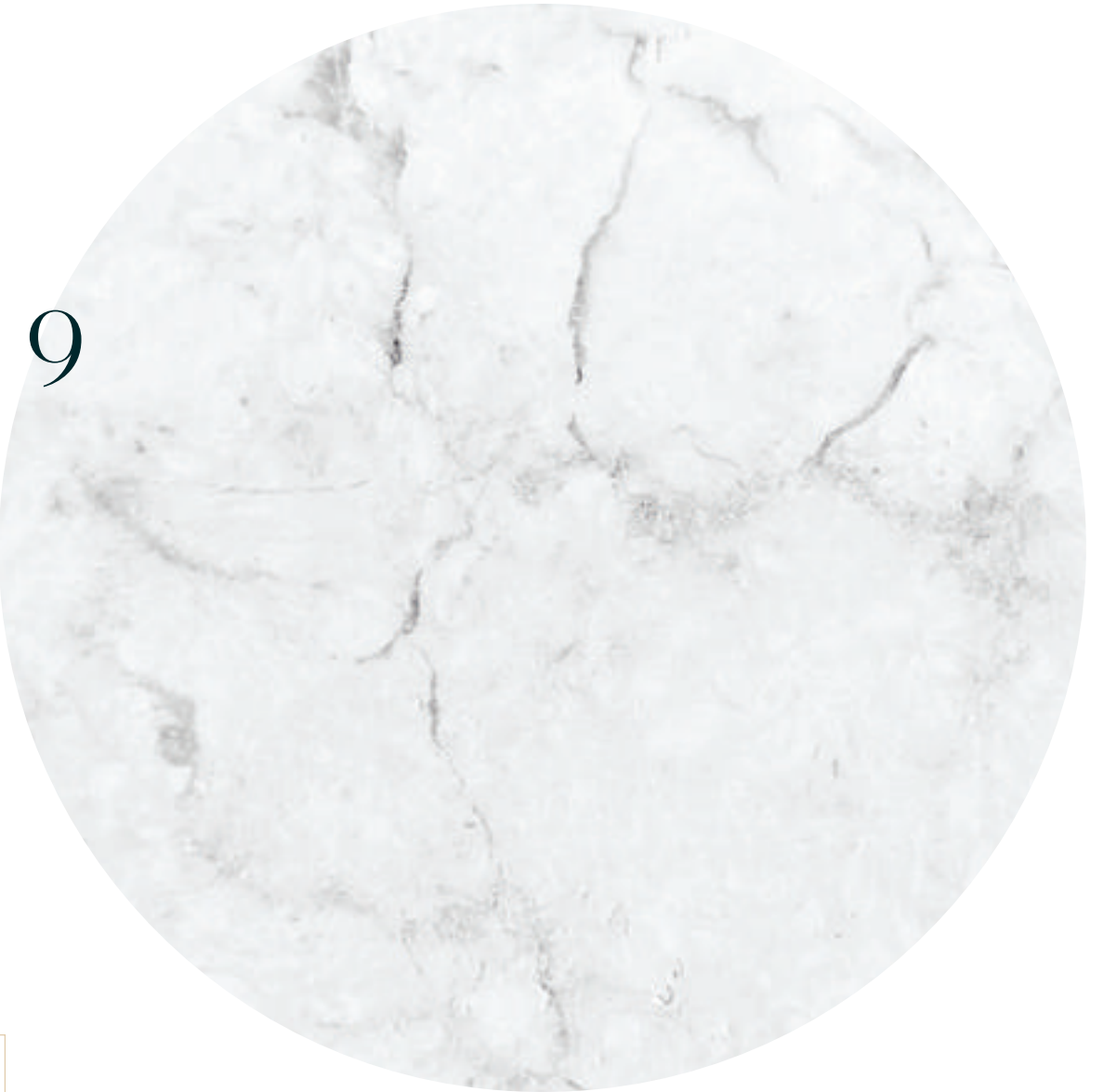


Heggveien 9



Velkommen til

Heggveien 9



Salgsoppgaven produsert 3. juli 2025

Velkommen!

Åsgårdstrand: Innholdsrikt og hyggelig rekkehus over to plan | 2 stuer | 2 wc | 3 soverom | Garasje!

Prisantydning	4 350 000,-
Fellesgjeld	31 134,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 382 484,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 651,-
BRA-i	119 kvm
Totalt BRA	142 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1997
Megler	Caroline Wivestad
Telefon	938 97 331
E-post	c.wivestad@nordvikbolig.no











Kort fortalt

- Velkommen til Heggveien 9!
- En innholdsrik og hyggelig rekkehusleilighet over to plan i attraktive Åsgårdstrand, rett ved siden av skolen og fine turområder. Det er "rusleavstand" til barnehage, buss og Paletten kjøpesenter med blant annet Meny, Vinmonopol, lege, frisør og apotek.
- Boligen går over to plan og har en familievennlig og god planløsning. Inneholder:
- 1. etasje: vindfang, 2 soverom, bad, nyoppusset kjøkken og stue med utgang til skjermet og solrik hage.
- 2. etasje: stue med utgang til en stor og usjenert takterrasse, 1 soverom, wc-rom m/plass for dusj, samt praktisk bod.
- I tillegg disponeres to utvendige boder og garasje i felles rekke.
- Velkommen til en hyggelig visning!

Arealer og innhold

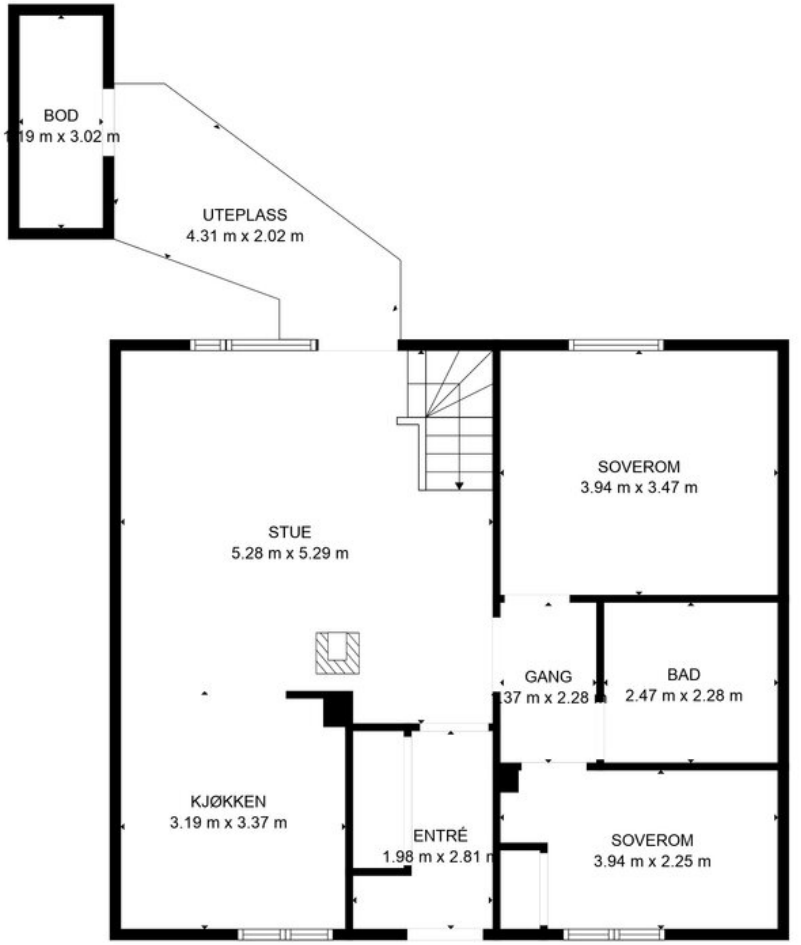
BRA-i:	119 kvm
BRA-e:	23 kvm
Totalt BRA:	142 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

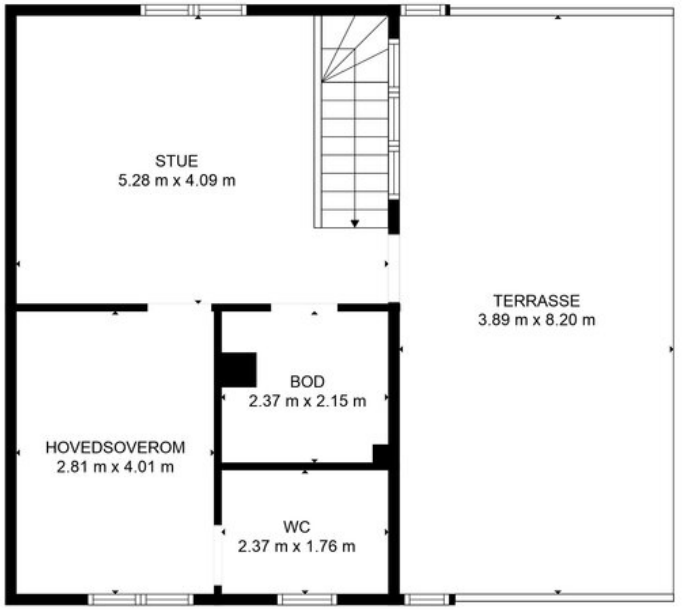
Areal-Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Vindfang, Stue/kjøkken m. trapp, Gang, 2 Soverom, Bad/wc/vaskerom
BRA-e: 6 kvm. 2 Boder
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Stue, Soverom, Toalettrom, Bod
Total BRA: 43 kvm.

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



1. ETASJE



2. ETASJE

BRA: 115 m2
UNDERETASJE: 77 m2, 2. ETASJE: 38 m2
S-ROM: BOD: 9 m2, UTEPLASS: 8 m2, TERRASSE: 32 m2

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Forklaring av bilde/rommet























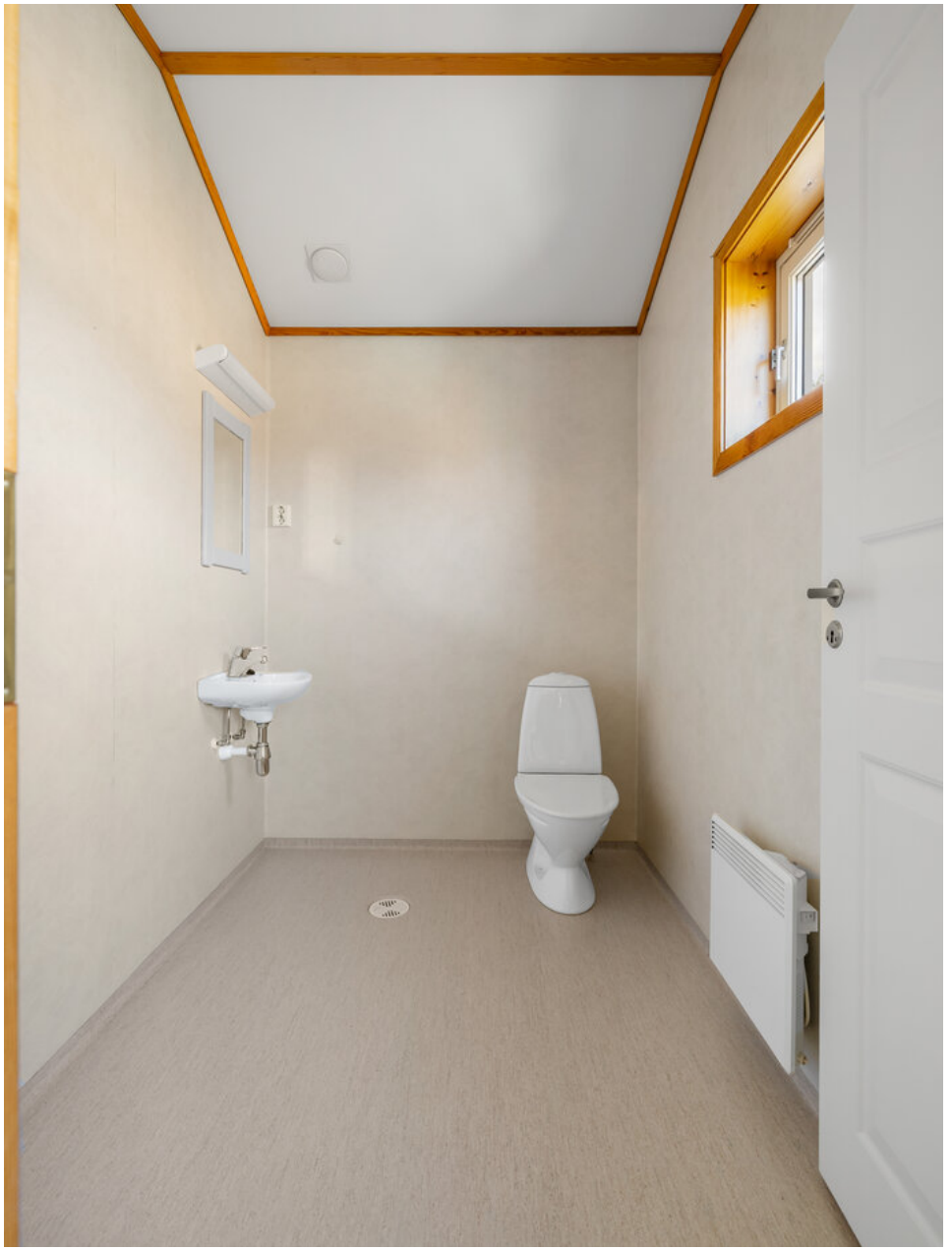




















Informasjon

Heggveien 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0131/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Heggveien 9, 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 2, bnr 829 i Horten kommune
Andelsnr 5 i Heggveien Borettslag, org.nr. 977066557

Selger
Anita Lageng

Kjøpesum og omkostninger
4 350 000,- (Prisantydning)
31 134,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 381 134,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 382 484,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 391 784,- (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
1997

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 119 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 142 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
Areal-Rekkehus

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Vindfang, Stue/kjøkken m. trapp, Gang, 2 Soverom, Bad/wc/vaskerom
BRA-e: 6 kvm. 2 Boder
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Stue, Soverom, Toalettrom, Bod
Total BRA: 43 kvm.

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

Ikke målbare arealer:
Hems er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Standard

Velkommen til Heggveien 9!

Et trivelig, lettstelt og praktisk rekkehus over to plan. Borettslaget er beliggende midt i Åsgårdstrand, rett ved siden av skolen, barnehage og fine turområder. I tillegg har man fordelen av kort "rusleavstand" til både buss, idrettsanlegg og Paletten kjøpesenter med et godt tilbud av forretninger, apotek og legesenter!

Boligen har flere solrike og lune uteplasser, så her kan man bare flytte seg etter solen og nyte lange sommerdager med familie og venner! Egner seg godt for barnefamilier med bl.a. 2 stuer, 2 bad/wc, 3 soverom og både barnehage og barneskole rett rundt hjørnet.

Boligen ble oppført i 1997 og ligger i et veldrevet og hyggelig borettslag. Man kommer inn i en flislagt entre med praktisk skyvedørsgarderobe. Videre har man to fine soverom med plass til seng og ulike oppbevaringsmøblement. Mellom soverommene har man et romslig bad med moderniseringsbehov. Badet har vinylbelegg/tapet på gulv og vegg. Malt tak. Er inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin.

Stue og kjøkken er i delvis åpen løsning. Her er det gjennomgående lyst med vindusflater på begge sider, noe som skaper en lun og behagelig atmosfære. Det er god plass til både sittegruppe og langt spisebord, og ellers er det verdt å nevne at rommet varmes godt opp med den fine vedovnen som er plassert der.
Kjøkkenet er helt nyoppusset og har ikke vært tatt i bruk. Det er ett moderne og påkostet kjøkken fra Svane, og kjøkkenet er utstyrt med quooker armatur, kjøleskuffer, induksjonstopp, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er rikelig med skap og benkeplass. Ellers er det verdt å nevne at det er nye gulver og nymalte overflater i stue/kjøkken, hovedsoverom og loftstue.

Særdeles flott 2. etasje med loftstue med utgang til solrik og lun takterrasse! Her har man også et stort og fint soverom, samt et toalettrom som kan omgjøres til baderom og praktisk lagringsbod.

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

Velkommen!

Parkering

Det medfølger garasje. Garasjene følger leilighetene ved salg. Eventuelt fremleie formidles av styret. Garasjeporten skal alltid være lukket og låst.

Det er noen gjesteparkeringsplasser på eiendommen beregnet for kortvarig parkering.

Det er helt nylig installert el-bil lader i garasjen. Forbruk av strøm til lading skjer via tjenestene til Charge365, som står for avregning og fakturering.

Modernisering og påkostninger

Følgende moderniseringer og påkostninger er utført av nåværende eier:

- Alle innvendige flater er malt.
- Nye innvendige gulver.
- Nytt kjøkken.
- Bygd bod.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- JP entreprenør- Bygd dør til utebod i januar 2025.
- Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget - Andebu elektro Grytnes elektro.

Bygningssakkyndig

Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte

Rekkehus (andelsbolig/borettslag) oppført i tre over grunnmur/støpt betong i 1997. Boligen er oppført i to etasjer samt krypeloft. Boligen disponerer garasje i felles rekke samt to utvendige boder.

NB! Tilleggsbygg som garasje og utvendig bod er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusjkabinett (hulltakingen ble utført i forbindelse med tidligere eiendomsoverdragelse). Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 1997 og tettesjikt (membran) har passert anbefalt brukstid. Det anbefales som et strakstiltak å etablere oppkant ved dørterskel.
Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

Selger opplyser om følgende:
- har puddet opp de fleste innvendige overflater i 2025.
- lagt parkett i flere rom i 2025.
- skiftet kjøkkeninnredning i 2025.

Utvendig:
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Sutakplater som undertak.Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning. Vinduer og dører i tre. Veranda i tre i 2.

etasje. Utvendige fasader, felles arealer m.m.

Innvendig:
Gulvoverflater med fliser, belegg og parkett. Malte vegger og tak. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Elementpipe. Peisovn (fra 2022 i flg. tidligere salgsdokumentasjon). Sotluke med ekstra stein. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre.

Teknisk:
- Innvendige vannledninger i kobber.
- Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist.
- Ventilering via luftespalte i vinduer og ventil i vegg i de fleste rom.
- Oppvarming med panelovner. Varmekabler i vindfang, bad samt i stue/kjøkken i flg. tidligere salgsdokumentasjon.
- Varmtvannsbereder på 187 l.
- Hovedsikring 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/15/13/10 A.
- Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
- Skagerak Energi har utført tilsyn - ref. rapport etter tilsyn datert 05.09.2019.
- Røykvarsler og håndslukkeapparat

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG3, store eller alvorlige avvik:
Utvendig > Vinduer - 2: Råte i soveromsvindu.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikt (membran/belegg) har passert anbefalt brukstid. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

Følgende forhold er kommentert med TG2, avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Andre utvendige forhold
Innvendig > Overflater - 2
Innvendig > Radon
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken m. trapp > Avtrekk
Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer med følger i handelen.
NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" gjelder med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller

ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i vindfang, bad og stue/kjøkken i følge tidligere eier.
- For øvrig elektrisk oppvarming via stedvis vegghengte panelovner.

Dersom beboelsesrom ikke har fastmonterte panelovner på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Strømutgifter, både nettleie og forbruk, er av Lede opplyst å utgjøre ca kr 10 855 kWh per år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 651,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: Avdrag felleslån kr 245,-
Renter felleslån kr 153,-
Felleskostnader kr 4 253,-

Felleskostnadene inkluderer styre- og forretningsførerhonorar, kommunale avgifter/renovasjon, tv/bredbånd (grunnpakke), bygningsforsikring, strøm fellesareal, og andre driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene faktureres borettslaget og inngår i månedlige felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 878 707,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 514 829,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget er tilknyttet Åsgårdstrand Kabel-TV som er inkludert i månedlige felleskostnader (grunnpakke).

Borettslaget

Om borettslaget

Heggveien Borettslag ligger i Horten kommune og består av 12 boliger. Forretningsførselen er utført av Boligbyggelaget Usbl.

Styreleder er Knut Torget - mail: knuttorget@gmail.com

Styrets arbeid:
Etter borettslagets 25 års markering i august 2022, foretok styret en driftsøkonomisk betraktning for årene 2022 - 2030:
- Husbanken blir nedbetalt 01.04.2023.
- Vedlikeholdslånet blir nedbetalt 30.09.2024.

Dette gir rom for følgende investeringer:
- HMS komfyrvakt er allerede montert.

- El. bil ladestrøm; borettslaget har installert i 2024. Prosjektet ble gjennomført av firmaet Pettersen AS høsten 2024. USBL-prosjekt gav bistand til innhenting av anbud og annen rådgivning. Prosjektet ble gjennomført i henhold til tilbud og godt innenfor budsjett. Det er dermed lagt til rette for den enkelte beboer å installere lader. Forbruk av strøm til lading skjer via tjenestene til Charge365, som står for avregning og fakturering.

- Vedlikehold vippeporter i garasjene 2025.

- Vedlikehold utvendig treverk og dører/vinduer 2027.

- Ny runde maling utvendig 2028.

- Fra 2030 regner styret med at det er nødvendig å sjekke takpapp/takstein.

- Det er ellers gjennomført noe nødvendig vedlikehold på et par av husene. Nå når husene nærmer seg 30 år må vi regne med at det vil være nødvendig med noe mer vedlikehold framover.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget, Storbyfellesskap og deretter medlemmer i Usbl /

Storbymedlem har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 31 134,-pr. 22.06.2025
Avdrag: Kr 245,-
Rentekostnader: Kr 153,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16368873717, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.06.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 22.06.2025: kr 373 610,-
Andel av saldo: kr 31 134,-
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2033)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 25 752,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 183 623,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd kroner 36 300,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Da borettslaget ikke har fast vaktmesterordning, er ukentlig vedlikeholdsliste og bruk av dugnad vår måte å ivareta daglig, felles vedlikehold på. Manglende deltagelse vil bli påtalt og vil få konsekvenser ved gjentagelse. Det er fullt mulig selv å leie inn folk for å gjøre jobben.

Dyrehold

Søknad om dyrehold sendes styret.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP561973

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 176 kvm (Eiertomt)
Stor og flott opparbeidet felleseiet tomt på drøye fire mål, fint beliggende i relativt flatt terreng. Tomten er opparbeidet med internveier og diverse hekk- og beplantning.

Boligen disponerer også flere hyggelige uteplasser. I tilknytning til inngangspartiet er uteområde steinbelagt og har plass til enkelt utemøblement. På motsatt side med utgang fra stuen er det etablert en lun og hyggelig uteplass på bakkeplan med tilhørende hageflekk. Uteplassen er fint skjermet med både levegger og hekk.

I 2. etasje er det en stor og deilig takterrasse med sol fra morgen til kveld. Her sitter du lunt og godt uten innsyn. Markise kan også trekkes ut for ekstra skjerming og det er god plass til både sittegruppe og langt spisebord.

Det gjøres oppmerksom på at verandaen ligger over innredet boligrom. Konstruksjonsutformingen gir økt risiko for mulige skader.

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.

Adkomst

Fra Kjærkysset/Hortensveien følger man Kjærveien nedover mot Åsgårdstrand. Rett etter terrassehusene på venstre hånd tar man inn Granåsveien til høyre. Følg veien rett frem og sving opp til høyre ved skolen og inn første vei til venstre ved parkeringsplassen. Eiendommen ligger da på høyre side av veien og den er merket med "til salgs" skilt.

Se kartskisse i FINN-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon (eventuelt din boligadresse) til den aktuelle visningsboligen. Det vil også bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik til annonserte visninger. Velkommen til en hyggelig visning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Ved eventuell utleie:
Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.
For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et stille, rolig og barnevennlig område sentralt i Åsgårdstrand med kort gangavstand til blant annet barnehage og barneskole, idrettsanlegg og Paletten kjøpesenter med blant annet Meny dagligvareforretning, klesbutikk, frisør, blomsterbutikk og Vinmonopol.

Åsgårdstrand byr på nydelige strender, badeplasser og kyststi som gir god rekreasjon sommer som vinter. Stedet er også kjent som kunstnerbyen, der Edvard Munch, Christian Krogh og Hans Heyerdal malte noen av sine kjente malerier. I dag finnes det flere gallerier, kunstverkutsalg og atelier i den lille byen som har et idyllisk sørlandspreg. Edvard Munchs hus er i dag et museum hvor alt er bevart slik det var da kunstneren bodde der. I forbindelse med Munchs hus er det en park/have med adkomst videre ned til Seilforeningen, småbåthavna og badeparken. Der er det for øvrig mulig å leie båtplass, delta på seilkurs og nyte det yrende livet om sommeren. Ved Badeparken er det kiosk, stupebrett, volleyballbane, sandstrand og store grøntområder. Her ligger også Åsgårdstrand hotell med sin flotte takterrasse og utsikt over fjorden. Fortsetter du opp bakken kommer du til "gamle" Åsgårdstrand med sine trange gater, sjarmerende hus, gallerier og blant annet det hyggelige Rådhuset Trattoria som serverer nydelig italiensk mat og holder fine konserter.

I enden av Edvard Munchs gate har man kyststien som tar deg gjennom skogsområdet til Borrehaugene og Midgardsenteret (ca. 3 km). Borrehaugene er Norges første nasjonalpark, med gravhauger, flott turterreng, grønne lunger og majestetiske eiketrær. På området finner du blant annet Midgardsenteret med museum og sin stilfulle Gildehall, formet som et langskip fra vikingetiden. Langs Kyststien finner du også flere solrike plasser med bademuligheter og mange flotte turløyper. Borre Golfklubb ligger en liten kjøretur unna.

Med bil fra Åsgårdstrand tar det ca.15 minutter til Horten sentrum, 20 minutter til Tønsberg og ca. 30 minutter til Sandefjord lufthavn.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca. 5 minutters gange til nærmeste bussholdeplass i Åsgården med gode bussforbindelser med 01-bussen som tar deg både til Horten og Tønsberg, samt helt ned til Sandefjord, Larvik og Stavern. Fra busstoppet på Kjær, har man også tilgang til 02-bussen som går gjennom Horten og til Holmestrand. Det er ca 10 minutter med bil til Skoppum togstasjon.

Skoler og barnehager

Åsgårdstrand barnehage ligger i kort gåavstand fra eiendommen, i tillegg er det kort avstand til Stifinneren barnehage. Ta kontakt med Horten kommune for mer informasjon om ledige plasser.
Eiendommen ligger i et område som sogner til Åsgården barneskole og Borre ungdomsskole (med skolebussordning).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er byggemeldt, og det foreligger en midlertidig brukstillatelse på Heggveien 7, 9 og 11 - nybygg, datert 25.08.1997.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Følgende gjenstående tiltak er som følger:
- Brannslukkingsutstyr monteres (dette er montert i senere tid).
- Vann og kloakkopplegg må godkjennes av vannverkskontrollør
- Piper/ildsteder må godkjennes av feiermester (ildsted er nylig meldt inn til Vestfold Interkommunale brannvesen, avventer bekreftelse).
- Husnummerskilt av godkjent type monteres (dette er montert i senere tid).

Det er uvisst for megler om tiltakene over er utført.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger bygningstegninger fra 1996/97 over fasaden og begge etasjeplan. Det er enkelte avvik ut ifra opprinnelige tegninger på andre plan: Areal som opprinnelig er avsatt til bod og wc er omdisponert ved at toalettrommet har byttet plass med boden.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Privat vei i henhold til informasjon fra kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område og følger reguleringsplan for Øderydningen datert 16.06.1981 med planid: 3901 B0006. 3333,1 kvm er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse og 811,05 kvm er felles parkeringsplass.

I kommuneplanens arealdel 2022-2033 datert 13.6.2022 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Relaterte planer:
00237 G/S Kjær Åsgårdstrand (16.8.1995)
00242 Åsgården skole (9.9.1996)
00312 Granåsveien 2, 4, 6 og 8 (18.10.2005)

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

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Det er ikke konsesjon på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen med gnr. 2, bnr. 829 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3901/2/829:
13.03.1997 - Dokumentnr: 1241 - Bestemmelse iflg. skjøte: Ubebygd tomt kan ikke selges uten kommunens samtykke. Tilbakekjøpsrett for kommunen dersom tomten ikke er bebygd innen 1 1/2 år. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Med flere bestemmelser.

Eiendommens grunndata:
13.01.1997 - Dokumentnr: 148 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3901 Gnr:2 Bnr:178.

13.01.1997 - Dokumentnr: 148 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1366238 - Omnummerering ved kommuneendring.
Tidligere: Knr:0701 Gnr:2 Bnr:829

01.01.2024 - Dokumentnr: 318860 - Omnummerering ved kommuneendring.
Tidligere: Knr:3801 Gnr:2 Bnr:829

Det er per 01.07.2025 ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med 2/178 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. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. 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

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

I henhold til informasjon fra VIB ble denne eiendommen registrert i database da meldeskjema ble innsendt i oktober 2024. VIB har p.t ikke vært på tilsyn enda.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved

å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave og Nordvik Ekstra Small kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke ink ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Fotopakke nye bilder + at vi bruker gamle bilder som avtalt + reels-video - faktnr. 10053 kr. 4 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-

Samlet skal selger betale kr. 121 223,- 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 3. juli 2025

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Heggveien 9

Heggveien 9

Nabolaget Breidablikk/Øderydningen - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Åsgården skole (1-7 kl.) 193 elever, 12 klasser	3 min 0.3 km
Borre ungdomsskole (8-10 kl.) 341 elever, 24 klasser	6 min 4.6 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 31 klasser	13 min 8.6 km
Wang Toppidrett Tønsberg	13 min
Greveskogen videregående skole 1016 elever	13 min 10.4 km

Offentlig transport

Åsgården Linje 01, N01	4 min 0.4 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	10 min 7.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	28 min
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

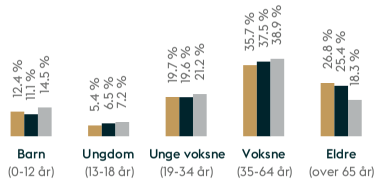
Barnehager

Åsgårdstrand barnehage (1-5 år... 47 barn	4 min 0.4 km
Åsgårdstrand bhg - Nygårdsløkk... 29 barn	9 min 0.8 km
Stifinneren barnehage (0-5 år) 47 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Meny Åsgårdstrand	7 min
Joker Åsgårdstrand	14 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Breidablikk/Øderydningen	1 309	648
Åsgårdstrand	3 593	1 984
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Åsgården skole	3 min
Åsgårdstrand idrettsplass	10 min
MOVA Horten	10 min
EVO Horten	11 min

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Gateparkering
Lett 87/100



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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Heggveien 9 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
HORTEN kommune
gnr. 2, bnr. 829
Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 25.06.2025 **Rapportdato:** 01.07.2025 **Oppdragsnr.:** 15278-1828 **Referansenummer:** HK7822

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Heggveien 9 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 2 - Bnr 829
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus (andelsbolig/borettslag) oppført i tre over grunnmur/støpt betong i 1997. Boligen er oppført i to etasjer samt krypeloft. Boligen disponerer garasje i felles rekke samt to utvendige boder.
NB! Tilleggsbygg som garasje og utvendig bod er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusjkabinett (hulltakingen ble utført i forbindelse med tidligere eiendomsoverdragelse). Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 1997 og tettesjikt (membran) har passert anbefalt brukstid.
Det anbefales som et strakstiltak å etablere oppkant ved dørterskel.
Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

Selger opplyser om følgende:
- har puddet opp de fleste innvendige overflater i 2025.
- lagt parkett i flere rom i 2025.
- skiftet kjøkkeninnredning i 2025.

Rekkehus - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Sutakplater som undertak.Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning.
Vinduer og dører i tre.
Veranda i tre i 2. etasje.
Utvendige fasader, felles arealer m.m.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater med fliser, belegg og parkett. Malte vegger og tak.
Fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Elementpipe. Peisovn (fra 2022 i flg. tidligere salgsdokumentasjon).
Sotluke med ekstra stein.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom:
Vinylbelegg på gulv. Vinylbelegg/tapet på vegg. Malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksvifte i tak og luftespalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med fronter i eik eller tilsv. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kummer. Integrerte hvitevarer.
Komfyrvakt og vannstoppesystem.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom inneholdende toalett og servant. Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør.
Gulv og vegger med sveiset våtromsbelegg. Platet/malt tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av plast.
Stakeluke er ikke påvist.
Ventilering via luftespalte i vinduer og ventil i vegg i de fleste rom.
Oppvarming med panelovner. Varmekabler i vindfang, bad samt i stue/kjøkken i flg. tidligere salgsdokumentasjon..
Varmtvannsbereder på 187 l.
Hovedsikring 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/15/13/10 A.
Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Skagerak Energi har utført tilsyn - ref. rapport etter tilsyn datert 05.09.2019.
Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

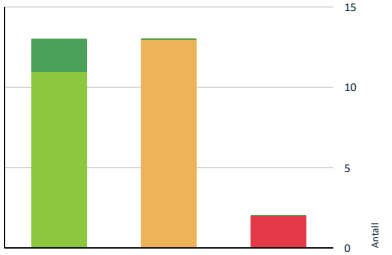
Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Areal som på plantegning er avsatt til hhv bod og toalettrom i 2. etasje er omdisponert ved at toalettrommet har byttet plass med bod.

Sammendrag av boligens tilstand

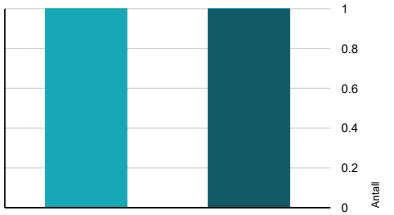
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

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.

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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - 2** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken m. trapp > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Heggveien 9 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 2 - Bnr 829
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1997

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner/beslag i stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Sutakplater som undertak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis misfarget i yttertakets/sutakplatenes underside.
Hull i sutakplate ved inspeksjonsluke.
Konstruksjonen er kun vurdert fra inspeksjonsluke grunnet manglende tilgjengelighet til krypeloftet for øvrig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sutakplate (undertaksplate) må utbedres (synlig hull ved inspeksjonsluke).
Det anbefales at luftehatt over tak med innvendig luftekanaler kontrolleres i forhold til isdannelser ved kuldegrader.

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre.

TG 3 Vinduer - 2

Soveromsvindu.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Råte i soveromsvindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskade må utbedres eventuelt at hele vinduet skiftes.
Mulig felles ansvar - ikke bekreftet/avklart.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Dører

Ytterdører i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.
Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Membran/tettesjikt ikke mulig å kontrollere (konstruksjonen er bygd med terrassebord av tre over tettesjiktet).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konstruksjonsutformingen gir økt risiko for mulige skader.

TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendige fasader, felles arealer m.m.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater med fliser, belegg og parkett. Malte vegger og tak. Fliser på vegg over kjøkkenbenk.

TG 2 Overflater - 2

Fliser på gulv i vindfang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bom og løse gulvfliser i vindfang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fliser med bom må utbedres dersom avviket ønskes lukket. Fliser med bom vil etter hvert sannsynligvis løsne ytterligere fra underlaget.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 9 mm og/eller mindre i hele rommet i stue/kjøkken og soverom øst i 1. etasje samt i stue og soverom nordvest i 2. etasje.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe. Peisovn (fra 2022 i flg. tidligere salgsdokumentasjon). Sotluke med ekstra stein.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde er stedvis/dels lavere enn 0,90 m.
Åpninger mellom trappetrinn er ca 11 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/wc/vaskerom:
Vinylbelegg på gulv. Vinylbelegg/tapet på vegg. Malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksvifte i tak og luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tettesjikt (membran/belegg) har passert anbefalt brukstid.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Under henvisning til at forventet brukstid for tettesjikt/belegg er oppbrukt/i ferd med å bi oppbrukt bør det påregnes ombygging innen "rimelig tid".
Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk i eksisterende hull er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk er foretatt i eksisterende hull i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusjkabinett/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Heggveien 9 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 2 - Bnr 829
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN M. TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i eik eller tilsv. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kummer. Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt og vannstoppesystem.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN M. TRAPP

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

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

NS 3600 setter krav til forsert avtrekk (ikke omluft eller kullfilter) fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom inneholdende toalett og servant. Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør.
Gulv og vegger med sveiset våtromsbelegg. Platet/malt tak.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger i kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Ventilering via luftespalte i vinduer og ventil i vegg i de fleste rom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Oppvarming med panelovner. Varmekabler i vindfang, bad samt i stue/kjøkken i flg. tidligere salgsdokumentasjon..

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 187 l.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Skal være fast tilkopling (ikke stikkontakt).

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 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.

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

Hovedsikring 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/15/13/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Skagerak Energi har utført tilsyn - ref. rapport etter tilsyn datert 05.09.2019.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1997

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Montering av komfyrvakt - ref. samsvarserklæring datert 12.10.2022.
   Feilsøk komfyrvakt - ref. samsvarserklæring datert 13.02.2024.
   Montere diverse lamper, utbedre feil på komfyrvakt m.m. - ref. samsvarserklæring datert 26.05.2025.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslukkeapparat er eldre enn 10 år men i flg. informasjon på slukkeapparatet har det blitt utført kontroll i 2025.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Heggveien 9 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 2 - Bnr 829
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstilling

Byggeår
1997

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i felles rekke. Oppført i betong/mur og 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

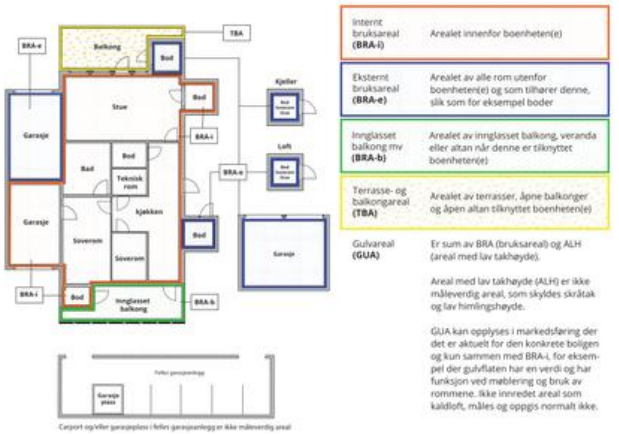
Hva er måleverdig areal?

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 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

Heggveien 9 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 2 - Bnr 829
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	76	6		82	9
2. Etasje	43			43	
Loft					
SUM	**119**	**6**			**9**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Stue/kjøkken m. trapp, Gang, 2 Soverom, Bad/wc/vaskerom	2 Boder	
2. Etasje	Stue, Soverom, Toalettrom, Bod		
Loft			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Areal som på plantegning er avsatt til hhv bod og toalettrom i 2. etasje er omdisponert ved at toalettrommet har byttet plass med bod.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Pusset opp de fleste innvendige overflater med bla.a. ny parkett i enkelte rom, malt diverse overflater, skiftet kjøkkeninnredning, bygd utvendig bod samt utført diverse arbeid på elektrisk anlegg. Arbeidene har blitt utført av firmaer (faktura foreligger).

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	
Hems		Bod	

Kommentar
Hems er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	112	13
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Tore Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	2	829		0	4176.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Heggveien 9

Hjemmelshaver
Heggveien Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
977066557			Lageng Anita

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
837 200	1997

Heggveien 9 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 2 - Bnr 829
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	25.06.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	25.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	22.06.2025		Fremvist		Nei
Tegninger	20.08.1996		Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.08.1997		Innhentet		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	11.09.2024	og 12.01.2024	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Heggveien 9 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 2 - Bnr 829
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HK7822

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lageng, Anita	9578-5993-4-3709785	2025-07-03 11:47:22

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
3. jul. 2025

Oppdragsnummer
25-0131/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Heggveien 9, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Anita Lageng

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Heggveien brl
Forsikret i: 000000

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JP entreprenør Bygd dør til utebod. Januar 2025

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Andebu elektro Grytnes elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nilsen elektro

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: GN rør

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gulli trevare har levert og montert nye kjøkkenskap i eik fra Strai kjøkken Integrert AEG platetopp med avtrekk, Norcool kjøleskuffer, quooker blandebatteri. Gram 45 cm oppvask og Gram integrert stekeovn Vannstopp/alarm samt komfyrvakt montert av rørlegger og elektriker Det er lagt ny parkett i stuer, kjøkken og ett soverom av JP entreprenør Nye fliser og lamper på kjøkken Alle flater malt i de fleste rom

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd i leiligheten og har derfor begrenset kunnskap om tilstand

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 25-0131/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lageng, Anita	**2025-07-03**

Identifikasjon

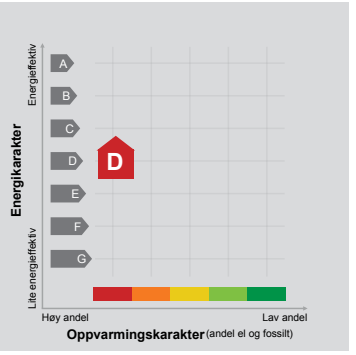
bankID Lageng, Anita

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Heggveien 9
Postnummer	3179
Sted	ÅSGÅRDSTRAND
Kommunenavn	Horten
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	829
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8130256
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e65852e0-8487-4119-a1dd-00ef6de7c517
Dato	22.01.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Vask med fulle maskiner
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	119
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Heggveien 9
Postnummer: 3179
Sted: ÅSGÅRDSTRAND
Kommune: Horten
Bolignummer: H0101
Dato: 22.01.2024 12:38:29
Energimerkenummer: e65852e0-8487-4119-a1dd-00ef6de7c517

Kommunenummer: 3901
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 829
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 8130256

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

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

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

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.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

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

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

RESTANSEOPPLYSNINGER

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

Viktig informasjon

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

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

SIST ENDRET 13.12.2024

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
97 029538 96 02012

98 14

ARBEIDSSTED: GRANÅSVEIEN 48 og 52 2/829
BYGGHERRE: Horten boligbyggelag
ANSVARSHAVENDE: Gunnar F. Halvorsen

Sak nr.:D-255/96Bygn.type: 05 Arb.art:NYBYGG

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

Skap fjernes fra en av boenhetene så to sider av pipe er fri.
Vann og kloakkopplegg må godkjennes av vannverkskontrollør.
Det er fyringsforbud inntill ildsted er godkjent av feiermester.
Husnunmmerskilt av godkjent type monteres.
Arbeidet må være utført innen 18.12.97.

Borre kommune, 18.09.97

Steinar Andressen
saksbehandler

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

98

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
97 025894 96 02012

A

ARBEIDSSTED: GRANÅSVEIEN 54,56,58, 2/829 2/829
BYGGHERRE: Horten boligbyggelag
ANSVARSHAVENDE: Gunnar F. Halvorsen, Mesterhus Horten A/L

Sak nr.:D 255/96 Bygn.type: Rekkehus Arb.art:NYBYGG

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

Minste høyde topp sluk - topp belegg = 30 mm. Jmf. Byggdetaljblad A 527/204 pkt. 322, byggeforskrift kap. 41:511.

Brannslukkingsutstyr innstalleres før innflytting.

B 60 vegg mellom garasjer og bygning i nord, fullføres før garasjer tas i bruk.

Adkomst til leilighetene oppfylles og planeres før leiligheter tas i bruk.

Vann og kloakkopplegg må godkjennes av vannverkskontrollør

Husnunmmerskilt av godkjent type
Arbeidet må være utført innen 01.09.1997 / se ovenfor.

Borre kommune, 14.08.97

Terje Monsen
saksbehandler

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE 98
97 026547 96 02012

ARBEIDSSTED: HEGGVEIEN 1 og 5
BYGGHERRE: Horten boligbyggelag
ANSVARSHAVENDE: Gunnar F. Halvorsen

Sak nr.:D-255/96Bygn.type: 05 Arb.art:NYBYGG

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

Brannslukkingsutstyr må monteres.
Vann og kloakkopplegg må godkjennes av vannverkskontrollør
Piper/ildsteder må godkjennes av feiermester
Husnunmmerskilt av godkjent type monters
Arbeidet må være utført innen

Borre kommune, 21.08.97

Steinar Andressen
saksbehandler

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE A 98
97 029539 96 02012

ARBEIDSSTED: HEGGVEIEN 3
BYGGHERRE: Horten boligbyggelag
ANSVARSHAVENDE: Gunnar F. Halvorsen

Sak nr.:D-255/96Bygn.type: 05 Arb.art:NYBYGG

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

Vann og kloakkopplegg må godkjennes av vannverkskontrollør.
Det er fyringsforbud inntill ildsted er godkjent av feiermester.
Husnunmmerskilt av godkjent type monteres.
Arbeidet må være utført innen 18.12.97.

Borre kommune, 18.09.97

Steinar Andressen
saksbehandler

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
97 026801 96 02012

98
A

ARBEIDSSTED: HEGGVEIEN 7, 9 og 11
BYGGHERRE: Horten boligbyggelag
ANSVARSHAVENDE: Gunnar F. Halvorsen

2/329

Sak nr.:D-255/97Bygn.type: 05 Arb.art:NYBYGG

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

Brannslukkingsutstyr monteres
Vann og kloakkopplegg må godkjennes av vannverkskontrollør
Piper/ildsteder må godkjennes av feiermester
Husnummerskilt av godkjent type monteres
Arbeidet må være utført innen 25.11.97

Borre kommune, 25.08.97

Steinar Andressen
saksbehandler

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 22.06.25 Side 1 av 2

Heggveien Borettslag
Heggveien 9
3179 ÅSGÅRDSTRAND

Vår ref.: 957/5
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Anita Lageng

Fødselsdato eier: 14.01.1958

Organisasjonsnr: 977 066 557
Andelsnr: 5

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 651**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	245
	Renter felleslån	153
	Felleskostnader	4 253

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	31 134	Gjeld siste årsoppg.:	31 880
Klient ajourf. lån:	373 610,27	Klient gj. s. årsoppg.:	382 567

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368873717, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.06.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 22.06.2025: 373 610
Andel av saldo: 31 134
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2033)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Knut Torget
Adresse:	Granåsveien 54
Postnr/-sted:	3179 ÅSGÅRDSTRAND
Telefon:	Mob.: 41268136
E-post:	knuttorget@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 22.06.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	31 880	Andre inntekter:	864
Annen formue:	25 752	Utgifter:	1 270		

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 22.06.25 Side 2 av 2

Heggveien Borettslag
Heggveien 9
3179 ÅSGÅRDSTRAND

Vår ref.: 957/5
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Anita Lageng

Fødselsdato eier: 14.01.1958

Organisasjonsnr: 977 066 557

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	399 900
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	5

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1997		
Gårds/bruksnr:	2/829		
Bygningstype:	Rekkehus vertikaldelt		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4186

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561973

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1997	Første innflytting:	22.08.1997
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	5
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	5
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	5-roms med garasje
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap		
	2 - Medlem i Usbl / storbymedlem		

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.

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

ORDENSREGLER FOR HEGGVEIEN BORETTSLAG

(Først vedtatt 25. november 1997)
(Sist endret på generalforsamlingen 19. mars 2015)

Husordensreglene er ment som retningslinjer for å sikre et hyggelig bomiljø for alle. Erfaringsmessig vil et hyggelig bomiljø sikres ved at det utvises normal høflighet vis a vis andre borettshavere i borettslaget. For å hindre eventuelle misforståelser har borettshaverne blitt enige om følgende retningslinjer:

1. Vedlikehold

Det minnes om plikten til indre vedlikehold av leiligheten følger av borettslagslovens § 5-12. Borettslagets plikter følger av borettslagslovens § 5-17.

2. Garasjer

Garasjene følger leilighetene. Eventuelt fremleie formidles av styret. Garasjeporten skal alltid være lukket og låst.

3. Kjøring/Parkering

Biltrafikk gjennom boområdet tillates bare for av- og pålessing av tyngre gjenstander, transport av gamle, syke eller andre som har vansker med å bevege seg. Bilen skal kjøres i gangfart og snarest mulig returneres til fast oppstillingsplass eller garasje.

De få parkeringsplassene på eiendommen er gjesteparkeringsplasser beregnet på kortvarig parkering. Har man behov for langvarig oppbevaring av bil, tilhenger eller båt utenom garasjene, må dette arrangeres eksternt for egen regning.

Hvis man planlegger kjøp av oppladbar bil, må man være klar over at det elektriske anlegget i garasjene ikke er beregnet på den slags bruk. Søknad sendes til styret for avtale om utbygging/leie av strøm.

4. Ro og orden

Det skal være ro fra husene mellom kl. 2300 og 0700 slik at naboene ikke forstyrres unødig. Dersom det arrangeres sammenkomster/festligheter, henstilles det som å varsle naboer om når arrangementene avsluttes.

5. Fremleie

Fremleie må søkes styret. Søknaden må inneholde en konkret begrunnelse for behovet.

6. Grilling

Bruk av grill med åpen flamme på takterrassene er forbundet med brannfare og derfor strengt forbudt.

7. Dugnad

Da borettslaget ikke har fast vaktmesterordning, er ukentlig vedlikeholdsliste og bruk av dugnad vår måte å ivareta daglig, felles vedlikehold på. Manglende deltagelse vil bli påtalt og vil få konsekvenser ved gjentagelse. Det er fullt mulig selv å leie inn folk for å gjøre jobben.

8. Husdyrhold

Søknad om dyrehold sendes styret.

9. Brudd på retningslinjer

Eventuelle gjentatte brudd på retningslinjene medfører at styret vil vurdere hvorvidt det foreligger grunnlag for salgspålegg mm iht borettslagslovens bestemmelser i §§ 5-22 (1) og 5-23.

Åsgårdstrand 19.03.2015

Klientnr. 98/957

Vedtekter
for tilknyttet borettslag

For **HEGGVEIEN BORETTSLAG**
stiftet 04.12.1996.

Organisasjonsnummer 977 066 557.

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 04.12.1996.

Sist endret på ordinær generalforsamling den 15.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

(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.

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.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Heggveien Borettslag

Tid og sted: Onsdag 15.05.2024 kl. 17:00 - Fellesarealet i borettslaget

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

4.1 Godkjenning av prosjekt LADESTRØM i Heggveien Borettslag.

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av valgkomite

5.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

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

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

4. Andre saker

4.1 Godkjenning av prosjekt LADESTRØM i Heggveien Borettslag.

Vidar Brudal, avdelingsleder v/Usbl Prosjekt Vestfold gis fullmakt til å bestille strøm fra LEDE trafo, innhente anbud fra minst 3 el. leverandører på graving, kabling, elektro installasjon og asfaltering samt utarbeide et prisforslag på bruk av anlegget.

- Prosjektet må godkjennes av borettslagets generalforsamling 05.24 med planlagt oppstart av arbeide i august -24. Usbl kostestimat basert på tidligere erfaringer er **510 000.**

Fullmakten ble gitt enstemmig av styret.

- Usbl regnskap gis fullmakt til å avslutte nåværende sparing 07.24, sette oppspart beløp på ca. **42 000** inn som grunnbeløp i et nytt 5 års lån for å finansiere prosjekt "LADESTRØM". Da nåværende vedlikeholdslån er ferdig nedbetalt 30.09.24 vil et nytt låneopptak i september være naturlig. Lånebehov vil være tilnærmet 510 000 -
  42 000 = **468 000** + renter.

Fullmakten ble gitt enstemmig av styret.

Forslag til vedtak: Styret foreslår følgende vedtak - Prosjektet godkjennes.

5. Valg

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

x - Styreleder - Terje Thorbjørnsen
o - Styremedlem - Tove Linn Holte
x - Styremedlem - Mette Emily Bye
x - Varamedlem - Inger Heddi Innerdal
x - Varamedlem - Knut Torget

5.1 Valg av leder

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er at:

Knut Torget velges for 2 år.

Styrets innstilling: Godkjennes.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er at:

Mette Emily Bye velges for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er at:

Inger Heddi Innerdal velges for to år
Espen Hole Markusson velges for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er at:

Torunn Allum velges for ett år
Kjersti Torget velges for ett år

5.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**235 864**	**250 165**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	183 623	501 657
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-116 702	-190 705
Endringer i andre langsiktige poster	-81 313	-325 253
B. Årets endring disponible midler	**-14 392**	**-14 301**
C. Disponible midler	**221 472**	**235 864**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	253 993	263 008
Kortsiktig gjeld	-32 522	-27 144
C. Disponible midler	**221 472**	**235 864**

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

Inkludert i de disponible midlene pr. 31.12.2023 er det en egen sparekonto ifm lading elbil, på kr 26 736.

Resultatregnskap 2023 Heggveien Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	653 577	660 844	677 866	641 175
Sum leieinntekt		**653 577**	**660 844**	**677 866**	**641 175**
Sum inntekt		**653 577**	**660 844**	**677 866**	**641 175**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	3 525	3 525	3 525	3 525
Styrehonorar	2	25 000	25 000	25 000	25 000
Driftskostnad					
Energikostnad		8 461	8 250	9 000	9 000
Kostnad eiendom/lokale	4	36 341	17 269	15 000	20 000
Kommunale avgifter/renovasjon		183 352	149 064	157 680	200 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	619	1 540	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	6	58 735	67 046	50 000	50 000
Revisjonshonorar		4 753	4 447	4 750	4 750
Forretningsførerhonorar		41 462	40 294	41 150	43 400
Andre honorar		27 146	8 021	8 000	8 000
Kontorkostnad		563	0	0	0
TV/bredbånd		86 923	79 789	84 720	92 500
Kontingent og gaver		3 600	4 600	4 600	4 600
Forsikring		69 295	64 190	69 310	76 200
Andre kostnader		1 460	6 731	4 000	4 000
Sum kostnad		**551 235**	**479 765**	**477 735**	**541 975**
Driftsresultat før IN		**102 342**	**181 079**	**200 131**	**99 200**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		81 313	325 253	0	0
Driftsresultat etter IN		**183 656**	**506 332**	**200 131**	**99 200**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		6 471	2 494	0	0
Rentekostnad		6 504	7 169	4 999	1 800
Netto finansposter		**33**	**4 674**	**4 999**	**1 800**
Årsresultat		**183 623**	**501 657**	**195 132**	**97 400**
Overført til/fra annen egenkapital		183 623	501 657	0	0
SUM OVERFØRINGER		**183 623**	**501 657**	**0**	**0**

Balanse 2023 Heggveien Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	12 094 386	12 094 386
Garasjer	3	165 600	165 600
Sum anleggsmidler		**12 259 986**	**12 259 986**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		4 385	10 268
Forskuddsbetalte kostnader		41 393	37 642
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		208 216	215 097
Sum omløpsmidler		**253 993**	**263 008**
SUM EIENDELER		**12 513 979**	**12 522 993**

Balanse 2023 Heggveien Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		**1 200**	**1 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 988 836	8 805 213
Sum opptjent egenkapital		**8 988 836**	**8 805 213**
Sum egenkapital	7	**8 990 036**	**8 806 413**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	71 421	188 123
Borettsinnskudd		3 420 000	3 420 000
IN nedbetalt fellesgjeld	8	0	81 313
Sum langsiktig gjeld		**3 491 421**	**3 689 436**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 540	26 425
Påløpne renter		18	35
Annen kortsiktig gjeld		964	684
Sum kortsiktig gjeld		**32 522**	**27 144**
Sum gjeld		**3 523 943**	**3 716 580**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 513 979**	**12 522 993**
Pantstillelser	9	3 491 421	3 689 436

Sted: Åsgårdstrand Dato: 13/03-24

Terje Thorbjørnsen
Styreleder

Tove Linn Holte
Styremedlem

Mette Emily Bye
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Heggveien Borettslag

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	504 288	464 544
3618 Leietillegg strøm	26 400	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	5 502	6 281
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	117 387	190 019
Sum	**653 577**	**660 844**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	25 000	25 000
Sum	**28 525**	**28 525**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger inkl. tomt	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 094 386	165 600
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 094 386	165 600
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 094 386	165 600
Anskaffelsesår :	1996	1998
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 12 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 4 186 kvm, gnr 2, bnr 829 i Horten kommune, og utgjør kr 2 176 989 av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polisenr. SP561973.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6362 Skadedyrutryddelse	0	1 347
6391 Snømåking/strøing/feiing	36 341	14 533
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 389
Sum	**36 341**	**17 269**

Noter årsregnskap 2023 Heggveien Borettslag

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	300	430
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	325
6552 Driftsmateriell	320	785
Sum	**619**	**1 540**

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	51 191	0
6603 Vedlikehold elektro	3 582	43 327
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	2 973	4 822
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	0	591
6642 Snekkerarbeid	990	8 306
Sum	**58 735**	**67 046**

Konto 6601: Gjelder utbedring av råteskader og beslagarbeid på balkong.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

957 Heggveien Borettslag Org. nr. 977066557

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 200	0	1 200
Sum innskutt egenkapital	**1 200**	**0**	**1 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	8 805 213	183 623	8 988 836
Sum opptjent egenkapital	**8 805 213**	**183 623**	**8 988 836**
Sum egenkapital	**8 806 413**	**183 623**	**8 990 036**

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**SpareBank 1 Sørøst-Norge**	**Den Norske Stats Husbank**
Formål:	Rehabilitering/ vedlikehold	Oppføring
Lånenummer:	**24807738158**	**11429581**
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2019	1998
Rentesats:	5.49 %	2.761 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2024	30.03.2023
Opprinnelig lånebeløp:	450 000	8 580 000
Lånesaldo 01.01:	162 945	25 178
Avdrag i perioden:	91 524	25 178
Lånesaldo 31.12:	**71 421**	**0**
Andelssaldo 01.01:	0	81 313
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	81 313
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**71 421**	**0**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24807738158	12	5 952	71 424

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 9 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	71 421
innskuddskapital	3 420 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**3 491 421**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**12 259 986**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld og er sikret med pant på kr 5 600 000.

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Heggveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Heggveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: AXG4X-I2VEM-A EPQG-OPN5P-MDEQ6-T6C0H

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: AXG4X-I2VEM-A EPQG-OPN5P-MDEQ6-T6C0H

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
2024-04-10 12:35:28 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AXG4X-I2VEM-AEPQG-OPN5P-MDEQ6-T6C0H

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

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

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

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

usbl

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Heggveien Borettslag onsdag 15.05.2024 kl. 17:00 - Fellesarealet i borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Terje Thorbjørnsen.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Cathinne Aasnaas Moldskred.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Bård Kuheeng

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: 11
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 25 000 ,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Godkjenning av prosjekt LADESTRØM i Heggveien Borettslag.

Vidar Brudal, avdelingsleder v/Usbl Prosjekt Vestfold gis fullmakt til å bestille strøm fra LEDE trafo, innhente anbud fra minst 3 el. leverandører på graving, kabling, elektro installasjon og asfaltering samt utarbeide et prisforslag på bruk av anlegget.

- Prosjektet må godkjennes av borettslagets generalforsamling 05.24 med planlagt oppstart av arbeide i august -24. Usbl kostestimat basert på tidligere erfaringer er **510 000.**

Fullmakten ble gitt enstemmig av styret.

- Usbl regnskap gis fullmakt til å avslutte nåværende sparing 07.24, sette oppspart beløp på ca. **42 000** inn som grunnbeløp i et nytt 5 års lån for å finansiere prosjekt "LADESTRØM". Da nåværende vedlikeholdslån er ferdig nedbetalt 30.09.24 vil et nytt låneopptak i september være naturlig. Lånebehov vil være tilnærmet 510 000 - 42 000 = **468 000** + renter.

Fullmakten ble gitt enstemmig av styret.

Vedtak:
Styret foreslår følgende vedtak - Prosjektet godkjennes.

Enstemmig godkjent.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Knut Torget for 2 år

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Mette Emily Bye for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Inger Hedda Innerdal for 1 år
Valgt ble: Espen Hole Markusson for 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Tonn Allum for 1 år
Valgt ble: Kjersti Torget for 1 år

5.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:
Valgt ble: Utgår.

Møteleder

Protokollvitne



INNKALLING 2025

Heggveien Borettslag

Torsdag 15.05.2025 kl. 18:30
Fellesarealet i borettslaget

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Heggveien Borettslag

Tid og sted: Torsdag 15.05.2025 kl. 18:30 - Fellesarealet i borettslaget

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)

6 Valg

- 6.1 Valg av 1 medlem til styret
- 6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2(1)

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

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

Ny tekst:

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

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

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

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

6. Valg

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

o - Styreleder - Knut Torget

x - Styremedlem - Tove Linn Holte

o - Styremedlem - Mette Emily Bye

x - Varamedlem - Espen Markusson

x - Varamedlem - Inger Heddi Innerdal

6.1 Valg av 1 medlem til styret

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**221 472**	**235 864**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	42 546	183 623
Kjøp / salg anleggsmidler	-266 250	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	311 146	-116 702
Endringer i andre langsiktige poster	0	-81 313
B. Årets endring disponible midler	**87 442**	**-14 392**
C. Disponible midler	**308 914**	**221 472**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	335 721	253 993
Kortsiktig gjeld	-26 808	-32 522
C. Disponible midler	**308 914**	**221 472**

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

Inkludert i de disponible midlene pr. 31.12.2024 er det en egen sparekonto ifm lading elbil, på kr 43 652.

Resultatregnskap 2024 Heggveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	634 205	653 577	641 175	669 232
Sum leieinntekt		**634 205**	**653 577**	**641 175**	**669 232**
Annen inntekt					
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	11	0	81 313	0	0
Diverse inntekt	2	4 750	0	0	0
Sum annen inntekt		**4 750**	**81 313**	**0**	**0**
Sum inntekt		**638 955**	**734 890**	**641 175**	**669 232**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	3 525	3 525	3 525	3 525
Styrehonorar	3	25 000	25 000	25 000	25 000
Driftskostnad					
Energikostnad		13 202	8 461	9 000	10 000
Kostnad eiendom/lokale	5	26 043	36 341	20 000	35 000
Kommunale avgifter/renovasjon		196 764	183 352	200 000	236 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	489	619	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	7	55 178	58 735	50 000	50 000
Revisjonshonorar		4 976	4 753	4 750	4 900
Forretningsførerhonorar		43 701	41 462	43 400	45 500
Andre honorar	8	45 088	27 146	8 000	3 000
Kontorkostnad		1 868	563	0	1 850
TV/bredbånd		93 595	86 923	92 500	98 000
Kontingent og gaver		3 816	3 600	4 600	4 600
Forsikring		76 104	69 295	76 200	88 249
Andre kostnader	9	2 186	1 460	4 000	5 608
Sum kostnad		**591 535**	**551 235**	**541 975**	**612 432**
Driftsresultat		**47 420**	**183 656**	**99 200**	**56 800**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		10 374	6 471	0	0
Rentekostnad		15 248	6 504	1 800	20 500
Netto finansposter		**4 874**	**33**	**1 800**	**20 500**
Årsresultat		**42 546**	**183 623**	**97 400**	**36 300**
Overført til/fra annen egenkapital		42 546	183 623	0	0
SUM OVERFØRINGER		**42 546**	**183 623**	**0**	**0**

Balanse 2024 Heggveien Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	12 094 386	12 094 386
Påkostninger	4	266 250	0
Garasjer	4	165 600	165 600
Sum anleggsmidler		**12 526 236**	**12 259 986**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		4 162	4 385
Forskuddsbetalte kostnader		44 250	41 393
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		287 309	208 216
Sum omløpsmidler		**335 721**	**253 993**
SUM EIENDELER		**12 861 957**	**12 513 979**

Balanse 2024 Heggveien Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		**1 200**	**1 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 031 382	8 988 836
Sum opptjent egenkapital		**9 031 382**	**8 988 836**
Sum egenkapital	10	**9 032 582**	**8 990 036**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	382 567	71 421
Borettsinnskudd		3 420 000	3 420 000
Sum langsiktig gjeld		**3 802 567**	**3 491 421**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 057	31 540
Påløpne renter		116	18
Annen kortsiktig gjeld		634	964
Sum kortsiktig gjeld		**26 808**	**32 522**
Sum gjeld		**3 829 375**	**3 523 943**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 861 957**	**12 513 979**
Pantstillelser	12	3 802 567	3 491 421

Sted:_____ Dato:_____

Knut Torget
Styreleder

Tove Linn Holte
Styremedlem

Mette Emily Bye
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Heggveien Borettslag

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	542 016	504 288
3618 Leietillegg strøm	18 929	26 400
3650 Innkrevde felleskostn. renter	8 808	5 502
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	64 452	117 387
Sum	**634 205**	**653 577**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	4 750	0
Sum	**4 750**	**0**

Konto 3990: Gjelder refusjon for en faktura fra 2023.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	25 000	25 000
Sum	**28 525**	**28 525**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger inkl. tomt	Garasje	Infrastruktur elbil-lading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 094 386	165 600	0
Årets tilgang :	0	0	266 250
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 094 386	165 600	266 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 094 386	165 600	266 250
Anskaffelsesår :	1998	1998	2024
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 12 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 4 186 kvm, gnr 2, bnr 829 i Horten kommune, og utgjør kr 2 176 989 av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polisenr. SP561973.

Noter årsregnskap 2024 Heggveien Borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6391 Snømåking/strøing/feiing	23 031	36 341
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 012	0
Sum	**26 043**	**36 341**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	300
6552 Driftsmateriell	489	320
Sum	**489**	**619**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	11 233	51 191
6603 Vedlikehold elektro	19 315	3 582
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	3 883	2 973
6641 Malerarbeider	20 747	0
6642 Snekkerarbeid	0	990
Sum	**55 178**	**58 735**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 355	7 950
6730 Teknisk honorar	37 733	19 196
Sum	**45 088**	**27 146**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	177	392
7770 Betalingskostnader	952	962
7773 Omkostninger innkreving	1 058	146
7790 Andre kostnader	0	-40
Sum	**2 186**	**1 460**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 200	0	1 200
Sum innskutt egenkapital	**1 200**	**0**	**1 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	8 988 836	42 546	9 031 382
Sum opptjent egenkapital	**8 988 836**	**42 546**	**9 031 382**
Sum egenkapital	**8 990 036**	**42 546**	**9 032 582**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**SpareBank 1 Sørøst-Norge**
Formål:	Elbil-lading, infrastruktur	Rehabilitering/ vedlikehold
Lånenummer:	**16368873717**	**24807738158**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2019
Rentesats:	5.55 %	5.64 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2033	30.09.2024
Opprinnelig lånebeløp:	400 000	450 000
Lånesaldo 01.01:	0	71 421
Avdrag i perioden:	17 433	71 421
Opptak i perioden:	400 000	0
Lånesaldo 31.12:	**382 567**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	179 436	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368873717	12	31 881	382 572

Noter årsregnskap 2024 Heggveien Borettslag

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	382 567
Innskuddskapital	3 420 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**3 802 567**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**12 526 236**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld og er sikret med pant på kr 5 600 000.

957 Heggveien Borettslag Org. nr. 977066557

Resultat og balanse med noter for Heggveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Heggveien Borettslag

Styreleder	Knut Torget (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Mette Emily Bye (sign.)	16.04.2025
Styremedlem	Tove Linn Holte (sign.)	24.04.2025

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 Heggveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heggveien 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 Dokumentnøkkel: 0H8B4-GLEQB-1TWO4-FMKSM-YL7QT-BF82P

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0H8B4-GLEQB-ITWO4-FMK5M-YL7QT-BFB2P

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
2025-04-25 12:58:00 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 0H8B4-GLEQB-ITWO4-FMK5M-YL7QT-BFB2P

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 - Heggveien Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Knut Torget
Styremedlem, Mette Emily Bye
Styremedlem, Tove Linn Holte
Varamedlem, Inger Heddi Innerdal
Varamedlem, Espen Markusson

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

Virksomhetens art

Heggveien 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. Heggveien Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 977066557

Heggveien Borettslag består av 12 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Heggveien Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561973. 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.

Heggveien Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har sørget for å følge opp og sjekke ut om det er nødvendige tiltak. Kontroll av brannslokningsapparater er gjennomført tidlig i 2025.

Styrets arbeid

Etablering av infrastruktur for lading av el-biler ble vedtatt på generalforsamlingen i mai 2024. Prosjektet ble gjennomført av firmaet Pettersen AS høsten 2024. USBL-prosjekt gav bistand til innhenting av anbud og annen rådgivning. Prosjektet ble gjennomført i henhold til tilbud og godt innenfor budsjett.

Det er dermed lagt til rette for den enkelte beboer å installere lader. Forbruk av strøm til

lading skjer via tjenestene til Charge365, som står for avregning og fakturering.

Det er ellers gjennomført noe nødvendig vedlikehold på et par av husene. Nå når husene nærmer seg 30 år må vi regne med at det vil være nødvendig med noe mer vedlikehold framover.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 15.05.2025.

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).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Heggveien Borettslag torsdag 15.05.2025 kl. 18:30 - Fellesarealet i borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Cathrine Aashamar Moldskred

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Cathrine Aashamar Moldskred.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Bård Kreeng

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: 0

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 25000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2(1)

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

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

Ny tekst:

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

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt/~~ikke vedtatt~~

Antall stemmer for:

Antall stemmer mot: Enstemmig

Antall blanke stemme:

6. Valg

6.1 Valg av 1 medlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: Inger Heddi Innerdal for 2 år.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Tove Linn Holte for 1 år.
Valgt ble: Espen Markusson for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Torunn Alumm
Mona Samuelsen

Møteleder

Protokollvitne

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

24.06.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3901/2/829/0/0 Adresse: Heggveien 9, 3179 ÅSGÅRDSTRAND Orgnr: 977066557 Andelsnr: 5

		Ovennevnte eiendommene ble registrert inn i vår database når vi mottok meldeskjema ildsted i oktober 2024. Vi har enda ikke vært innom denne på tilsyn.

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.		X

	Dato	Utført/kontroll	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: 23.06.2025

Kommunale gebyr

Gårdsnr.	2	Bruksnr.	829	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Heggveien 9						

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsynsgebyr/feiing	1 347,-

Tilleggsopplysninger:

Informasjon om eiendomsskatt

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

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

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 23.06.2025

Legalpant

Gårdsnr.	2	Bruksnr.	829	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Heggveien 9						

Kommunale gebyrer er betalt frem til:	31.05.2025
Restanse:	kr 1 347,- + eventuelt påløpte gebyrer

Tilleggsopplysninger:

Informasjon om eiendomsskatt

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

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

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 23.06.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	2	Bruksnr.	829	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Heggveien 9						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				

	Forbruk	Avlest
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

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: 31.05.2025
Restanse:	kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

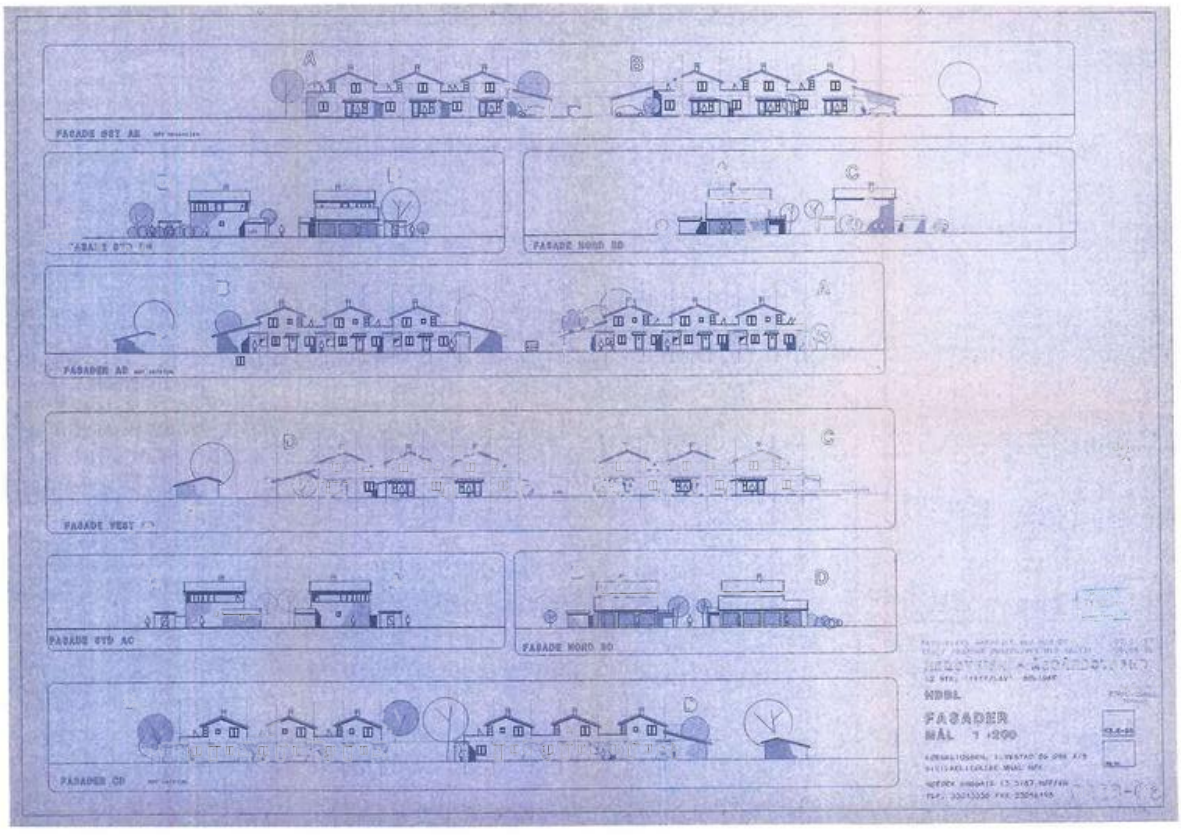
	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1 347,-

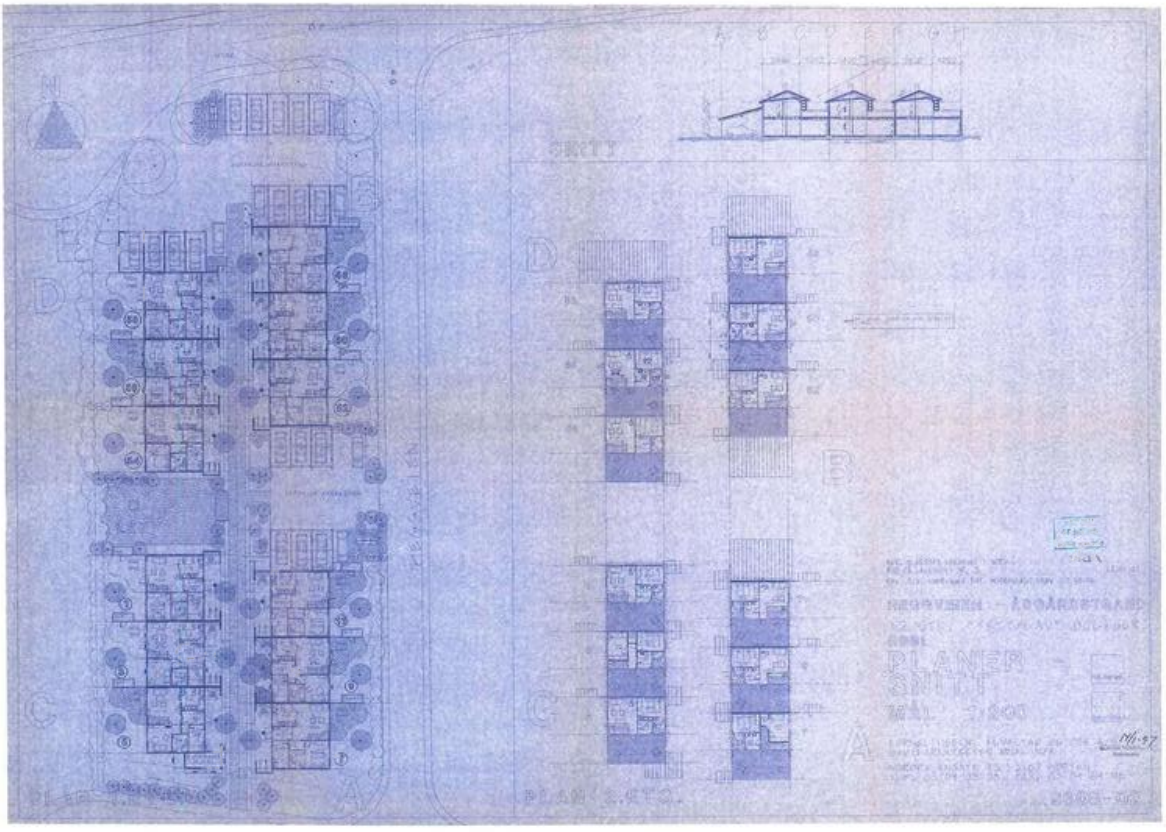
Tilleggsopplysninger:

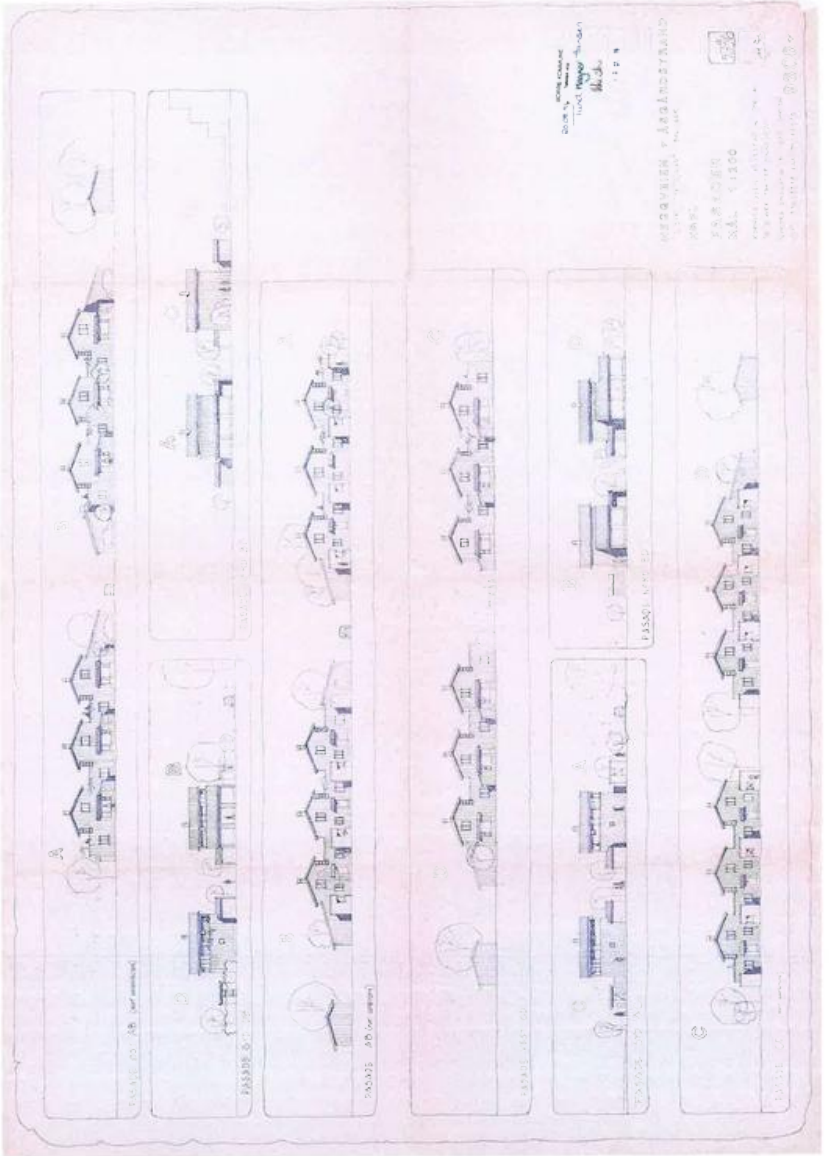
Informasjon om eiendomsskatt

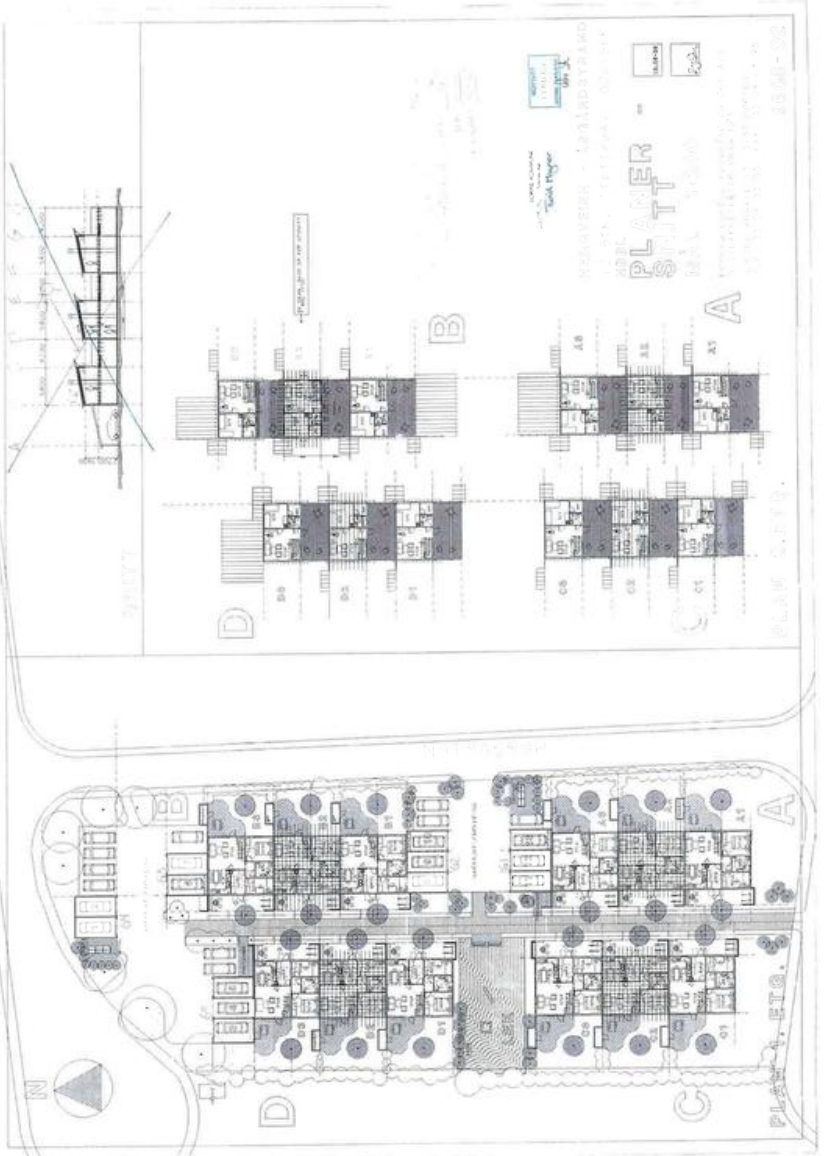
Fra 2025 innføres eiendomsskatt i Horten kommune. Eiendomsskatt for inneværende år skrives ut før 30. juni. Alle som skal betale eiendomsskatt vil motta en eiendomsskatteseddel i juni og påfølgende faktura tidlig høst. Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

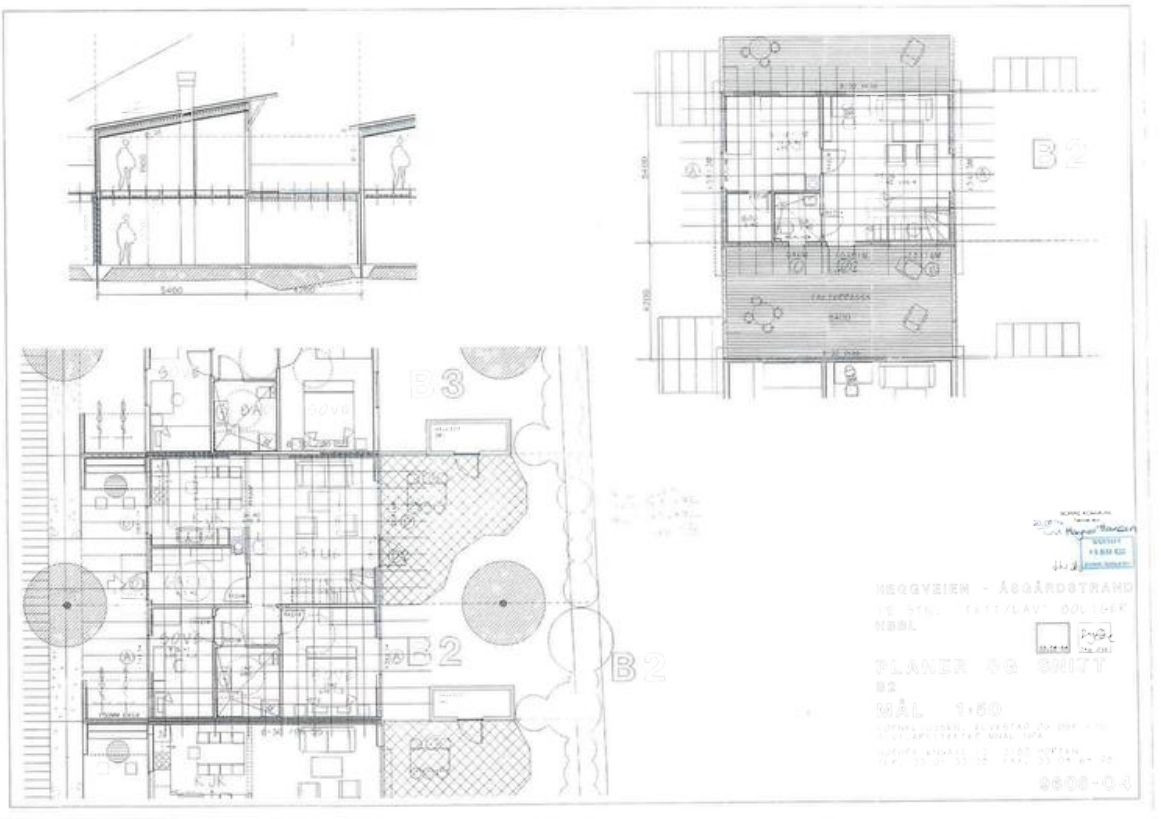
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.


FASADE ØST AB
FASADE NORD BD
FASADER AD
FASADE VEST
FASADE SYD AC
FASADE NORD BD
FASADER CD
HOBBL
FASADER
MÅL 1:200


SNITT
PLANER
SNITT
MÅL 1:200






B3
B2
B2
B2
PLANER OG SNITT
MÅL 1:50

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
97 026801 96 02012

A

ARBEIDSSTED: HEGGVEIEN 7, 9 og 11
BYGGHERRE: Horten boligbyggelag
ANSVARSHAVENDE: Gunnar F. Halvorsen

Sak nr.:D-255/97Bygn.type: 05 Arb.art:NYBYGG

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

Brannslukkingsutstyr monteres
Vann og kloakkopplegg må godkjennes av vannverkskontrollør
Piper/ildsteder må godkjennes av feiermester
Husnummerskilt av godkjent type monteres
Arbeidet må være utført innen 25.11.97

Borre kommune, 25.08.97

Steinar Andressen
saksbehandler

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
97 026547 96 02012

ARBEIDSSTED: HEGGVEIEN 1 og 5
BYGGHERRE: Horten boligbyggelag
ANSVARSHAVENDE: Gunnar F. Halvorsen

Sak nr.:D-255/96Bygn.type: 05 Arb.art:NYBYGG

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

Brannslukkingsutstyr må monteres.
Vann og kloakkopplegg må godkjennes av vannverkskontrollør
Piper/ildsteder må godkjennes av feiermester
Husnummerskilt av godkjent type monteres
Arbeidet må være utført innen

Borre kommune, 21.08.97

Steinar Andressen
saksbehandler

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
97 029539 96 02012

A

ARBEIDSSTED: HEGGVEIEN 3
BYGGHERRE: Horten boligbyggelag
ANSVARSHAVENDE: Gunnar F. Halvorsen

2/829

Sak nr.:D-255/96 Bygn.type: 05 Arb.art:NYBYGG

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

Vann og kloakkopplegg må godkjennes av vannverkskontrollør.
Det er fyringsforbud inntill ildsted er godkjent av feiermester.
Husnummerskilt av godkjent type monteres.
Arbeidet må være utført innen 18.12.97.

Borre kommune, 18.09.97

Steinar Andressen
saksbehandler

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
97 025894 96 02012

ARBEIDSSTED: GRANÅSVEIEN 54,56,58, 2/829
BYGGHERRE: Horten boligbyggelag
ANSVARSHAVENDE: Gunnar F. Halvorsen, Mesterhus Horten A/L

Sak nr.:D 255/96 Bygn.type: Rekkehus Arb.art:NYBYGG

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

Minste høyde topp sluk - topp belegg = 30 mm. Jmf. Byggdetaljblad A 527/204 pkt. 322, byggeforskrift kap. 41:511.

Brannslukkingsutstyr innstalleres før innflytting.

B 60 vegg mellom garasjer og bygning i nord, fullføres før garasjer tas i bruk.

Adkomst til leilighetene oppfylles og planeres før leiligheter tas i bruk.

Vann og kloakkopplegg må godkjennes av vannverkskontrollør

Husnummerskilt av godkjent type
Arbeidet må være utført innen 01.09.1997 / se ovenfor.

Borre kommune, 14.08.97

Terje Monsen
saksbehandler

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
97 029538 96 02012

ARBEIDSSTED: GRANÅSVEIEN 48 og 52
BYGGHERRE: Horten boligbyggelag
ANSVARSHAVENDE: Gunnar F. Halvorsen

Sak nr.:D-255/96Bygn.type: 05 Arb.art:NYBYGG

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

Skap fjernes fra en av boenhetene så to sider av pipe er fri.
Vann og kloakkopplegg må godkjennes av vannverkskontrollør.
Det er fyringsforbud inntill ildsted er godkjent av feiermester.
Husnummerskilt av godkjent type monteres.
Arbeidet må være utført innen 18.12.97.

Borre kommune, 18.09.97

Steinar Andressen
saksbehandler

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
97 029539 96 02012

ARBEIDSSTED: HEGGVEIEN 3
BYGGHERRE: Horten boligbyggelag
ANSVARSHAVENDE: Gunnar F. Halvorsen

Sak nr.:D-255/96Bygn.type: 05 Arb.art:NYBYGG

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

Vann og kloakkopplegg må godkjennes av vannverkskontrollør.
Det er fyringsforbud inntill ildsted er godkjent av feiermester.
Husnummerskilt av godkjent type monteres.
Arbeidet må være utført innen 18.12.97.

Borre kommune, 18.09.97

Steinar Andressen
saksbehandler

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
97 029538 96 02012

ARBEIDSSTED: GRANÅSVEIEN 48 og 52
BYGGHERRE: Horten boligbyggelag
ANSVARSHAVENDE: Gunnar F. Halvorsen

Sak nr.:D-255/96Bygn.type: 05 Arb.art:NYBYGG

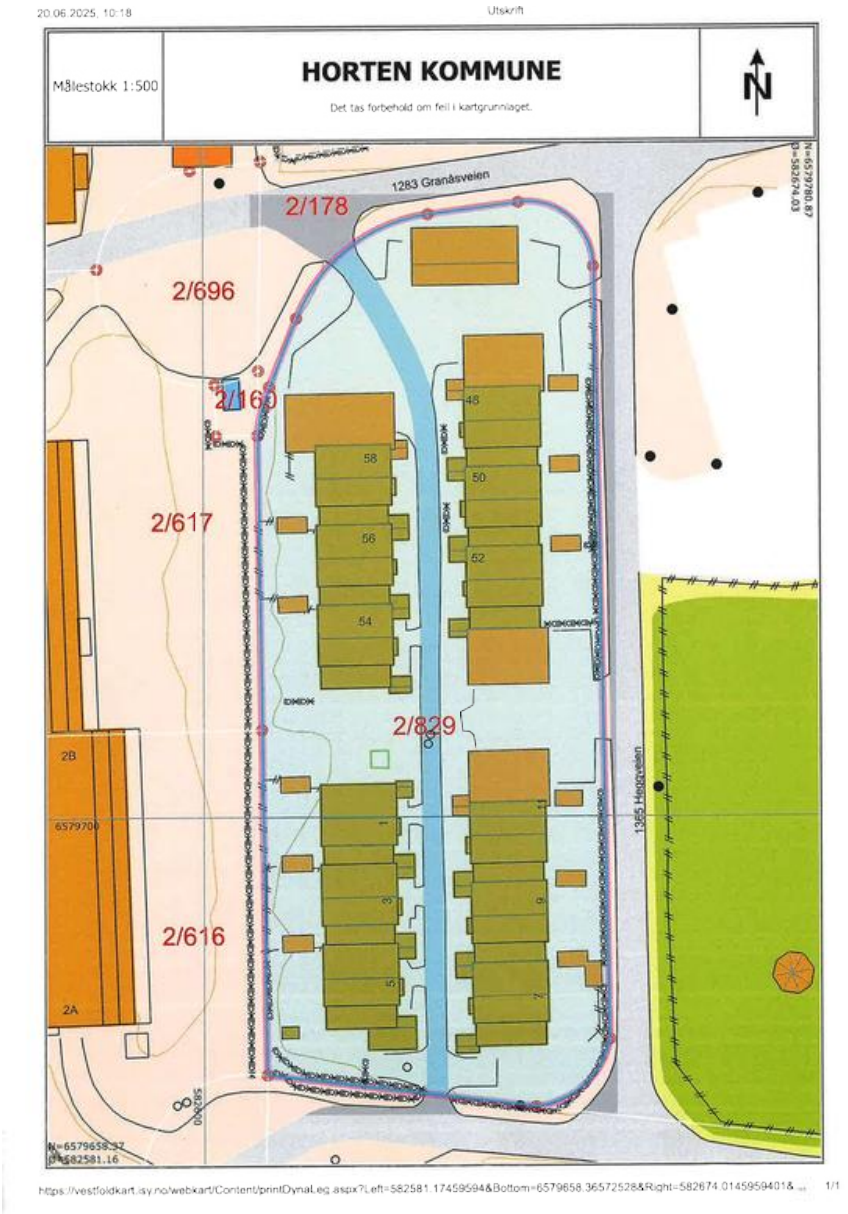
Besiktigelse av arbeidet er foretatt i medhold av plan- og bygningslovens § 99. Det gis det herved midlertidig brukstillatelse for
hele bygget. X. /følgende del av bygget:.....

Skap fjernes fra en av boenhetene så to sider av pipe er fri.
Vann og kloakkopplegg må godkjennes av vannverkskontrollør.
Det er fyringsforbud inntill ildsted er godkjent av feiermester.
Husnummerskilt av godkjent type monteres.
Arbeidet må være utført innen 18.12.97.

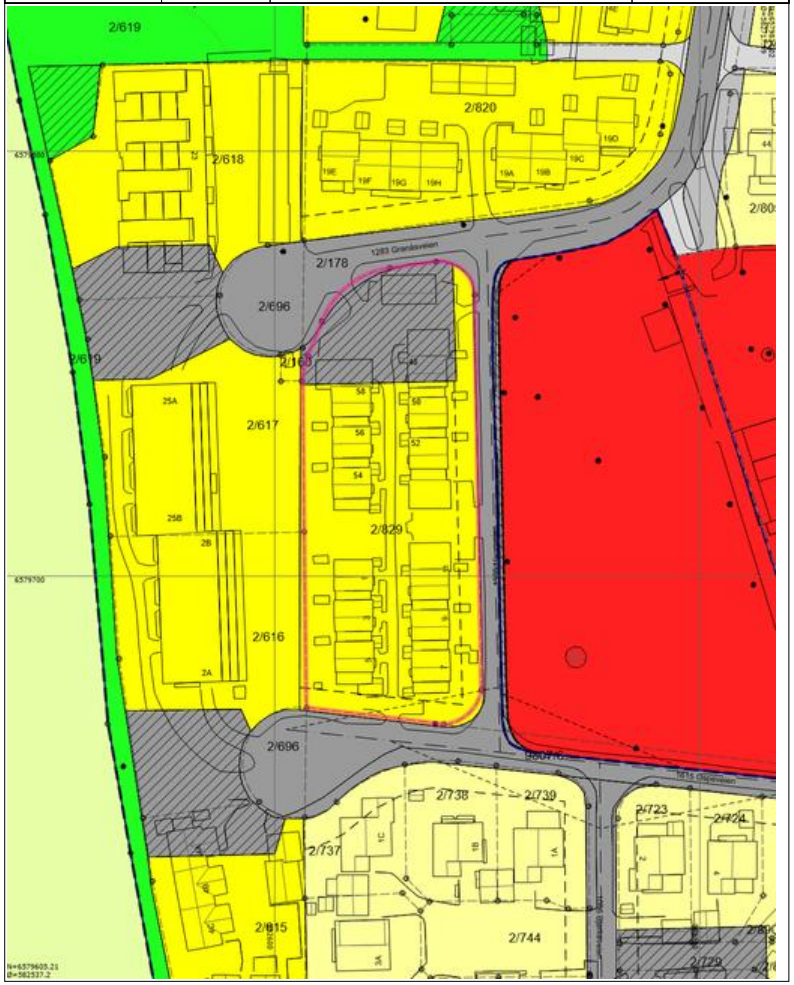
Borre kommune, 18.09.97

Steinar Andressen
saksbehandler

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


20.06.2025, 10:18
Utskrift
Målestokk 1:500
HORTEN KOMMUNE
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
1283 Granåsveien
2/178
2/696
2/163
2/617
2/829
2/616
2B
2A
1365 Hinnavelen
48
50
52
54
56
58
N=6579658.37
E=582581.16
https://vestfoldkart.isy.no/webkart/Content/printDynaLeg.aspx?Left=582581.17459594&Bottom=6579658.36572528&Right=582674.01459594018&...
1/1

Horten kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 829	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Heggveien 9 3179 ÅSGÅRDSTRAND, m.fl.			
	Annen info:	Øderydningen			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Diverse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Høyspenningsanlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig bygg - undervisning
- Jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Anlegg for lek
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Høydekurve
- Høydekurve

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØDERYDNINGEN-
BORRE KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette område er arealet regulert til:

A: Byggeområder
B: Trafikkområder
C: Friområder
D: Spesialområder
E: Landbruksområder

1. Boliger felt A - F.

§ 2

a) Feltene skal fortrinnsvis bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etg. m/innredet loft. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
Gesims- sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b) Utnyttelsesgraden skal være max 0,25

c) Bygningene skal plasseres innenfor de viste byggelinjer.
Møneretningen skal fastsettes av bygningsrådet.

d) Takvinkel fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha samme takvinkel.

e) Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 kvm. og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farve. Innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene kan garasje oppføres i nabogrense.
I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil pluss gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69,3.

f) Hvor flere tomteiere ønsker det, kan bygningsrådet tillate at bygningene sammenkjedes. Det må da fremlegges en samlet plan for dette. Ellers gjelder bestemmelsene som for pkt. a.

2. Boliger felt G -J

a) I områdene skal fortrinnsvis oppføres konsentrert småhus bebyggelse -rekkehus, atriumhus, gruppebebyggelse etc. i 1 og 2 etasjer. Gesims- og sokkeletasje fastsettes av bygning rådet.

b) Utnyttelsesgraden skal være max 0,50

c) Bebyggelsen skal utformes med et helhetlig preg for hvert felt. Forhager, terrenghøyder, beplantning, innhegningsmetode, plass for utetørk av tøy, plass for søppeldunker, utesitteplass, skjermvegger o.l. skal angis korrekt situasjonplan i byggemeldingen. Bebyggelsesplan skal også vise mulighetene for senere utvidelse av det enkelte hus. Bebyggelses-planen skal godkjennes av bygningsrådet og sendes fylkesmannen til orientering.

d) Takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

e) Garasje skal fortrinnsvis oppføres i fellesanlegg.
Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighusene med hensyn til materialvalg, form og farve. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass innen hvert felt for gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69, 3.

3. Boliger -felt K.

a) Området skal bebygges med blokk- eller terassehusbebyggelse i max. 3 etasjer over terreng.

b) Utnyttelsesgraden skal være max. 1,0

c) Bebyggelsen for feltet skal utformes med et enhetlig preg, med ens takutforming og materialvalg. Før arealet bebygges, skal det foreligge kotert situasjonsplan som viser utnyttelsen av hele arealet. Bebyggelsesplanen som også skal vise alle nødvendige uteanlegg, skal godkjennes av bygningsrådet og sendes fylkesmannen til orientering.

d) Garasjer skal utføres som fellesanlegg i underetasje. I tillegg til disse garasjeplassene skal det være oppstillingsplass for gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69,3.

4. Offentlige bygninger- felt L.

a) I området skal det være skole og barnehage.

b) Bygningers og anleggenes art og utforming skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet, liksom parkering, terrengbehandling og innhegning.

§ 3

B.TRAFIKKOMRÅDER.

1. Kjøreveger.

For det viste kjørevegssystem, med unntak av RV 311, forut-settes det innført fartsgrense 30 km/t. Etter godkjenning av formannskapet kan det iverksettes fysiske tiltak for å gjennomføre dette.

2. Gang / sykkelveger.

a) For det viste gangvegsystem forutsettes innført forbud mot motorisert trafikk med unntak av nødvendig servicetrafikk som brøyting, renovasjon, syketransport, transport av funksjonshemmede o.l.

b) Gang/sykkelvegene skal opparbeides før innflytting finner sted. Gang /sykkelveg langs veg fra riksvegen og fram til avkjørsel for skolen skal opparbeides før anleggsarbeid på noen del av feltet påbegynnes.

3. Gangfelt.
Markerte gangfelt utføres som fartsdempende forhøyninger i vegbanen og opparbeides sammen med øvrige kjøreveger.

§ 4

C. FRIOMRÅDER.

1. Generelt

I de viste friområder kan det tillates oppført bygg og anleggsmessige konstruksjoner, som etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

2. Områdene M og N

I de angitte områder M og N skal det opparbeides kvartalslekeplasser. Nødvendig opparbeidelse skal være ferdig før innflytting finner sted.

3. Turveger.

Turveger over og i tilknytning til lekeplasser skal opparbeides sammen med gang/sykkelveger.

§ 5

D. SPESIALOMRÅDER

1. Støyvoll.

Støyvoll mot RV 311 i boligfelt A og G skal opparbeides innen innflytting. Opparbeidingen kan gjøres feltvis.

§ 6

E. FELLESBESTEMMELSER.

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en godform og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialbruk. Farver på hus og taktekking skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Bygningsrådet kan påby oppsatt forsvarlig gjerde mot kjøreveg hvor fare kan oppstå eller av andre årsaker som bygningsrådet finner nødvendig. Det kan forlanges en felles gjerdeplan for flere eiendommer. Gjerdehøyden fastsettes av bygningsrådet. Tomtene bør fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplanting og kantstein.

c) Bygningsrådet kan tillate enkeltvis eller for flere eiendommer, oppsatt levegg, skjermvegg e.l. som hindrer innsyn mot uteplass, terrasse, tørkeplass e.l. i inntil 2 m. høyde.

d) Garasje og/eller carport skal anmeldes samtidig med bolighuset.

e) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Forøvrig må ingen tomt beplantes på en slik måte at dette kan virke sjenerende for naboer eller være til hinder for trafikken eller vanskeliggjøre offentlig vedlikeholdsarbeid.

f} Det ubebygde areal må enten beholdes i sin naturlige form eller gis en tiltalende behandling.

g) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig sikker.

h) Planen viser frisiktlinjer i vegkryss. I frisiktsonen skal det i hvert punkt være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over vegbanen. Terrenget skal planeres/senkes for om nødvendig å oppnå denne sikt.

§ 7

F. ANDRE BESTEMMELSER.

1. Kjørbar gang- sykkelveg skal opparbeides sammen med kjøreveger.

2. Felles lekeareal- skal være opparbeidet innen innflytting finner sted.

3. Området skal bygges ut med en takt ikke over 40 boliger pr. år.

§ 8

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i Borre kommune.

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg, 16.6.81
Etter fullmakt

Bjørn Torkildsen

Horten kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 829	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Heggveien 9 3179 ÅSGÅRDSTRAND, m.fl.			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Diverse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve
- Høydekurve

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**2**	**829**	**0**	**0**	Granåsveien 48, 3179 ÅSGÅRDSTRAND Granåsveien 50, 3179 ÅSGÅRDSTRAND Granåsveien 52, 3179 ÅSGÅRDSTRAND Granåsveien 54, 3179 ÅSGÅRDSTRAND Granåsveien 56, 3179 ÅSGÅRDSTRAND Granåsveien 58, 3179 ÅSGÅRDSTRAND Heggveien 1, 3179 ÅSGÅRDSTRAND Heggveien 3, 3179 ÅSGÅRDSTRAND Heggveien 5, 3179 ÅSGÅRDSTRAND Heggveien 7, 3179 ÅSGÅRDSTRAND Heggveien 9, 3179 ÅSGÅRDSTRAND Heggveien 11, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	4176.16m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 B0006	Øderydningen (16.6.1981)	Felles parkeringsplass	811.05m^2
	3901 B0006	Øderydningen (16.6.1981)	Konsentrert småhusbebyggelse	3333.1m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00237	G/S Kjær Åsgårdstrand (16.8.1995)
00242	Åsgården skole (9.9.1996)
00312	Granåsveien 2, 4, 6 og 8 (18.10.2005)

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

	PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

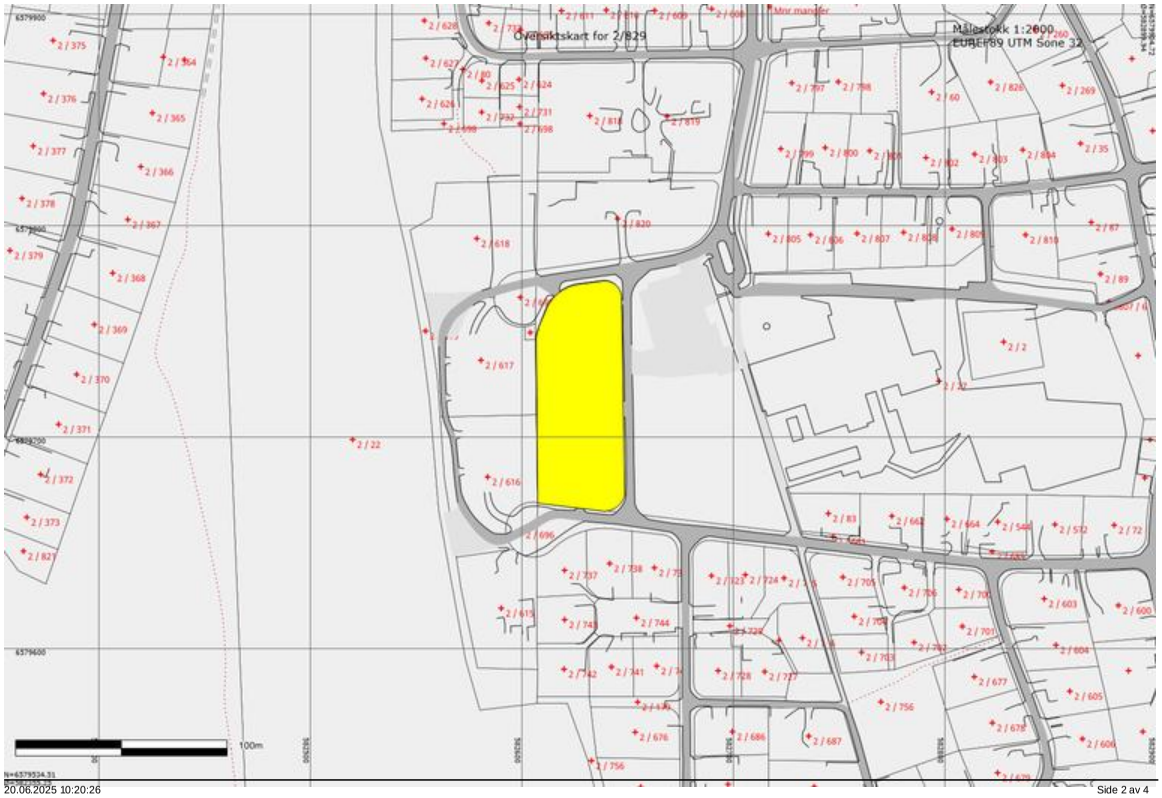
Horten kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**2**	**829**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

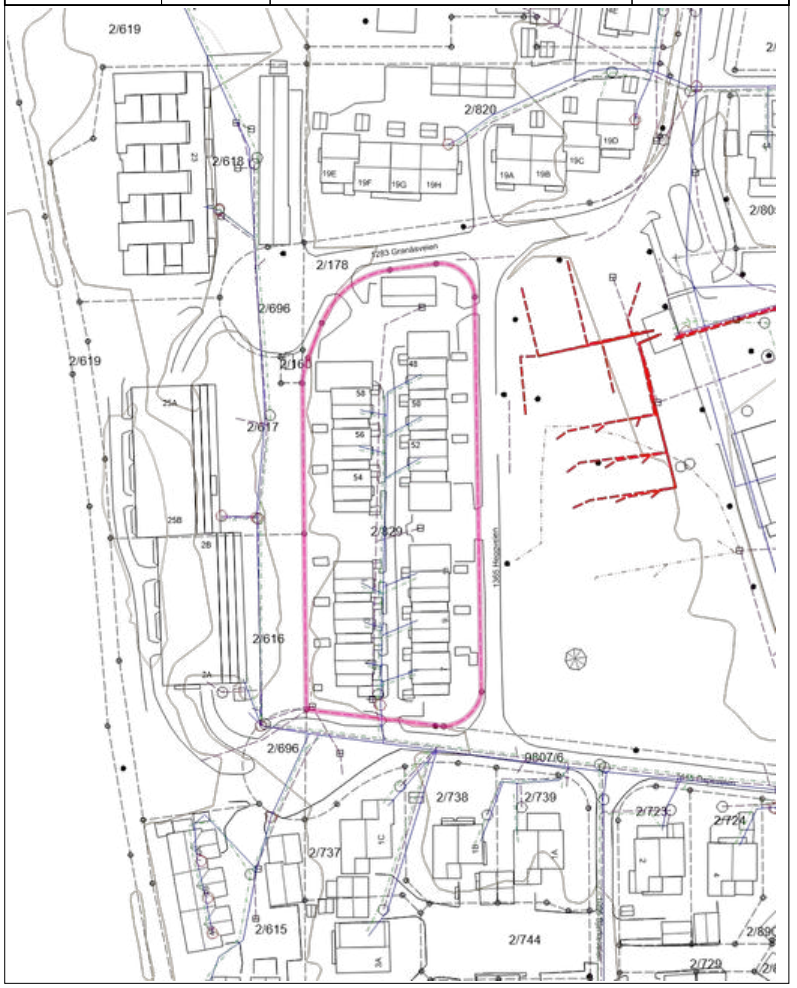
Areal: 4176,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6579717,78 Øst: 582627,62

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6579710,50	582606,97	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			35,45	Ikke hjelpelinje		13	
2	6579745,95	582606,50	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	20,10
			6,02	Ikke hjelpelinje		13	
3	6579751,79	582607,90	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			8,88	Ikke hjelpelinje		13	
4	6579760,05	582611,16	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	19,97
			21,26	Ikke hjelpelinje		13	
5	6579772,54	582627,13	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			10,95	Ikke hjelpelinje		13	
6	6579773,98	582637,99	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	7,99
			13,47	Ikke hjelpelinje		13	
7	6579766,20	582647,04	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			92,94	Ikke hjelpelinje		13	
8	6579673,27	582648,69	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	10,00
			12,93	Ikke hjelpelinje		13	
9	6579665,18	582639,75	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			32,46	Ikke hjelpelinje		13	
10	6579669,06	582607,52	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			41,44	Ikke hjelpelinje		13	

Horten kommune	Oversiktskart med VA				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 829	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Heggveien 9 3179 ÅSGÅRDSTRAND, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Brannventil
- Sandfangskum
- Drensledning
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Høydekurve
- Kran
- Sluk
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Kum - annen eier
- Fjernvarmeledning
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Diverse
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Høydekurve

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**2**	**829**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	4176,6	4186	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
	Nei	Nei	Nei			Nord: 6579717,78 Øst: 582627,62 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			2/829	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			2/829	0
Kart- og delingsforretning	14.08.1996		M 6076	Mottaker	2/829	4186
				Avgiver	2/178	-4186

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8130256	Rekkehus	Bolig	Tatt i bruk	117	0	117

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Heggveien	9			Nord: 6579687 Øst: 582635 System: EPSG:25832		Kirkesokn 3-Åsgårdstrand Stemmekrets 2-Borre Grunnkrets 404-Breidablikk Postnummerområde 3179-ÅSGÅRDSTRAND Tettsted 2603-Åsgårdstrand SKOLEKRETS 1-Åsgården

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 6076

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
4176,6	Nord: 6579717,78016714 Øst: 582627,61999455 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:

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/CAROLINE WIVESTAD
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0270/23
Vår referanse: 3354065/22906867
Bestilling: C3 2023-11-27 (3) 81

Dato
27.11.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1241	28	13.3.1997	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	2	829	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:

TINGLYST
13 MARS 1997
HORTEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 1241

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0701	BORRE	2	829			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [X] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: [X] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [X] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Bruk av grunn: [X] Bolig-B eiendom [ ] Fritids-F eiendom [ ] Forretning/V kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] Frittligg FB enebolig [ ] Tomanns-TB bolig [X] Rekkehus/RK kjede [ ] Blokk-BL leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 837.200,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Skifteoppgjør [ ] 6 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftegrunnlag[3]

Kr 837.200,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
97 46 05 457	BORRE KOMMUNE	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
977066557	HEGGVEIEN BORETTSLAG	[X] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler[5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kommunale salgsbetingelser

Doknr: 1241 Tinglyst 13.03.1997 Emb. 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-95

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.[6]

1. Er utstederen(e) gift eller registrert(e) partner(e)?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
HORTEN, 07.01.1997

Utstederes underskrift[7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jon Brække
ordfører

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/1241/28
Uthentet 2023-11-28 10:00

BETINGELSER VED SALG AV KOMMENALE TOMTER

Komm.nr.	Kommune navn	Gnr.	Bnr.
0701	BORRE	2	829

Refusjoner og tilknytningsavgifter er ikke omfattet av ovenstående.

Kjøperen kan ikke før tomta er bebygd overdra den til andre uten kommunens samtykke.

Hvis tomta ikke er bebygd innen 1 1/2 år etter utstedelsen av dette skjøte, kan kommunen, hvis den ønsker det, forlange tomta skjøtet tilbake mot å betale kjøpesummen uten tillegg av renter og omkosntinger.

Hvis kommunen finner det nødvendig å legge vann- og kloakkledninger over den solgte tomt, plikter kjøperen å finne seg i dette uten erstatning. Videre har kommunen rett til å utføre vedlikehold og fornyelse av sine ledninger over kjøperens eiendom uten å måtte betale ulempeerstatning. I foran nevnte tilfeller skal kommunen rydde opp etter seg og sette grunnen så vidt økonomisk forsvarlig i samme stand som før.

Blir kjøperen eller senere eiere nødt til å avstå tomta eller noen del av den til offentlig bruk, gateregulering eller lignende, tilkommer det ikke tomtas eier større erstatning for grunnen enn forholdsvis etter hva det i sin tid er betalt for samme pr. kvm rågrunn pluss indekstillegg. Dersom det berører bebyggelsen gjelder vanlig regler for erstatning.

Tomta blir å bebygge i samsvar med de byggeregler og vedtekter som gjelder for strøket.

BORRE, den 7.1.97.

Foranstående vilkår godtas:

ordfører

BORRE KOMMUNE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/1241/28
Uthentet 2023-11-28 10:00

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 25-0131/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Heggveien 9 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Betegnelse: Gnr 2, bnr 829 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no