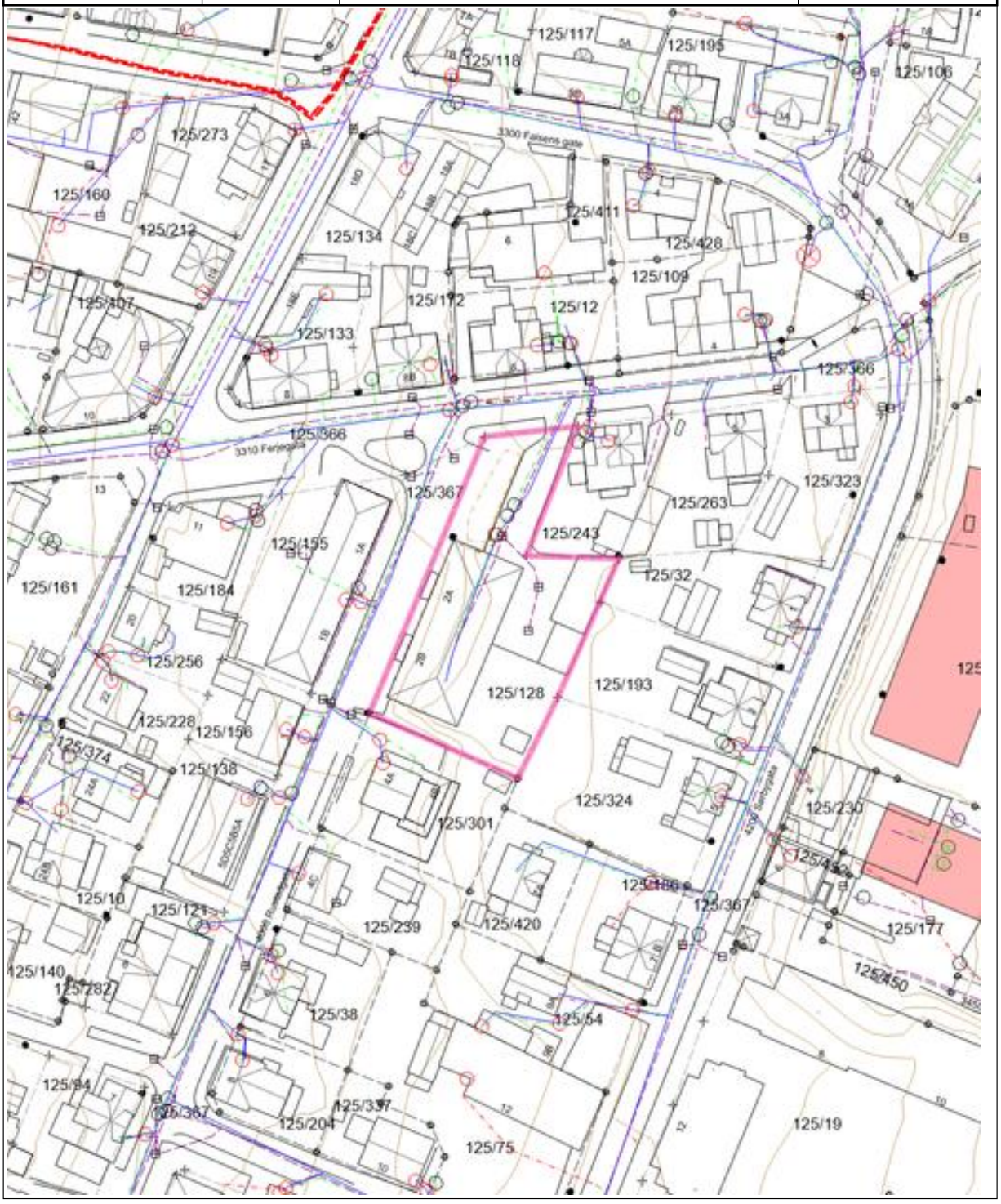
Tilleggsopplysninger:

Kommunale gebyrer og eiendomsskatt er fordelt på 14 boenheter.

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

Horten kommune	Oversiktskart med VA				
	Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 128	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Rustadgata 2A 3187 HORTEN, m.fl.			
	Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**125**	**128**	**0**	**0**	Rustadgata 2A, 3187 HORTEN Rustadgata 2B, 3187 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	1578.4m^2
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	1578.43m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3901 H0159	Rustadgata (12.2.1982)	Kjørevei	51.09m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

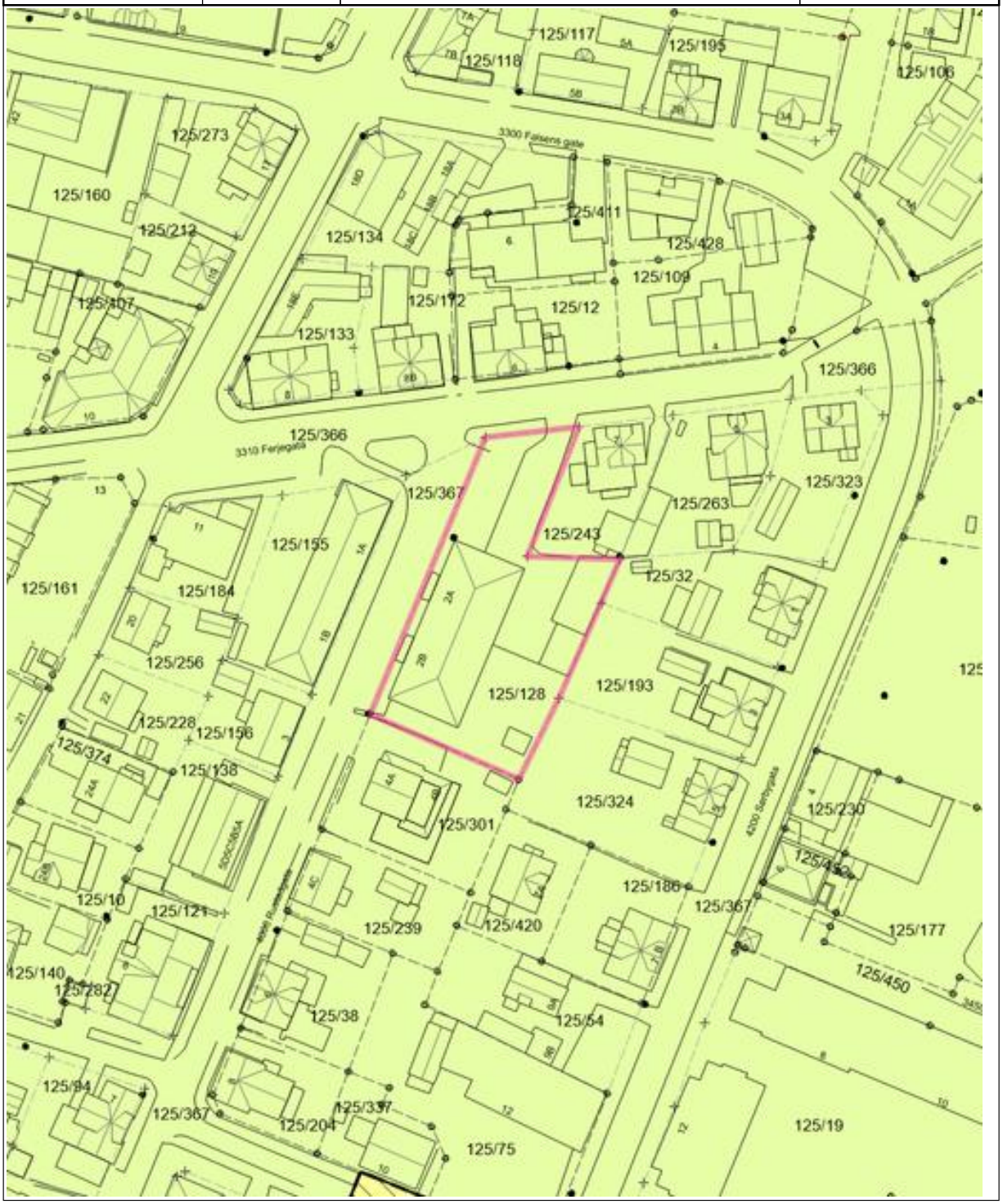
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

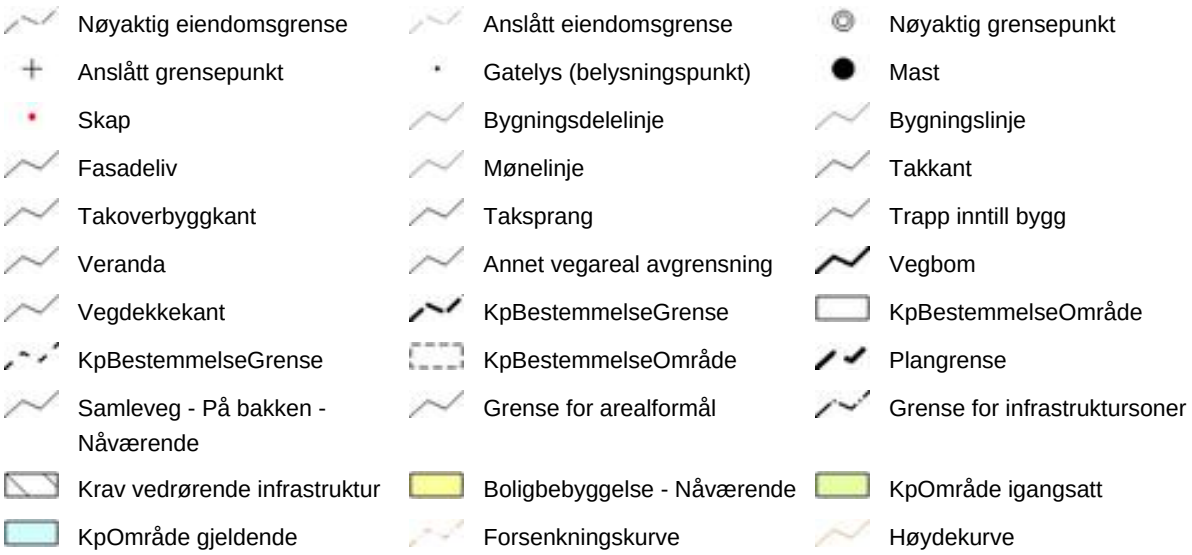
KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 128	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Rustadgata 2A 3187 HORTEN, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

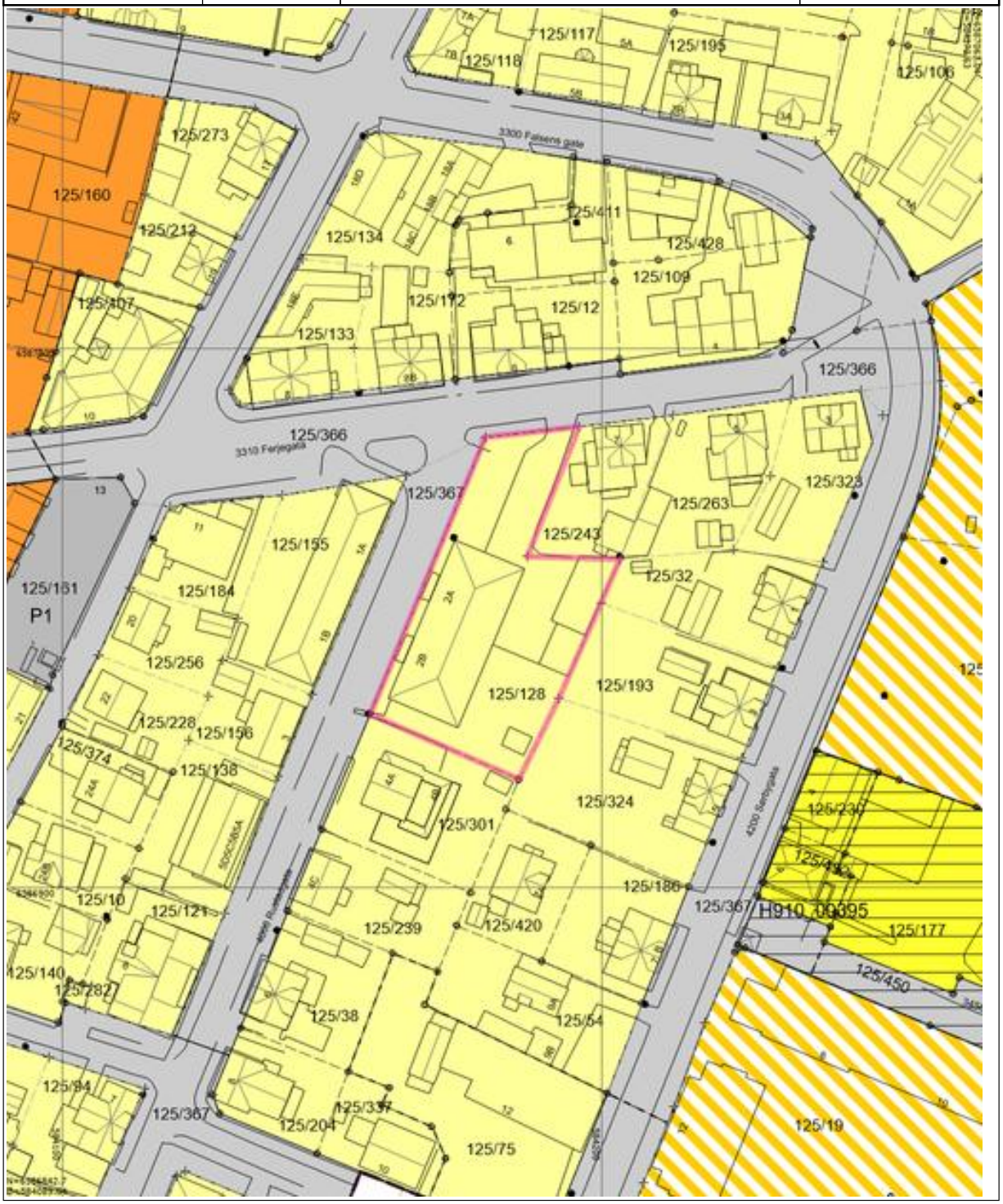


Horten kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 128	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rustadgata 2A 3187 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Horten sentrum 2022-2034			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RUSTADGATA, HORTEN KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er vist på planen med stiplet linje.

§ 2

Innenfor planområdet er vist trafikkområder, deler av gategrunn som omreguleres til boligformål (utvidelse av boligtomt), friareal og områder for industri, forretningsdrift og almennyttige formål.

§ 3

Trafikkområder.

Rustadgata reguleres til gang- og sykkelvei med kjøreadkomst.(br.5m Innen den nåværende gatebredde kan anlegges lekeområder, parkeringsplasser og grøntanlegg.
I krysningspunktene med Salmakergata og Sollistrandveien kan anlegges fartsdempende tiltak.

§ 4

Biloppstilling forutsettes å skje på egen grunn eller på merkede plasser i gaten.

§ 5

Friområde.

Byggverk kan bare tillates dersom dette har tilknytning til områdets bruk som friområde.

§ 6

Industriområde.

I det regulerte industriområdet og område for garasjeanlegg kan igangsettes virksomhet som ikke medfører ulemper for de omkringboende.
Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,6 og gesimshøyden ikke 5,0 m. Bebyggelsen må utformes spesielt med tanke på bygningsmiljøet. Området skal holdes i skikkelig ryddig stand.

§ 7

Bygningsrådet kan - hvor særlige grunner foreligger, dispensere fra disse reguleringsbestemmelser innenfor de rammer som er satt i bygningslov m/forskrifter samt vedtekter for Horten kommune.

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg,den 12.2.1982

Etter fullmakt

Bjørn Torkildsen.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr../parsellnr.)	
Rustadgt. 2				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	14-manns bolig	1.2.77	22.2.79	48/79
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Horten Bolig Byggelag		Trygdegården		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Kr. R. Lindstrøm		Rådhusgt. 15, Sandefjord		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Byggmester Arne Brevik		N. Enggt. 13		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Ingangspartiet må gjøres ferdig
2. Bad i leilighet i kjeller må avluftes.
3. Sikringsskap i trapperom mot loft, må tilfredsstille samme krav som forøvrig på vegg/dør.
4. Inngangsparti kjeller gjøres ferdig.
5. Vann/kloakk må godkjennes av vannverkskontrollør.

Arbeidet må være utført innen: 3 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Horten	27.8.1981	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

A

HORTEN KOMMUNE
PKU

1 av 1

Vår dato	Vår referanse
01.02.2006	GBNR-125/128/05/2733-8 /
Deres dato	**Deres referanse**
24.01.2006	

Kopi

Vår saksbehandler
Bjørn Reftun
tlf: 33 08 51 19, e-postadresse: bjorn.reftun@horten.kommune.no

Larsen og Paulsen AS
Ringveien 206

3223 SANDEFJORD

RUSTADGATA 2A, 125/128, FERJEGATA BORETTSLAG - UTVIDELSE AV BALKONGER. UTFLYTTING AV YTTERVEGG I UNDERETASJE. FERDIGATTEST.

Jeg viser til Deres anmodning om ferdigattest datert 24.01.2006 og kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT).

Tiltaket finnes utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. I medhold av pbl § 99 gis ferdigattest.

Med vennlig hilsen

Bjørn Reftun
byggesaksbehandler

HORTEN KOMMUNE
Virksomhet plan og utbyggingstjenester

Vår dato 06.01.2010
Vår referanse GBNR-125/128/09/6401-5
10/304/GBNR-125/128
Deres dato
Deres referanse SØK

Vår saksbehandler
Finn Heyerdahl
tlf: , e-postadresse:

Access Vital AS
Postboks 430
2303 HAMAR

Rustadgata 2A, 125/128 - installasjon av trappeheis - ferdigattest

Ansvarlig søker			**Tiltakshaver**	
Access Vital Postboks 430 2303 Hamar			Hjelpemidler Øst Bentserødveien 63 3234 Sandefjord	
Adresse / byggested				
Rustadgata 2A, 3187 Horten				
Gbnr.	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**	**Bygningsnummer**	**Arkivsak nr.**
125/128			161670251	09/6401
Spesifisering av tiltaket				
Installasjon av trappeheis				
Saksnummer			**Vedtaksdato**	
D – 446/09			01.12.2009	
Dokumentasjon for ferdigattest				**Mottatt dato**
Anmodning om ferdigattest og kontrollerklæringer(er) fra ansvarlig søker og kontrollerende for utførelsen foreligger.				23.12.2009
Vedtak				
I medhold av plan- og bygningsloven § 99 nr. 1 gis ferdigattest. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.				

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

Horten, 06.01.10

Vera Irene Gjersøe
fagleder byggesak

Finn Heyerdahl
byggesaksbehandler

Kopi til:
Hjelpemidler Øst, Bentserødveien 63, 3234 Sandefjord

Postadresse
Horten kommune
Virksomhet plan og utbyggingstjenester
Postboks 10
3191 HORTEN

Besøksadresse
Apotekergata 12

E-Postadresse
postmottak@horten.kommune.no

Telefon
330 85 000

Telefaks
330 85 007

Bankkonto
1594.30.31220

Organisasjonsnummer
964 951 284

Horten kommune - Arkivsak:09/6401 - Journalpost:10/304 - Journaldato:08.01.2010

F.kap. 45
F.kap. 55

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) Flatt min. fall til sikk.

Tekning: ☐ Takstein ☒ Takpapp ☐ Asbestsementplater
☐ Naturskifer ☐ Metallplater
☐ Annet (beskriv)

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type)
☐ Annet (beskriv)

F.kap. 54.3 Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak
☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte heftenr.
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skriv ikke her

Bl. § 106
F.kap. 47

Ventilasjon

☐ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene
☒ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106
F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for
☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer
(oppgi fabrikk og type)

☐ Annen utførelse (beskriv)
☐ Ildsteder og leiedører er vist på tegningene
☒ Elektrisk oppvarming, type panelovner

F.kap. 55

Brannvern

Bygningen er ☒ branntrygg ☐ brannhemmende ☐ trebygning
☐ Annet (beskriv)

F.kap. 55.41 For større bygg besvares:
Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller
☐ bygningsdelers branntekniske klasse
☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning
☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55.522 Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri
For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32.32, F.kap. 33.4 og F.kap. 38.46

Særskilt søknad innsendes for

F.kap. 46.2 ☐ personheis ☐ varmeheis
Bl. § 93 ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

Detaljerte tegn. og konstruksjons tegn. m.m. vil bli innsendt før arbeidene igangsettes

4

Kommunalforvaltningen

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i HORTEN

J.nr. 511

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Rustadgt.				

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
Horten Boligbyggelag	Vegmannsgt. 1	42052

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Skriv ikke her

Bl. § 93
F.kap. 14

Arbeidets art

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygning ☐ Endring
☐ Annet (beskriv)

Bl. §§ 70-86

Byggets art

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv) 1 stk 14 mannsbolig

Bygningen brukes nå til

F.kap. 14
Bl. § 94.3
F.kap. 51 og 52

Vedlegg til søknaden

☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

FREMLAGT
DES. 1969
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

Bl. § 7

Dispensasjonssøknad

Gjennom søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift
☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeider vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Horten den 1 19 77
Sted

Horten boligbyggelag
Byggherrens underskrift

Adresse Telefon

KR. R. LINDSTRØM
Ansvarlig søkers underskrift

Rådhusgt 15 Sandefjord 66652
Adresse Telefon

Utgave 10.81 (Formularservice)
Trykt hos: Kommunaltrykksaker A/S, Oslo

T. B. A/S. Oslo

2

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN:
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-32 / Bl. §§ 62-64

Reguleringsplan og bestemmelser

Området er ☐ regulert ☐ ikke regulert

Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81 / F.kap. 26

Minste avstander fra det planlagte bygg Kontr. situasjonsplan

Til nabogrense: m Til midte av vei m

Til annen bygning på samme tomt m

☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei

Bl. §§ 70-77 / F.kap. 26 / F.kap. 55

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse m²

Sum bebygget grunnareal 366 m²

Antall etasjer: 3+ underetg. Antall leiligheter 14

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 1464 m²

Bl. § 65

Atkomst

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Riksveg Fylksveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☒ Kommunal veg

☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65

Vann og kloakk

Vannforsyning skal tilknyttes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk

☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg

Annen (beskriv)

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Bl. § 66.2

Kloakkavløp tilknyttes

☒ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg

Det skal installeres ☒ vannklosett

☐ Annet (beskriv)

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31 / F.kap. 56

Bygningens inneetning

Tegningene er påført ☒ romareal ☒ byflate

☒ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal

☐ Tilluftrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68 / F.kap. 42:5 / F.kap. 45.2

Byggegrunn, drenering og overvann

Grunnen består av ☐ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire

☐ annet (beskriv)

Drenering besørges på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør

Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3

Fundamentering

☐ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler

☐ Annet (beskriv)

3

Skriv ikke her

F.kap. 42:4 / F.kap. 31:24 / F.kap. 54.3

Kjellergulv, gulv på terreng

☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under

☐ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv) Gulv på grunn

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Stedlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3 / F.kap. 54.3

Kjelleryttervegger

☒ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annet (beskriv) innv. kledd m/10 cm lettbtg.

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Stedlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43 / F.kap. 54.3 / F.kap. 55

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☒ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type)

☐ Annet (beskriv) Utv. kledd m/ Stein fasadeplt

Veggutførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Stedlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

☐ Forholdstallet I/F er angitt på plantegningene

(I = vindus- og dørflater. F = total yttervegg-flate).

F.kap. 43 / F.kap. 53 / F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☒ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type)

☐ Annet (beskriv)

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Stedlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44 / F.kap. 53 / F.kap. 54.3 / F.kap. 55:41

Etasjeskiller og balkong

Materiale: ☐ Tre ☒ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type)

☐ Annet (beskriv)

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

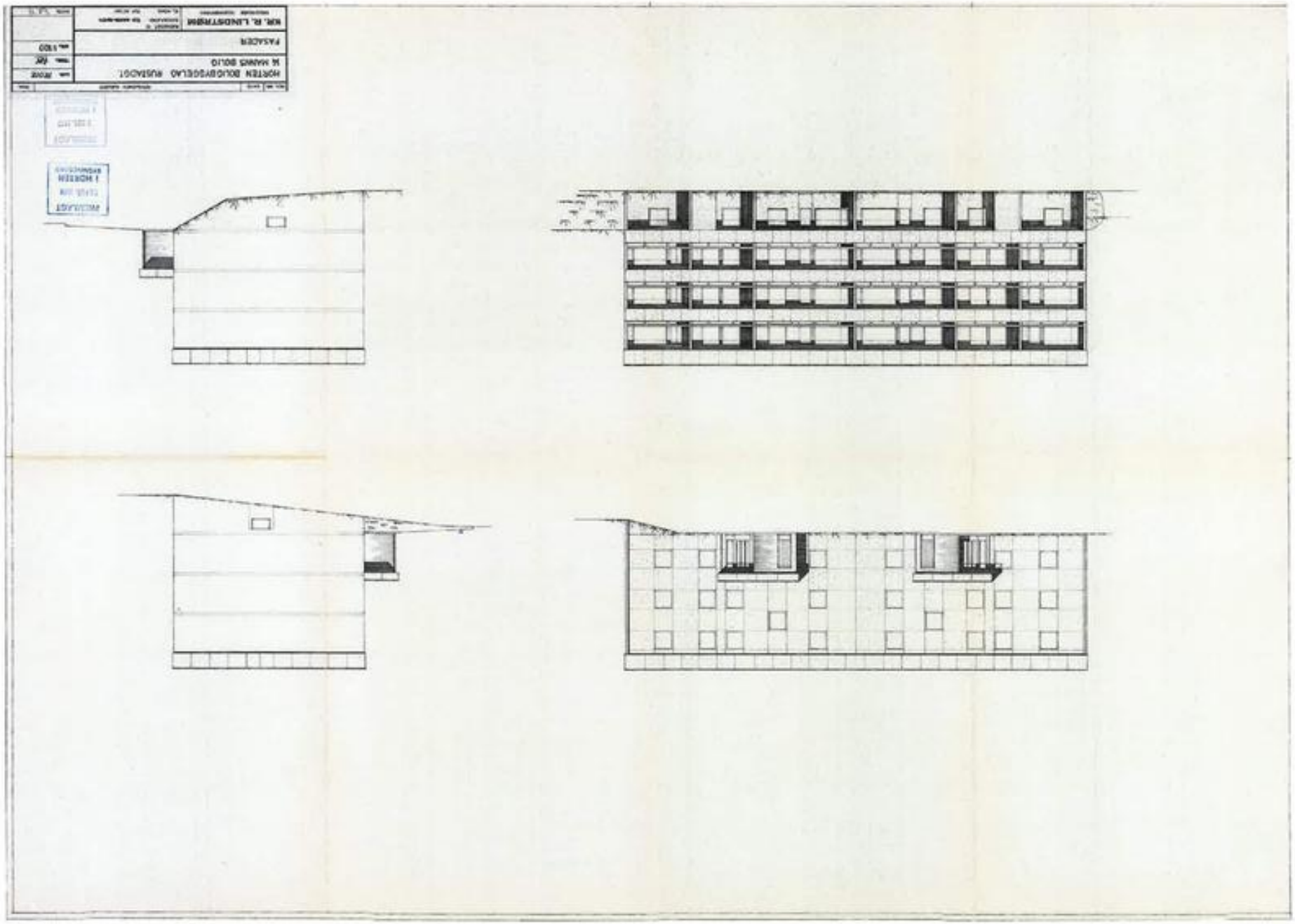
(oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

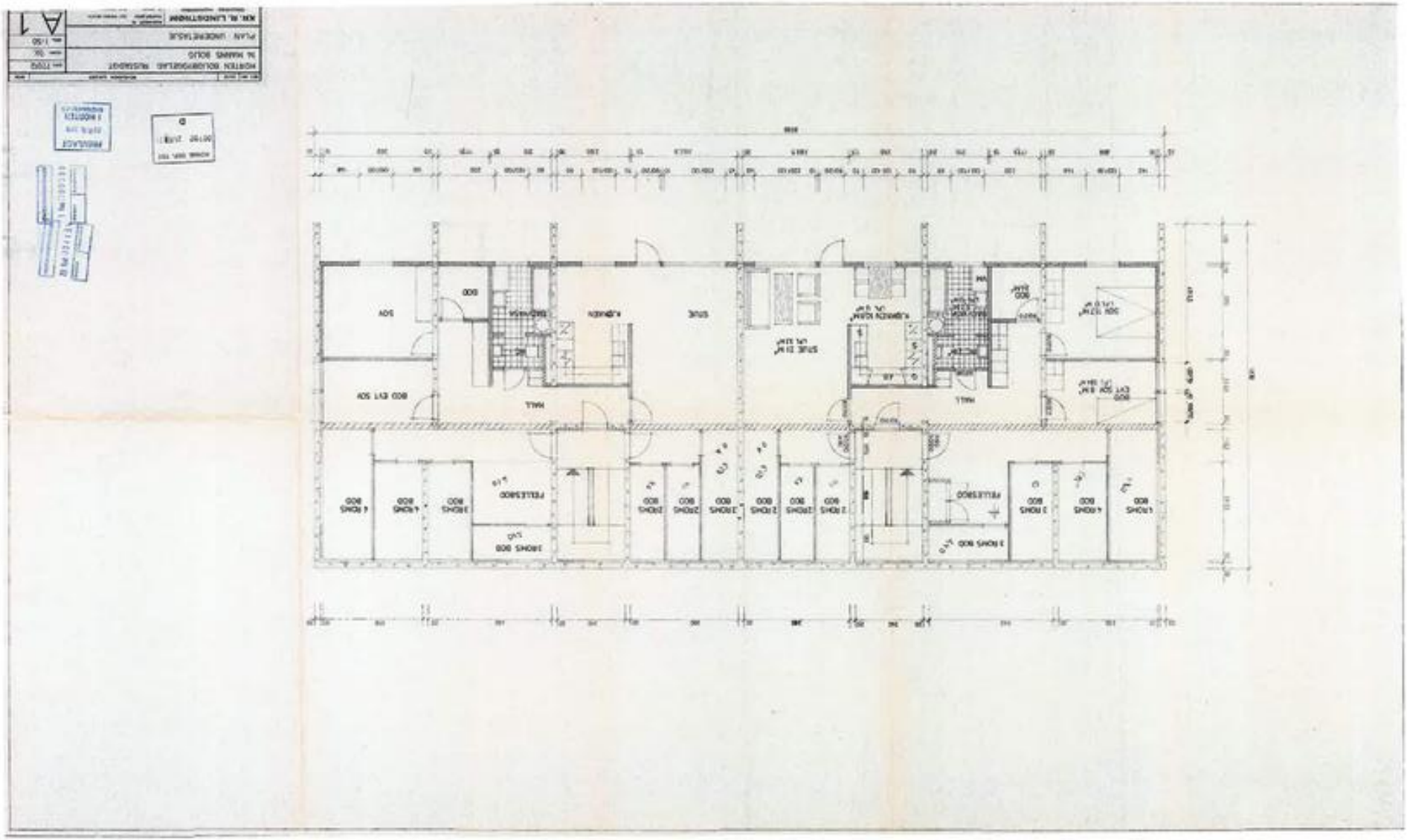
☐ Utførelse angitt på tegningene

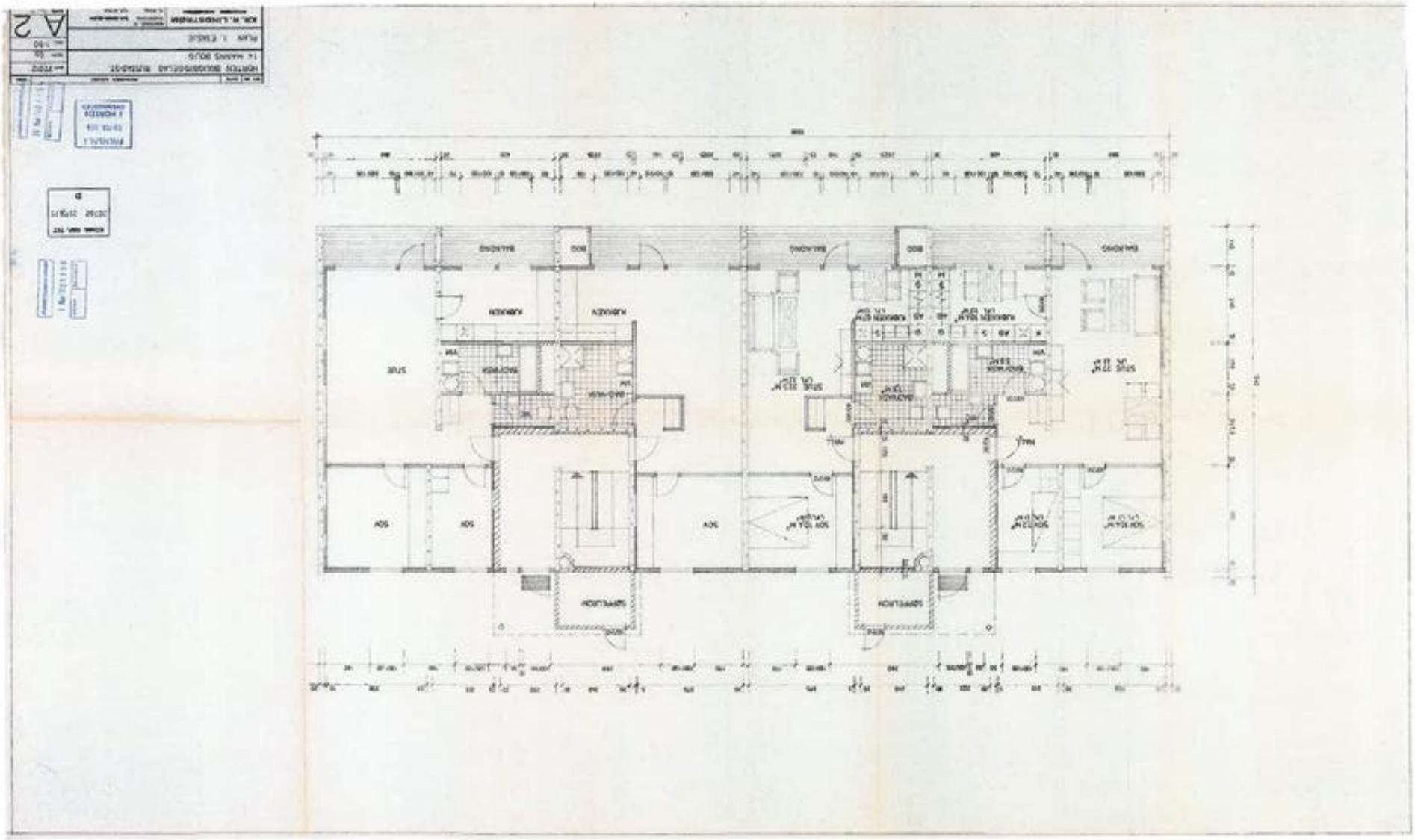
☐ Stedlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.

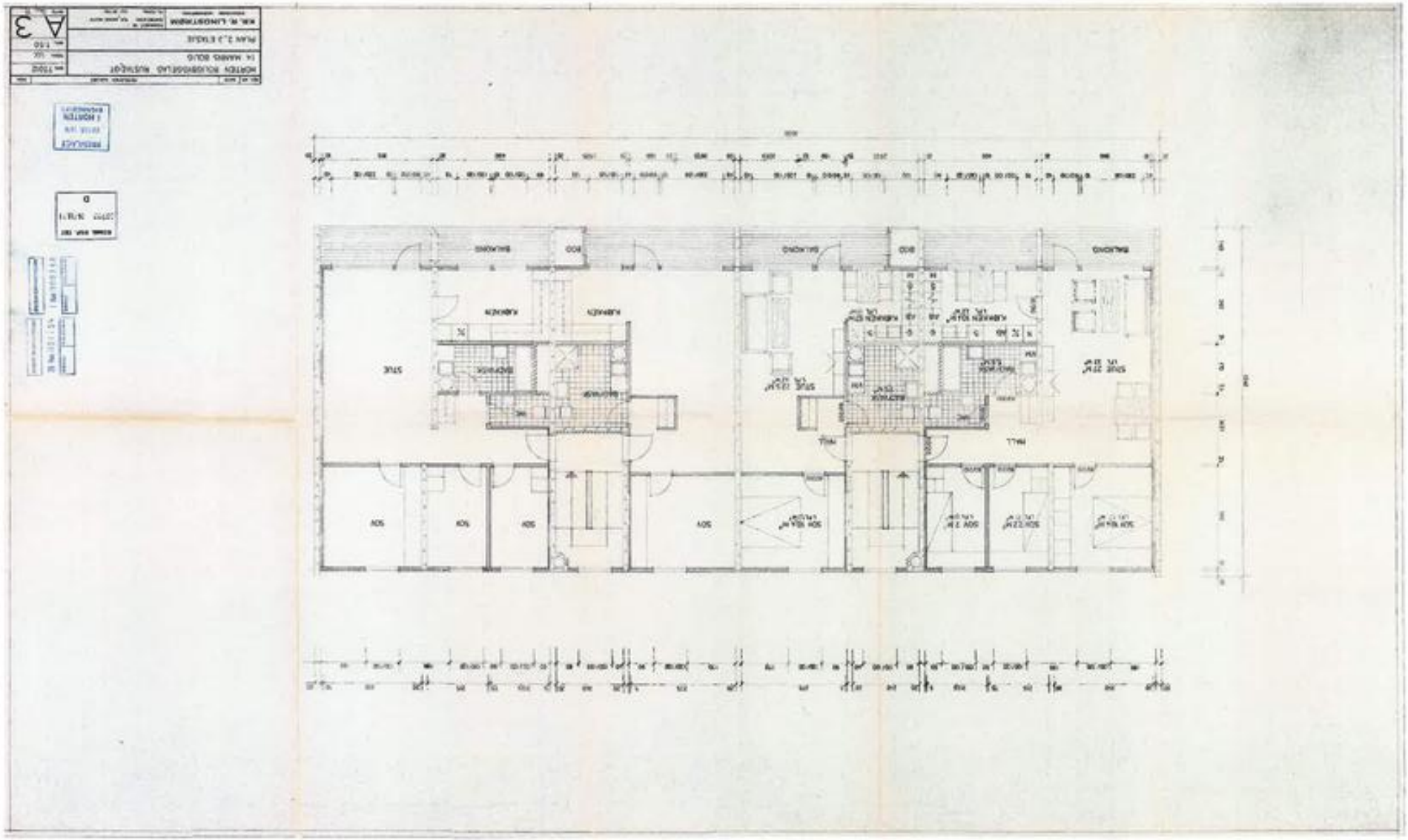
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag



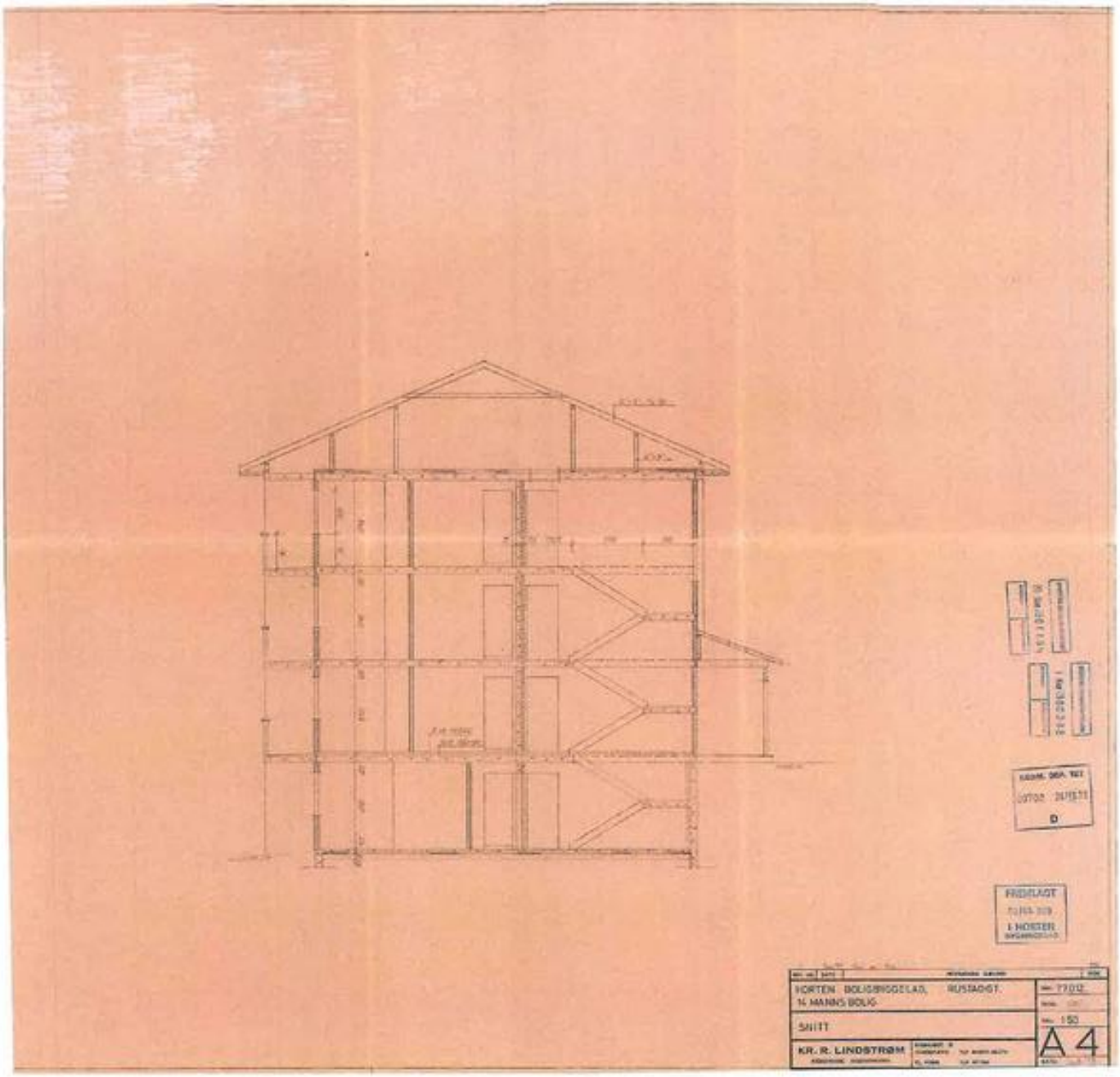
HORTEN BOLIGBYGGELAG RUSTAGGT.
16 MANNS BOLIG
FASADER
KGB. R. LUNDSTRØM

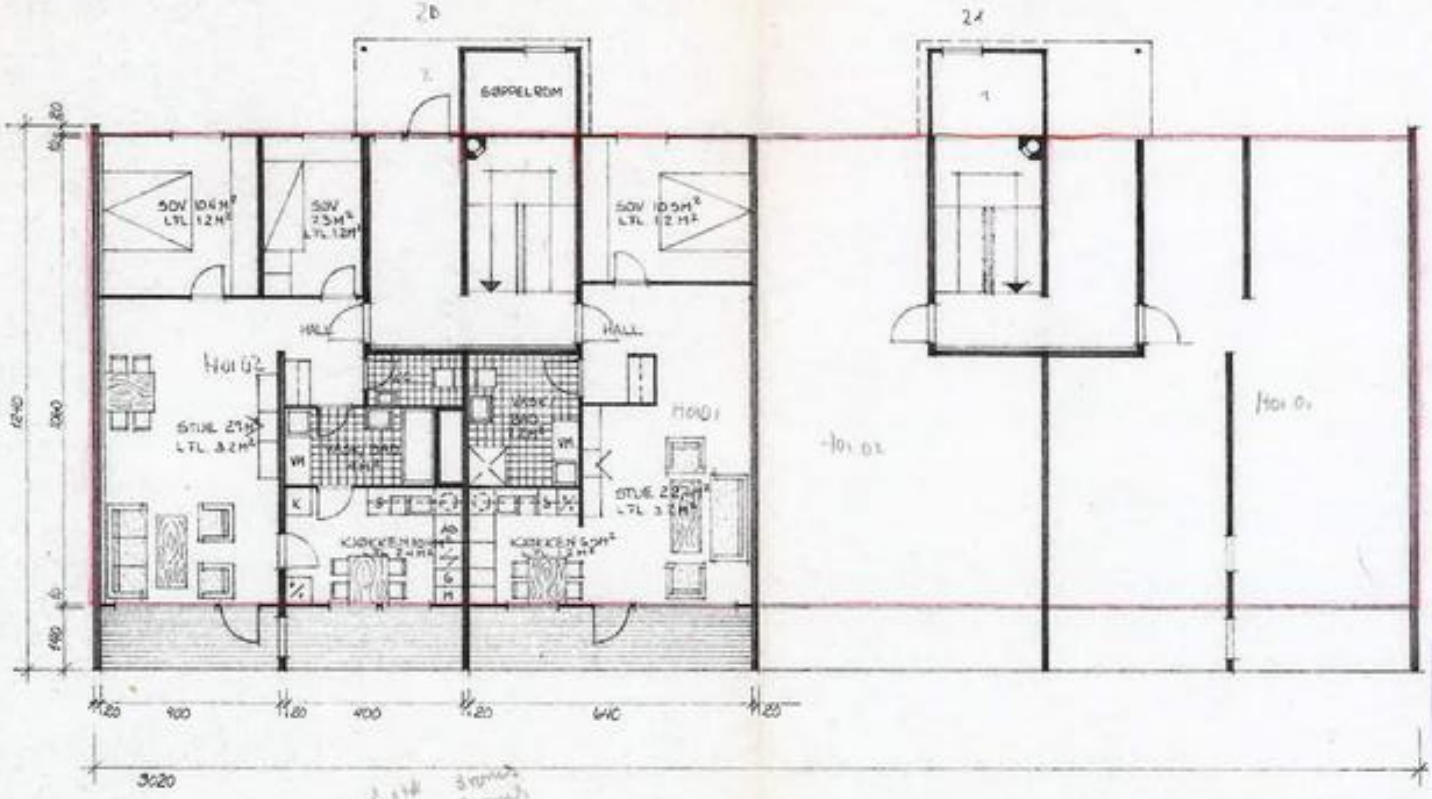






HORTEN BOLIGBYGGELAG RUSTADVEI
14 MANNS BOLIG
FASADER
A 5
KRL. R. LINDSTRØM


FRIGJORT
KORTEN BOLIGBYGGELAG, RUSSAGT.
¼ MANNS BOLIG
SNITT
KR. R. LINDSTRØM
A4



FREMLAGT
22 FEB. 1978
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

FREMLAGT
1 DES. 1977
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

REV. NR.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.

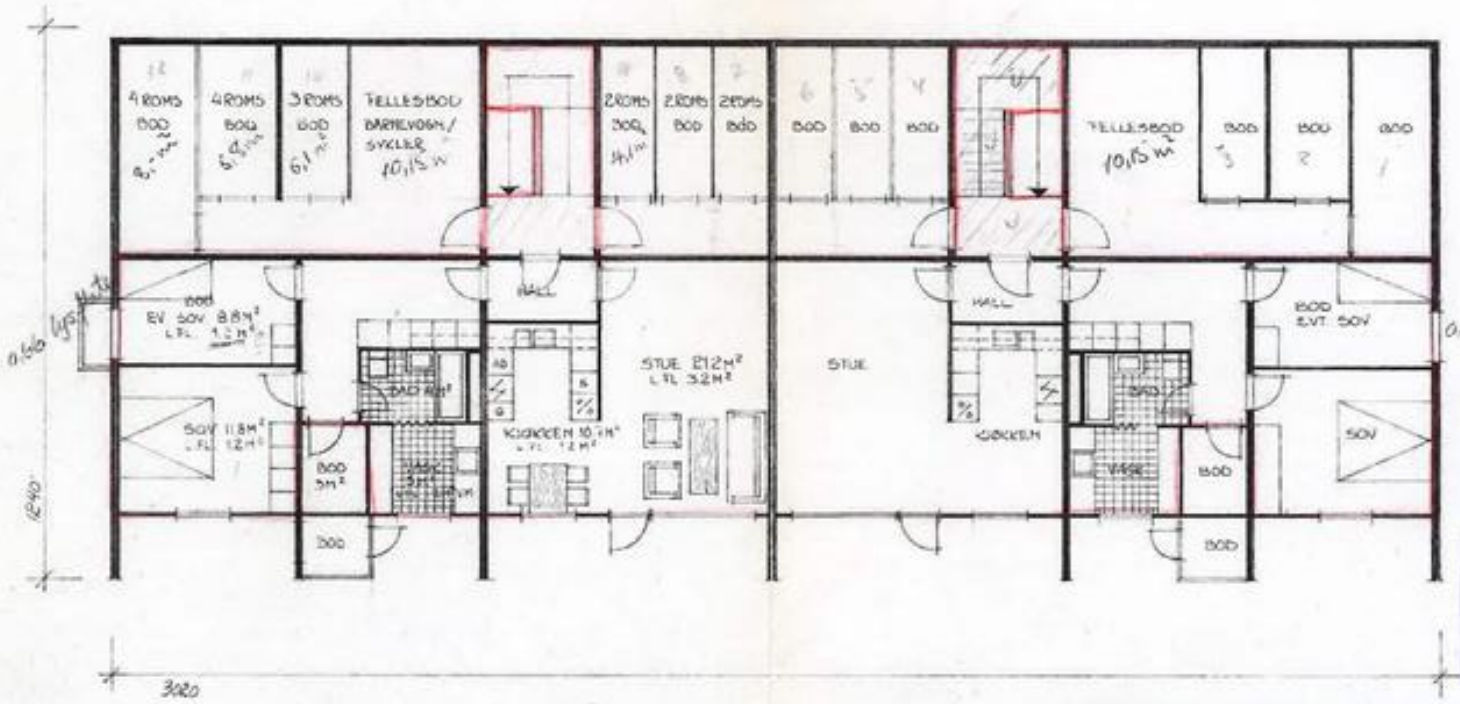
HORTEN BOLIGBYGGELAG, RUSTADGT
14 MANNS BOLIG

SAK: 77012
TEGN: BSC
MÅL: 1:100

PLAN 1.ETASJE

KR. R. LINDSTRØM
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA
RÅDHUSGT. 15
SANDEFJORD TLF. 66652-66274
EL. KONS. TLF. 67760

DATO: Sept. 77



FREMLAGT
22 FEB. 1979
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

FREMLAGT
1 DES. 1977
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

2 stk 3 roms

3 roms 3
2

REV. NR.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.

HORTEN BOLIGBYGGELAG, RUSTADGT.
14 MANNS BOLIG

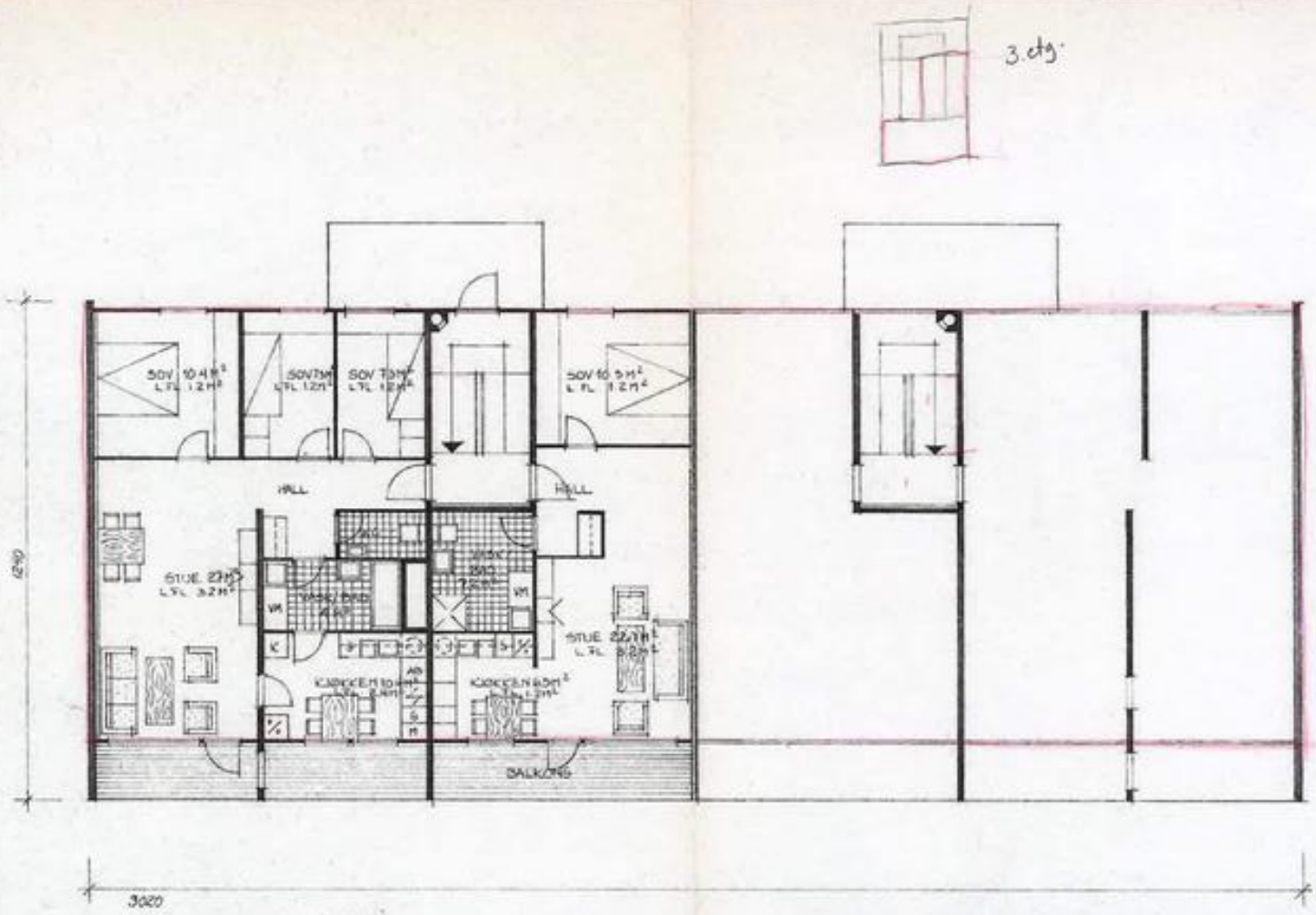
SAK: 77.012
TEGN:
MÅL: 1:100

PLAN UNDERETASJE

DATO: Sept. 77

KR. R. LINDSTRØM
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA

RÅDHUSGT. 15
SANDEFJORD TLF. 66652-66274
EL. KONS. TLF. 67760



FREMLAGT
22 FEB. 1979
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

FREMLAGT
1. DES. 1977
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

2 × 2 stk 4 roms
2 × 2 × 2 roms

REV. NR.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.

HORTEN BOLIGBYGGELAG, RUSTADGT.
14 MANNS BOLIG

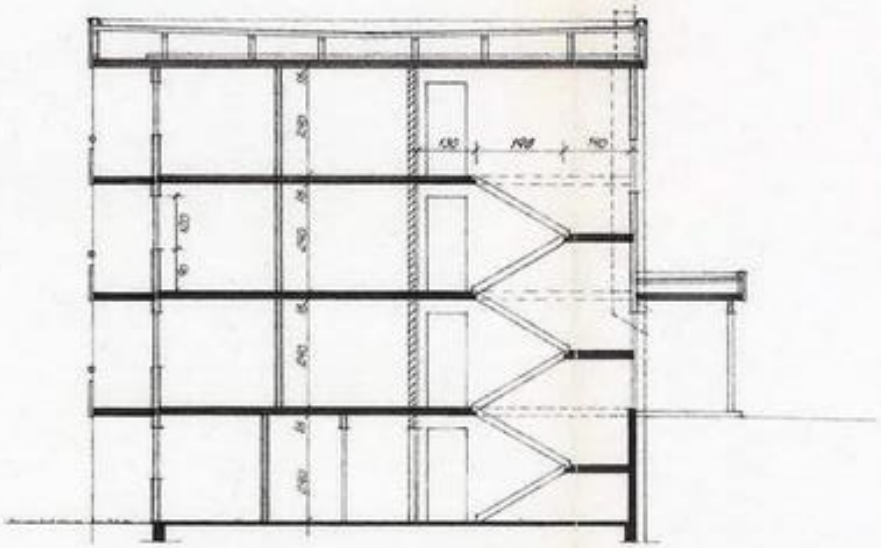
SAK: 77012
TEGN.: BBC
MÅL: 1:100

PLAN 2. OG 3. ETASJE

DATO:

KR. R. LINDSTRØM
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA

RÅDHUSGT. 15
SANDEFJORD TLF. 66652-66274
EL. KONS. TLF. 67760



FREMLAGT
22 FEB. 1979
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

FREMLAGT
1 DES. 1977
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

REV. NR.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.

HORTEN BOLIGBYGGELAG, RUSTADGT.
14 MANNS BOLIG

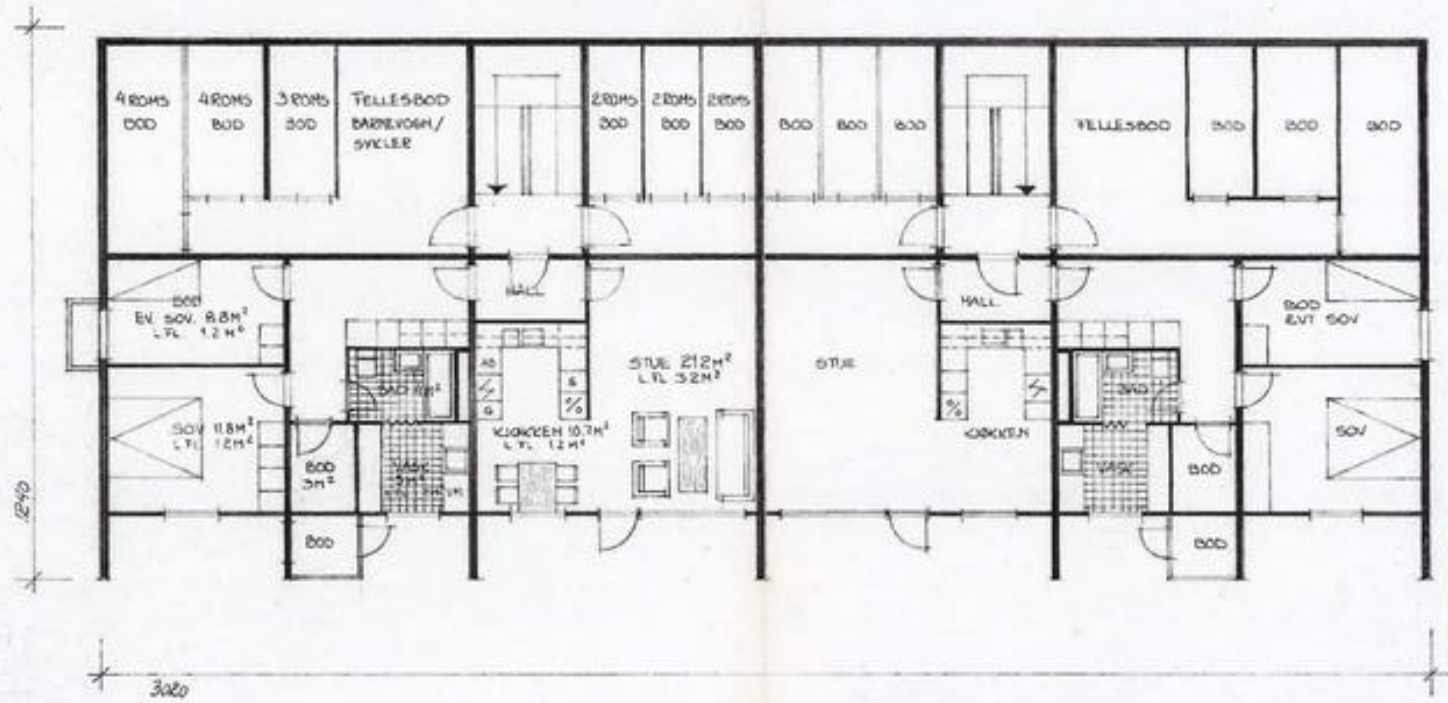
SAK: 77.012
TEGN: tbl
MÅL: 1100

SNITT

KR. R. LINDSTRØM
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA

RÅDHUSGT. 15
SANDEFJORD TLF. 66652-66274
EL. KONS. TLF. 67760

DATO: Sept. 77



FREMLAGT
22 FEB. 1979
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

REV. NR.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.

HORTEN BOLIGBYGGELAG, RUSTADGT.
14 MANNS BOLIG

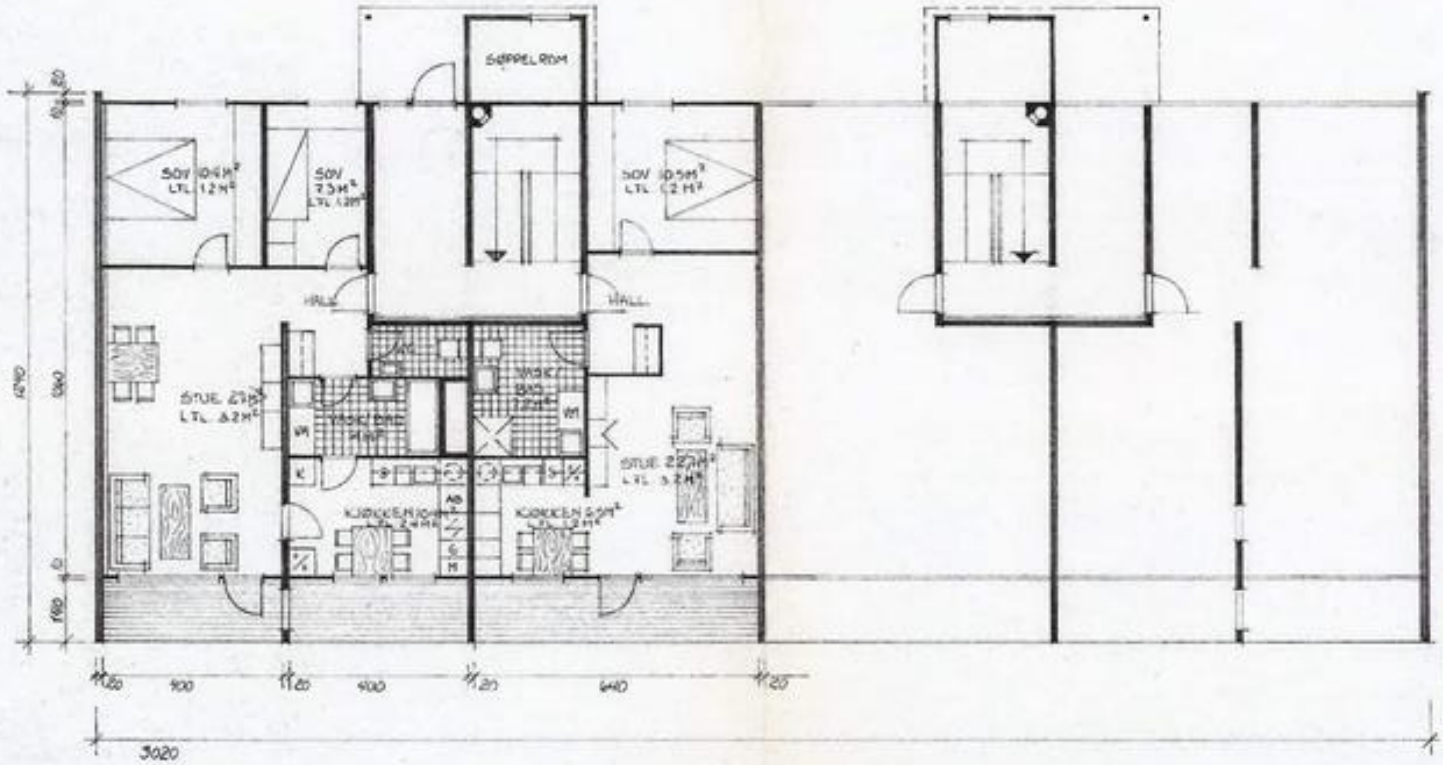
SAK: 77.012
TEGN.:
MÅL: 1:100

PLAN UNDERETASJE

DATO: Sept. 77.

KR. R. LINDSTRØM
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA

RÅDHUSGT. 15
SANDEFJORD TLF. 04652-66274
EL. KONS. TLF. 67760



FREMLAGT
22 FEB. 1979
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

REV. NR.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.

HORTEN BOLIGBYGGELAG, RUSTADGT
14 MANNS BOLIG

SAK: 7701Z
TEGN: EC
MÅL: 1:100

PLAN 1.ETASJE

KR. R. LINDSTRØM
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA
RÅDHUSGT. 15
SANDEFJORD TLF. 66652-66274
EL. KONS. TLF. 67760

DATO: Juni 77

A

HORTEN KOMMUNE
Geodata reguleringsplan og byggesak

1 av 2

Vår dato
26.07.2005

Vår referanse
GBNR-125/128/05/2733-4
/
Deres referanse Kopi

Deres dato
05.07.2005

Vår saksbehandler
Bjørn Reftun
tlf 33 08 51 19, e-postadresse: bjorn.reftun@horten.kommune.no

Larsen og Paulsen AS
Ringveien 206

3223 SANDEFJORD

RUSTADGATA 2A, 125/128, FERJEGATA BORETTSLAG - UTVIDELSE AV BALKONGER OG FLYTTING AV YTTERVEGGER I UNDERETASJE. UNDERRETING OM VEDTAK.

Det vises til søknad av 05.07.2005.

Det er fattet følgende vedtak i saken: D 280/05.

VEDTAK:

GODKJENNING AV TILTAK:
Søknad om tillatelse til tiltak, enkle tiltak etter pbl § 93 for utvidelse av balkonger og utflytting av yttervegg i underetasje godkjennes.

GODKJENNING AV FORETAK:
Lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett etter pbl § 93b/ §98 gis Goodwill Produkter A/S, Postboks 1087, 3204 Sandefjord som ansvarlig utførende for stål- og metallarbeider og ansvarlig kontrollerende av utførelsen for stål- og metallarbeider i tiltaksklasse 2.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf pbl § 15.

Tiltaket må ikke brukes før kontrollansvarlig har foretatt sluttkontroll og kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf pbl 99.

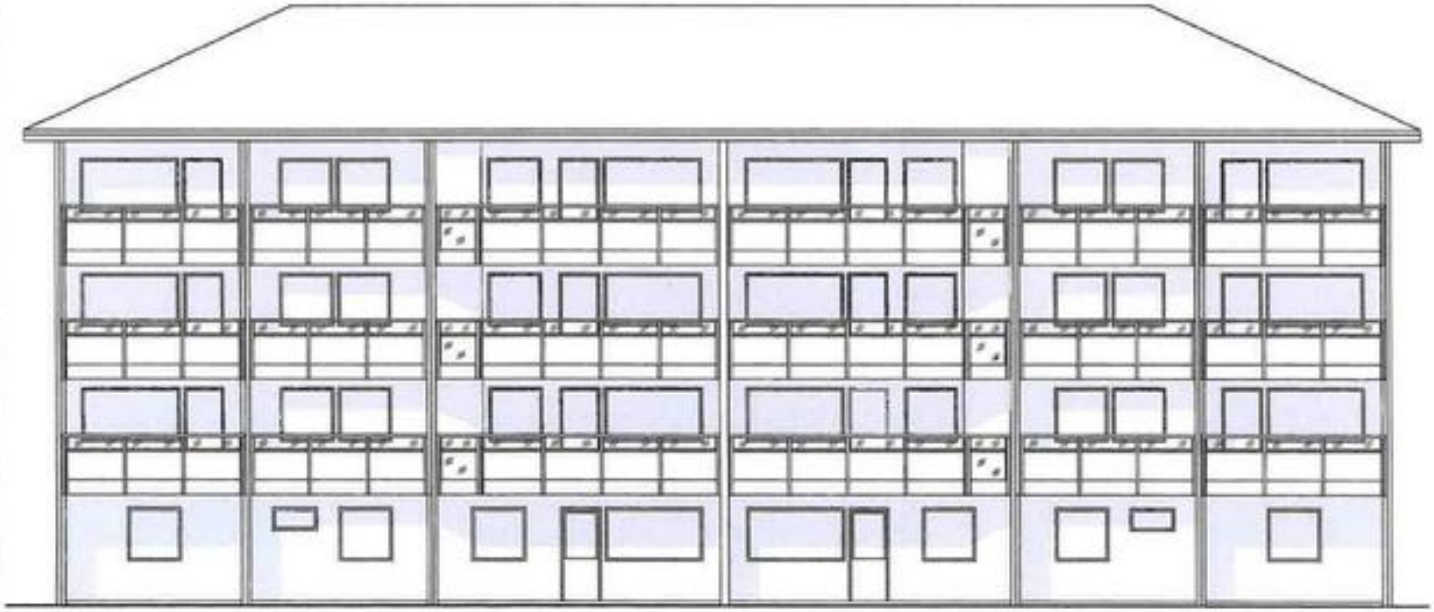
Regning på behandlingsgebyr, kr 4.100,- blir sendt tiltakshaver.
- Behandlingsgebyr tiltak, kr 2.040,-
- Behandlingsgebyr foretak, kr 2.060,-

Med vennlig hilsen

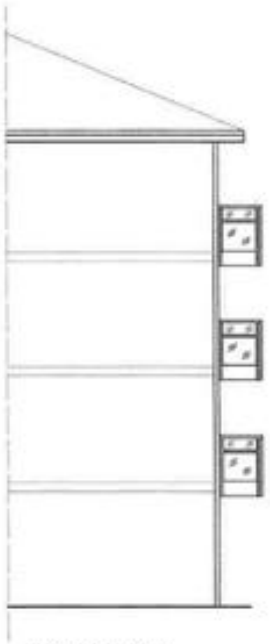
Bjørn Reftun
byggesaksbehandler

Vedlegg:
Sakspapir
Godkjente dokumenter

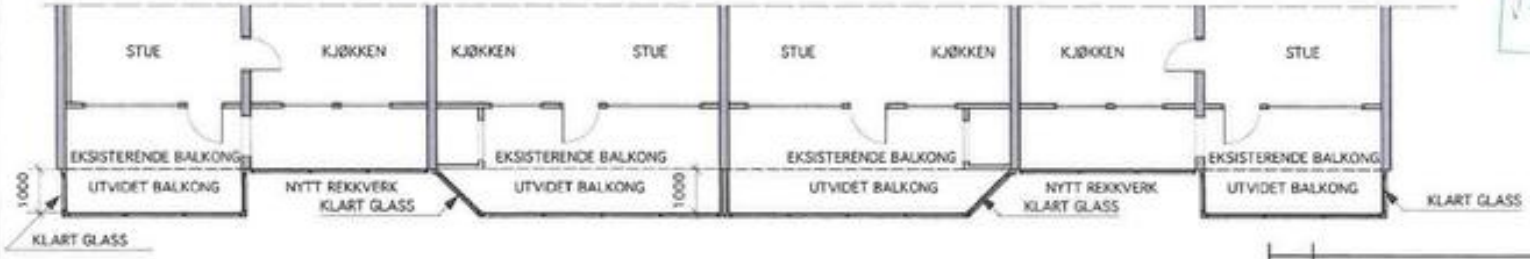
Kopi til: A/L Horten Boligbyggelag, Postboks 382, 3193 Horten



FASADE



FASADE GAVL



PLAN 2. - 4. ETG

26 JUL 2005
HORTEN KOMMUNE
11 JUL 2005
SENTRALT ARKIV

E-1

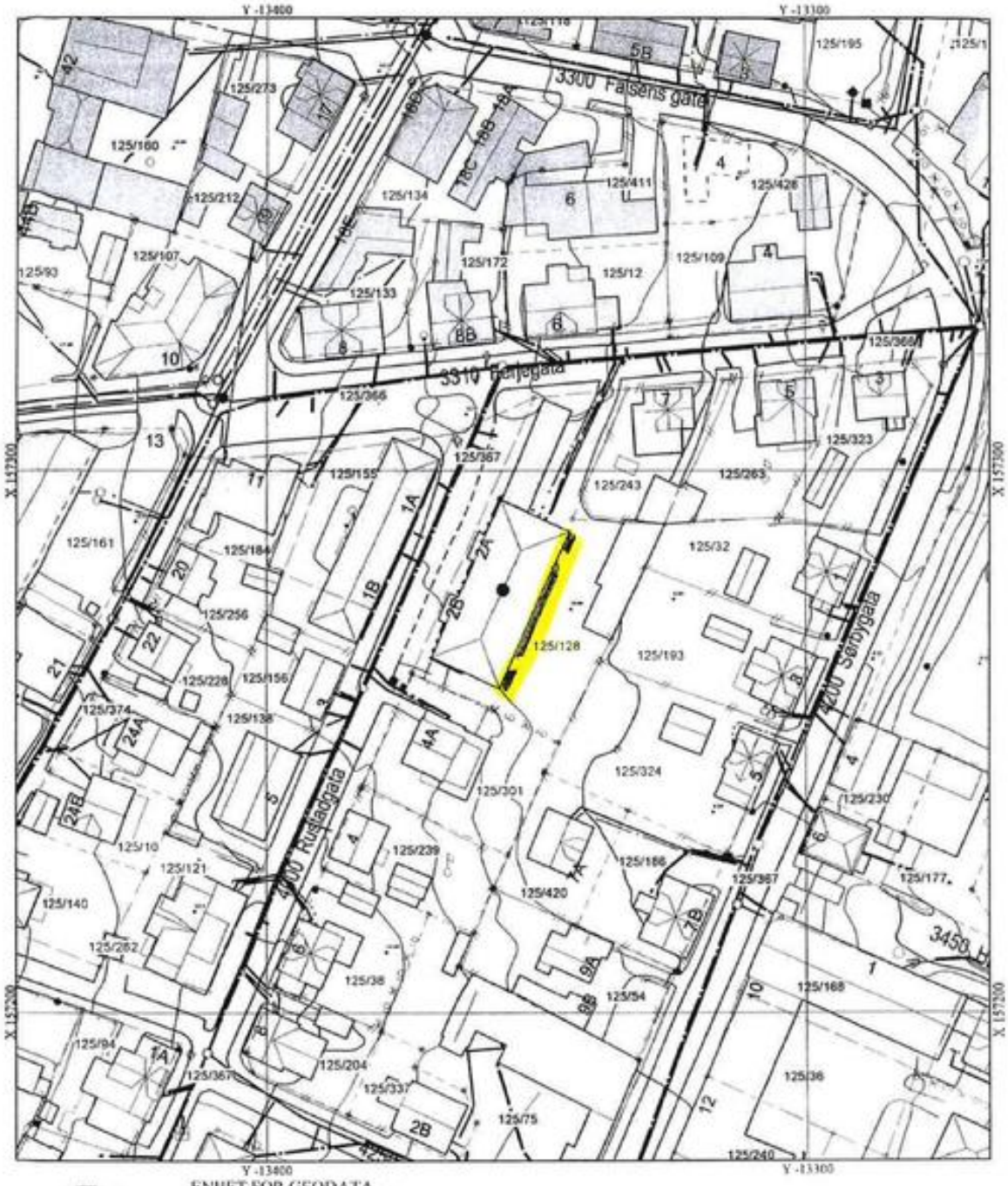
REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.

GOODWILL PRODUKTER AS
FERGEBAKKEN HORTEN
NYE BALKONGER
PLAN OG FASADE 14 MANNS BOLIG

MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 02.06.05
TEGNET AV: ERS
KONTROLLERT AV:

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Ringveien 70A, 3223 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 04 35

TEGNINGS NR.
GOOD-10-01



ENHET FOR GEODATA,
REGULERINGSPLAN OG BYGGESAK
Horten kommune
NGO III
M=1:1000

Adresse : Rustadgata 2A-B
Gnr/Bnr :
X=
Y=

Sign. :PÅK
Dato : 29.6.2005

HORTEN KOMMUNE
11 JUL 2005
SENTRALT ARKIV

26 JUL 2005

Konstruert bygg

Nøyaktig grense
Anslått grense
Bygninger angitt ved takflate

Godkjent bygg, anslått beliggenhet

Igangsatt bygg, anslått beliggenhet

Ferdig bygg, anslått beliggenhet

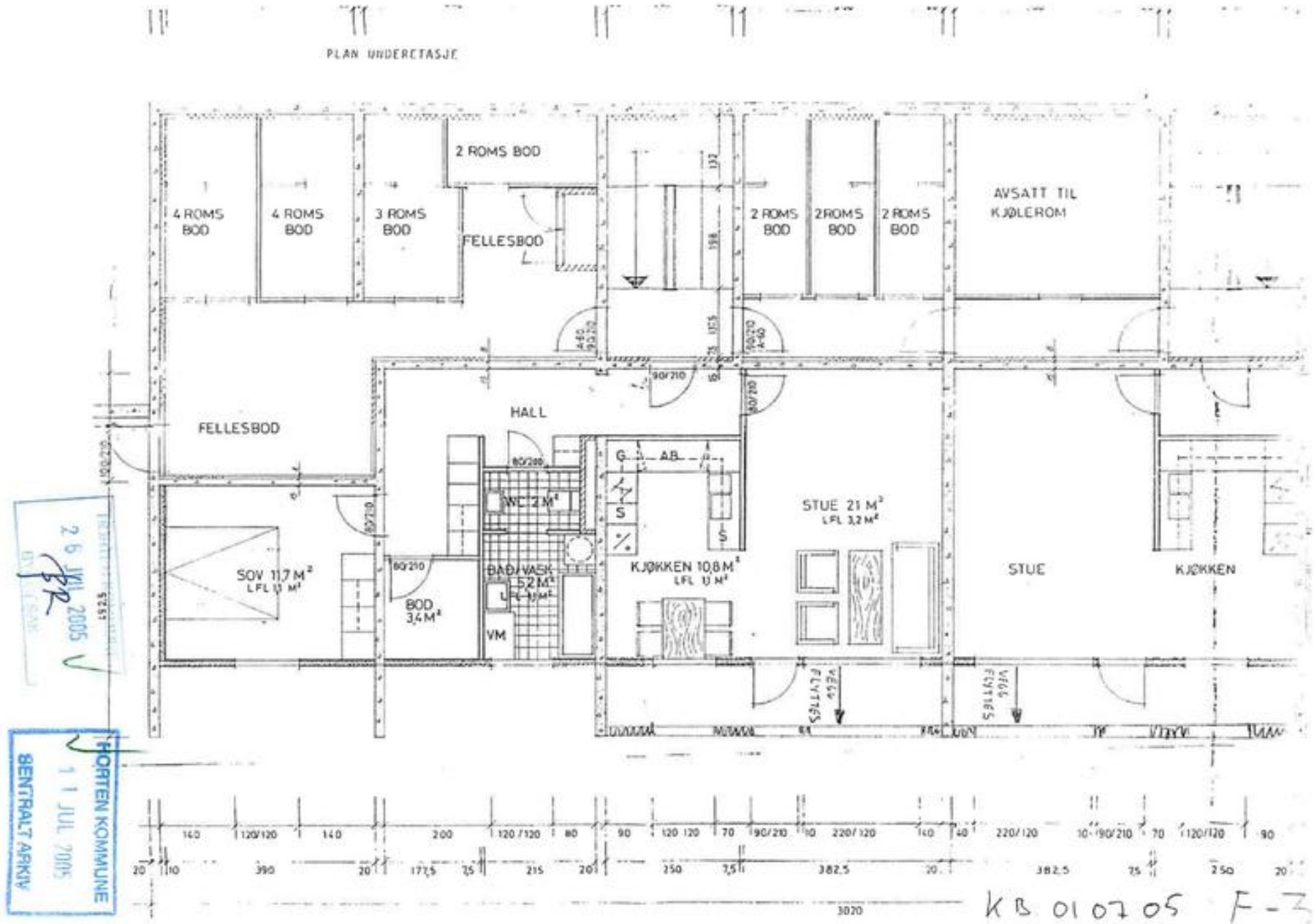
Vannledning
Overvannsledning
Avløpsledning
Fiber-/signalkabel + fjernvarmeledning

Horten kommune er ikke økonomisk ansvarlig for evt. feil og/eller mangler i kartet.
Kartet er gyldig til bruk i byggesaker etc. i 6 måneder etter kartets dato

Grunnkart ajourført 2002

NORD

D - 1


PLAN UNDERETASJE
4 ROMS BOD
4 ROMS BOD
3 ROMS BOD
2 ROMS BOD
FELLESBOD
2 ROMS BOD
2 ROMS BOD
2 ROMS BOD
AVSATT TIL KJØLEROM
FELLESBOD
HALL
WC 2 M²
SOV 11,7 M²
LFL 13 M²
BOD 3,4 M²
BAD/VASK 5,2 M²
VM
KJØKKEN 10,8 M²
LFL 13 M²
STUE 21 M²
LFL 32 M²
STUE
KJØKKEN
HORTEN KOMMUNE
11 JUL 2005
SENTRALT ARKIV
KB 010705 F-3

F.kap. 45
F.kap. 55

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) flatt og min fall

Tekning: ☐ Takstein ☒ Takpapp ☐ Asbestsementplater
☐ Mønestein ☐ Metallplater
☐ Annet (beskriv)

Materiale: ☒ Tre ☒ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type)
☐ Annet (beskriv)

F.kap. 34-3 Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak
☒ Platebygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer seksjonshus
(oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Skriftlige byggebeskrivelser, veiledninger, hefte Kontr. nr.
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106
F.kap. 47

Ventilasjon

☐ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene
☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106
F.kap. 29

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av: ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer
(oppgi fabrikk og type)
☐ Annen utførelse (beskriv)
☐ Ildsteder og fyledører er vist på tegningene
☐ Elektrisk oppvarming, type

F.kap. 55

Brannvern

Bygningen er: ☐ brannrygg ☐ brannhemmende ☐ veibygning
☐ Annet (beskriv)

F.kap. 55.41 For større bygg besvares:
Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller
☐ bygningsdelers brannmotstand
☐ dørenes brannmotstand og sluttretning
☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55.522 Trapp er: ☐ Åpen ☐ Lukket ☐ brannrygg og røykfri
For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32.32, F.kap. 33.4 og F.kap. 38.46

F.kap. 46:2
Bl. § 93

Særskilt søknad innsendes for

☐ personheis ☐ varmeheis
☐ forurensningsmur ☐ innhegning mot veg

Skriv ikke her

Tilleggsopplysninger:

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

FREMLAGT
16 FEB. 1982
I HORTEN

Til bygningsrådet i: HORTEN 11. 12. 81

Byggeplass (adresse): Fergebakken Matrnr. G.nr. B.nr. Parsell nr.

Eier: Fester av tomt: Horten Boligbyggelag på vegne av Fergebakken Borettslag Adresse: Trygdegården Telefon

Kryss av i ruteme. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningsrådet.

Bl. § 93
F.kap. 14

Arbeidets art

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☐ Annet (beskriv)

Skriv ikke her

Bl. §§ 70-86

Byggets art

☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv): 7 stk garasjer i betong og
Bygningen brukes nå til: 3 stk garasjer i tre.

F.kap. 14
Bl. § 94.2

Vedlegg til søknaden

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn)

F.kap. 51 og 52
☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7

Dispensasjonssøknad

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i: ☐ bygningslov ☐ forskrift
☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Sandefjord, den 8 / 12 1981
Sted

Byggherrens underskrift: Odd Kristensen Adresse: HSSL Horten Telefon: 42096

Horten Boligbygg-lag
S.R. R. LINGETUN
Anmelders underskrift

Adresse: Rådhusgt. 15, Sandefjord Telefon: 66652

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

2

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33
Bl. §§ 62-64
Reguleringsplan og bestemmelser
Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert
Tomten er ☐ oppmålt ☐ ikke oppmålt
For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81
F.kap. 26
Minste avstander fra det planlagte bygg konfr. situasjonsplan
Til nabogrense m Til midte av vei m
Til annen bygning på samme tomt m
☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen
Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☐ Nei

Bl. §§ 70-77
F.kap. 26
F.kap. 55
Bebyggelsen
Bebygget grunnareal for eldre bygg 360 m²
Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 161 m²
Sum bebygget grunnareal 521 m²
Antall etasjer Antall leiligheter
Samlet bruttо gulvflate i ny bebyggelse m²

Bl. § 66
Atkomst
Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel
☐ Riksveg Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.
☒ Kommunal veg
☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65
Bl. § 66.2
Vann og kloakk
Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk
☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg
Annen (beskriv)
Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.
Kloakkavløp tilknyttes
☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg
Det skal installeres ☐ vannklosett
☐ Annet (beskriv)
Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.
☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31
F.kap. 56
Bygningens innretning
Tegningene er påført ☐ romareal ☐ tyfflate
☒ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal
☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68
F.kap. 42-5
F.kap. 45-2
Byggegrunn, drenering og overvann
Grunnen består av ☐ fjell ☒ grus ☐ sand ☒ leire
☐ annet (beskriv)
Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kulvgrøft ☒ rør
Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng
Takvann, overvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42-1 3
Fundamentering
☐ Grunnmur ☒ Senkestr/såle ☐ Peler
☐ Annet (beskriv)

3

Skriv ikke her

F.kap. 42-4
F.kap. 31.24
F.kap. 54.3
Kjellergulv, gulv på terreng
☐ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under
☐ Trebjelkelag med luftrom under
☐ Annen utførelse (beskriv)
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte hjelp.nr.
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

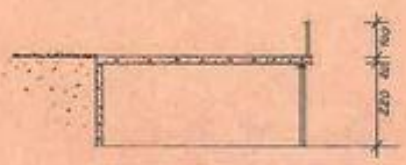
F.kap. 42-3
F.kap. 54.3
Kjelleryttervegger
☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av letteggregatbetong
☐ Annet (beskriv)
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte hjelp.nr.
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

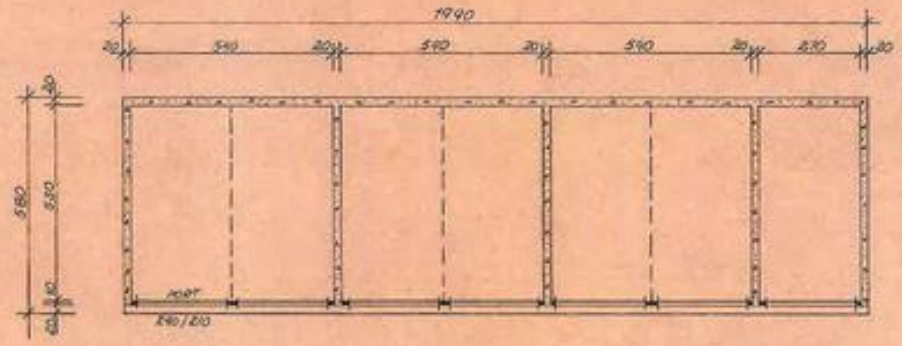
F.kap. 43
F.kap. 54.3
F.kap. 55
Yttervegg, dør og vindu
Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☒ Betong
☐ Lettbetong (oppgi type)
☐ Annet (beskriv)
Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type)
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte hjelp.nr.
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag
☐ Forholdstallet f. F er angitt på plantegningene
(f = vindus- og dørflater. F = total yttervegg flate).

F.kap. 43
F.kap. 53
F.kap. 55
Skillekonstruksjoner mellom leiligheter
Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong
☐ Lettbetong (oppgi type)
☐ Annet (beskriv)
Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type)
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse er angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte hjelp.nr.
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

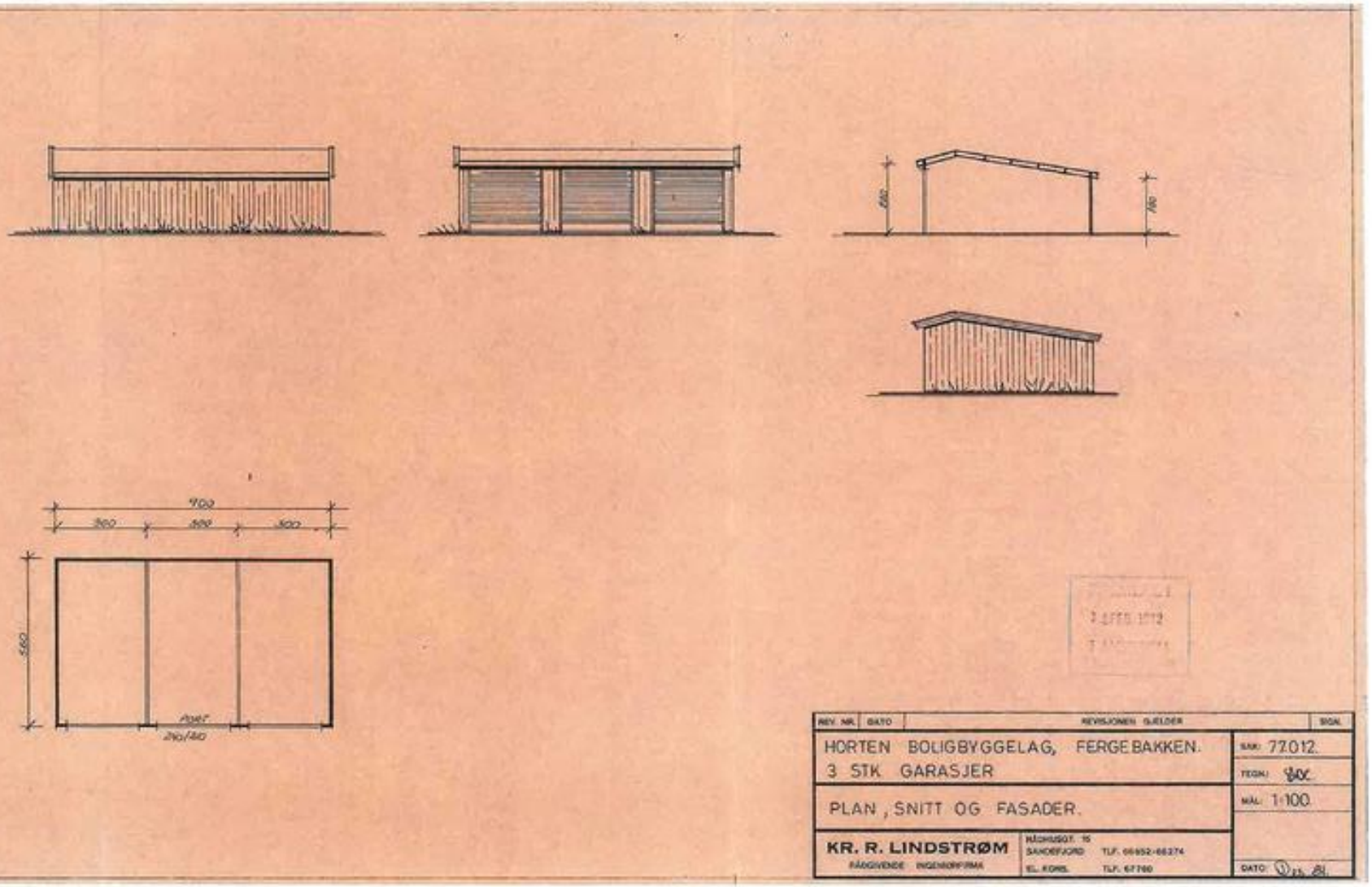
F.kap. 44
F.kap. 53
F.kap. 54.3
F.kap. 55:41
Etasjeskiller og balkong
Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type)
☐ Annet (beskriv)
Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer seksjonshus
(oppgi fabrikk og type)
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte hjelp.nr.
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag







REV. NR.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.
HORTEN BOLIGBYGGELAG, FERGEBAKKEN 7 STK GARASJER			SAK: 7701 2.
			TEGN: SBC
PLAN, SNITT OG FASADER			MÅL: 1:100.
KR. R. LINDSTRØM RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA	RÅDHUSGT. 15 SANDEFJORD TLF. 66552-68214 EL. KONS. TLF. 67760		DATO: Des. 81.


700
300
300
300
560
240/240
HØRTEN BOLIGBYGGELAG, FERGEBAKKEN.
3 STK. GARASJER
PLAN, SNITT OG FASADER.
KR. R. LINDSTRØM
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA
SAK: 72012
MÅL: 1:100

02/2733-7/125/128

78

Ferdigmelding

Kommunens saksnr | Side av

BJRE

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	125	128				
	Adresse: Rustadgt.2				Postnr: 3187	Poststed: Horten

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[ ] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	1 - 2	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Larsen og Paulsen AS

Dato: 24.01.06 | Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: Reidar Larsen

© NBR nr 5167 Juli-2003

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

29.09.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3901/125/128/0/0
Adresse: Rustadgata 2A,
3187 HORTEN
Orgnr: 950778261
Andelsnr: 7

	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

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 29.09.2026

Legalpant

Gårdsnr.	125	Bruksnr.	128	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Rustadgata 2A						

Kommunale gebyrer er betalt frem til:	30.09.2026
Restanse:	Kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

Tilleggsopplysninger:

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

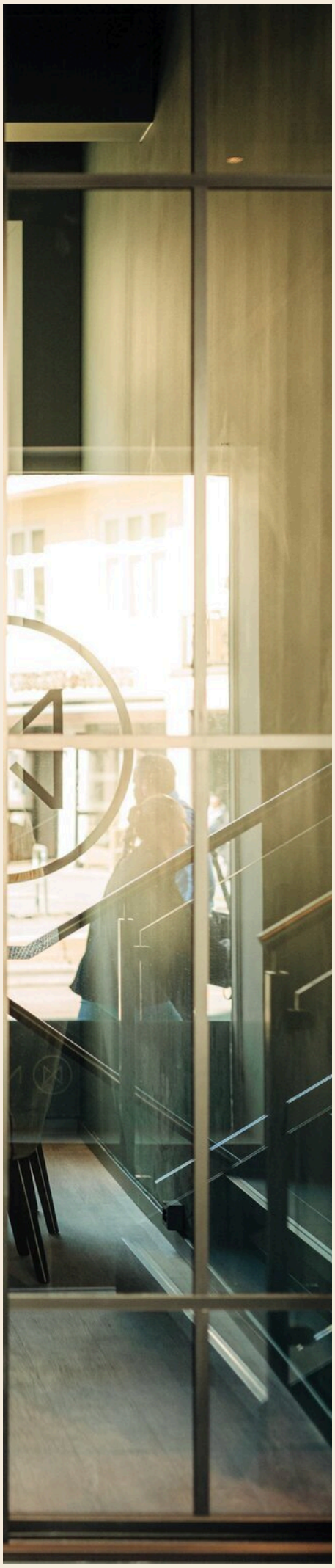
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar håndtere en av de viktigste transaksjonene i livet ditt. Kontoret vårt består av lokalkjente meglere med god kjennskap til Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand, og en trygg og målrettet salgsprosess som setter deg og resultatet i sentrum. Vi vet hva kjøperne i denne regionen vektlegger, og bruker den kunnskapen aktivt for at boligen din skal treffe markedet på riktig måte fra dag én. Du får én fast megler gjennom hele salget, som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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: 25-0179/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rustadgata 2A 3187 HORTEN
Matrikkel: Gnr 125, bnr 128 (ideell andel 1/1) i Horten kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

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