

Parkveien 42



Velkommen til

Parkveien 42



Salgsoppgaven produsert 25. juni 2025

Velkommen til Parkveien 42!

Sjønær og tiltalende leilighet fra 2022 m/attraktiv beliggenhet på Rørestrand! Mulighet for nedbetaling av fellesgjeld!

Prisantydning	3 300 000,-
Fellesgjeld	2 475 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 776 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	15 377,-
BRA-i	93 kvm
Totalt BRA	93 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2022
Megler	Caroline Wivestad
Telefon	938 97 331
E-post	c.wivestad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

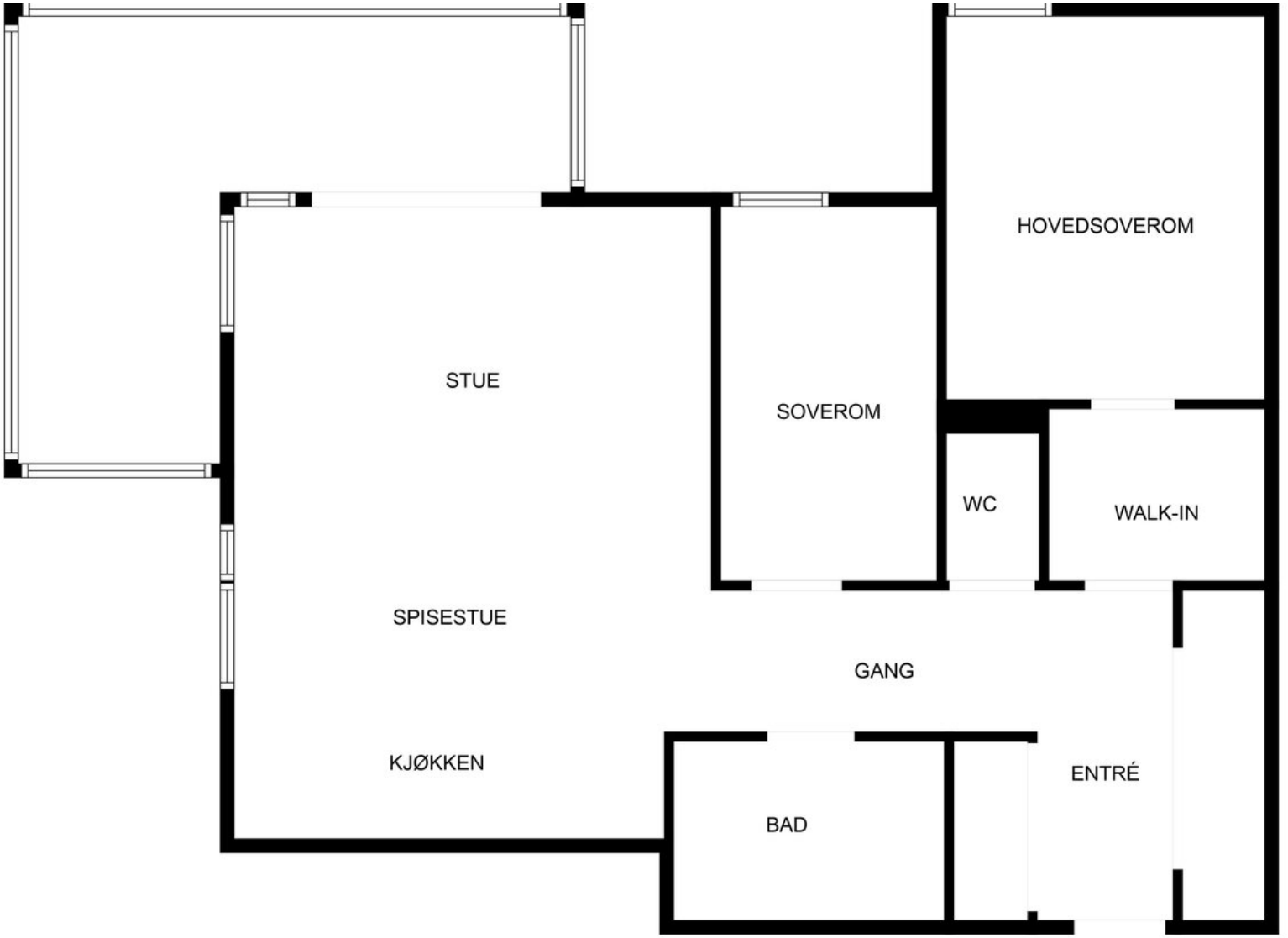
- Velkommen til Parkveien 42!
- En lys og innbydende leilighet beliggende særs attraktiv til på Rørestrand med få meter til strand, småbåthavn og nydelig turmuligheter! Beliggende stille og fredelig til i 2. etasje med frodig og flott utsyn og med særdeles gode solforhold!
- Leiligheten ble ferdigstilt i 2022 og fremstår som en lys og moderne leilighet med påkostet og tiltalende farge - og materialvalg. Inneholder: Entre/hall med skyvedørsgarderobe, stue/kjøkken i åpen løsning, 2 gode soverom, bad/wc og bod.
- Det er en stor, solrik og innglasset terrasse med sol fra morgen til kveld!
- Det medfølger en garasjeplass og bod i felles garasjekjeller.
- Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	93 kvm
Totalt BRA:	93 kvm
TBA:	21 kvm

Beskrivelse

Areal
1. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Hall, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Toalettrom, Bad/wc/vaskerom, Omkledningsrom, Teknisk rom/bod
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 21 kvm. Terrasse- og balkongareal



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

Forklaring av bilde/rommet








SIEMENS
13:22
SIEMENS
















AEG

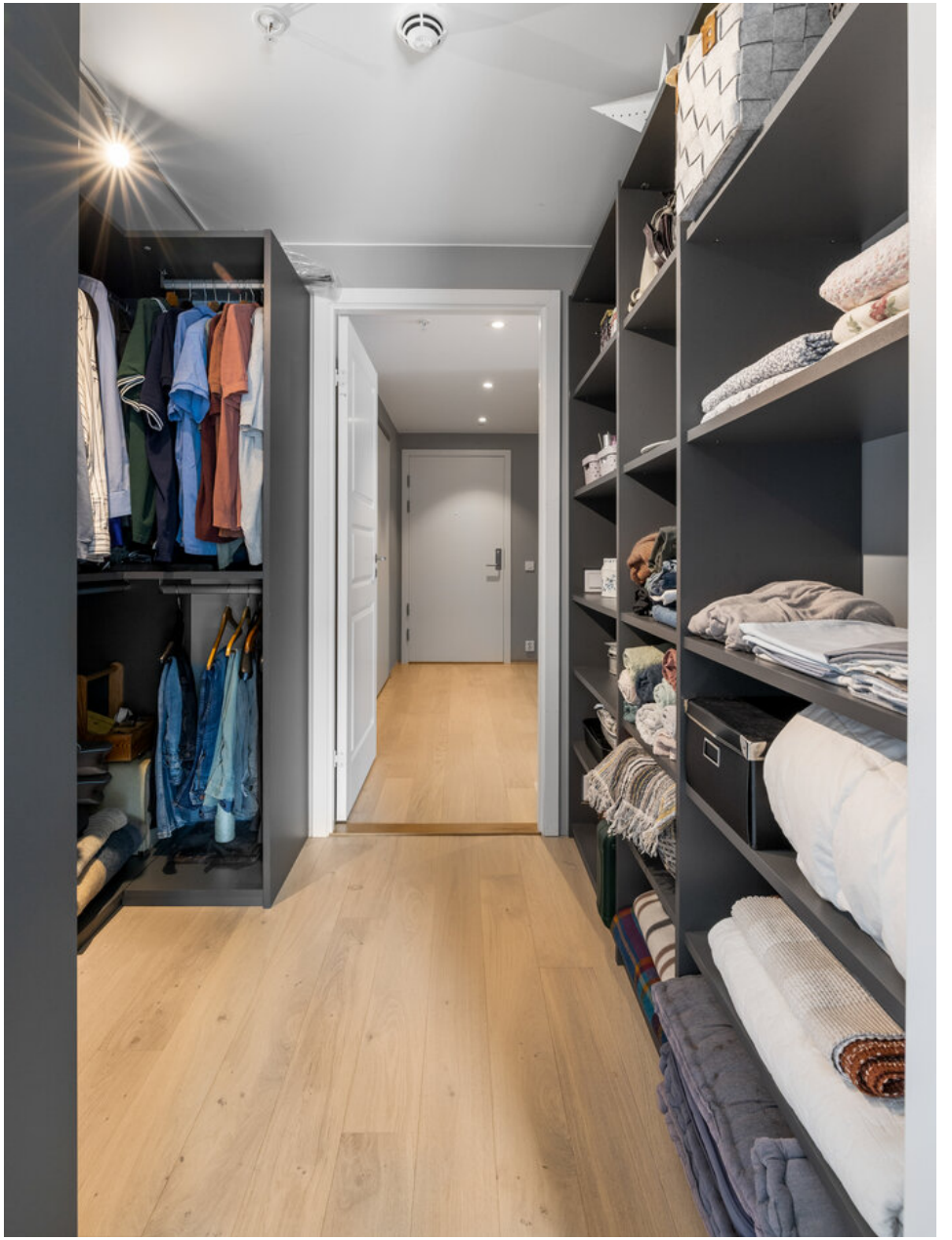






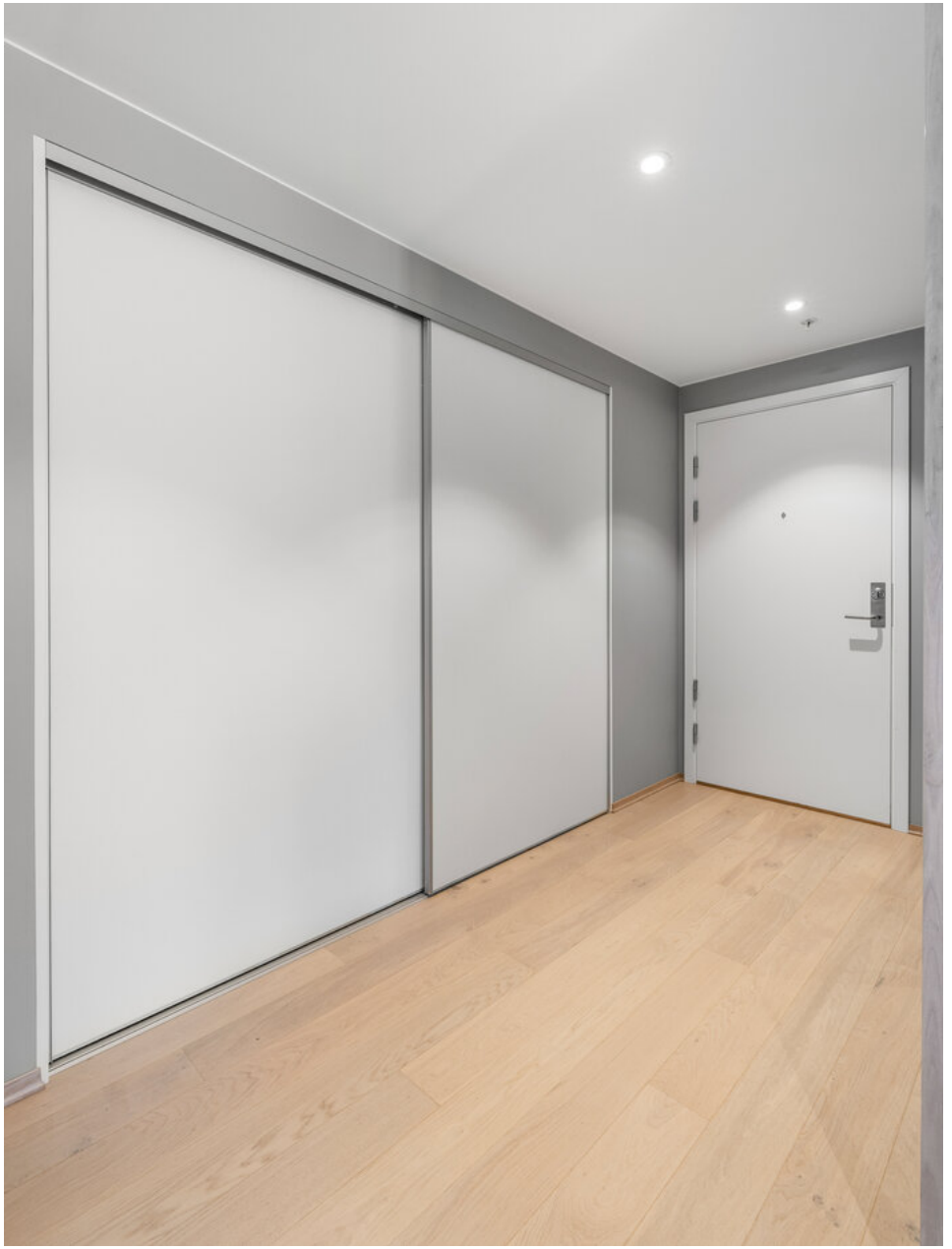


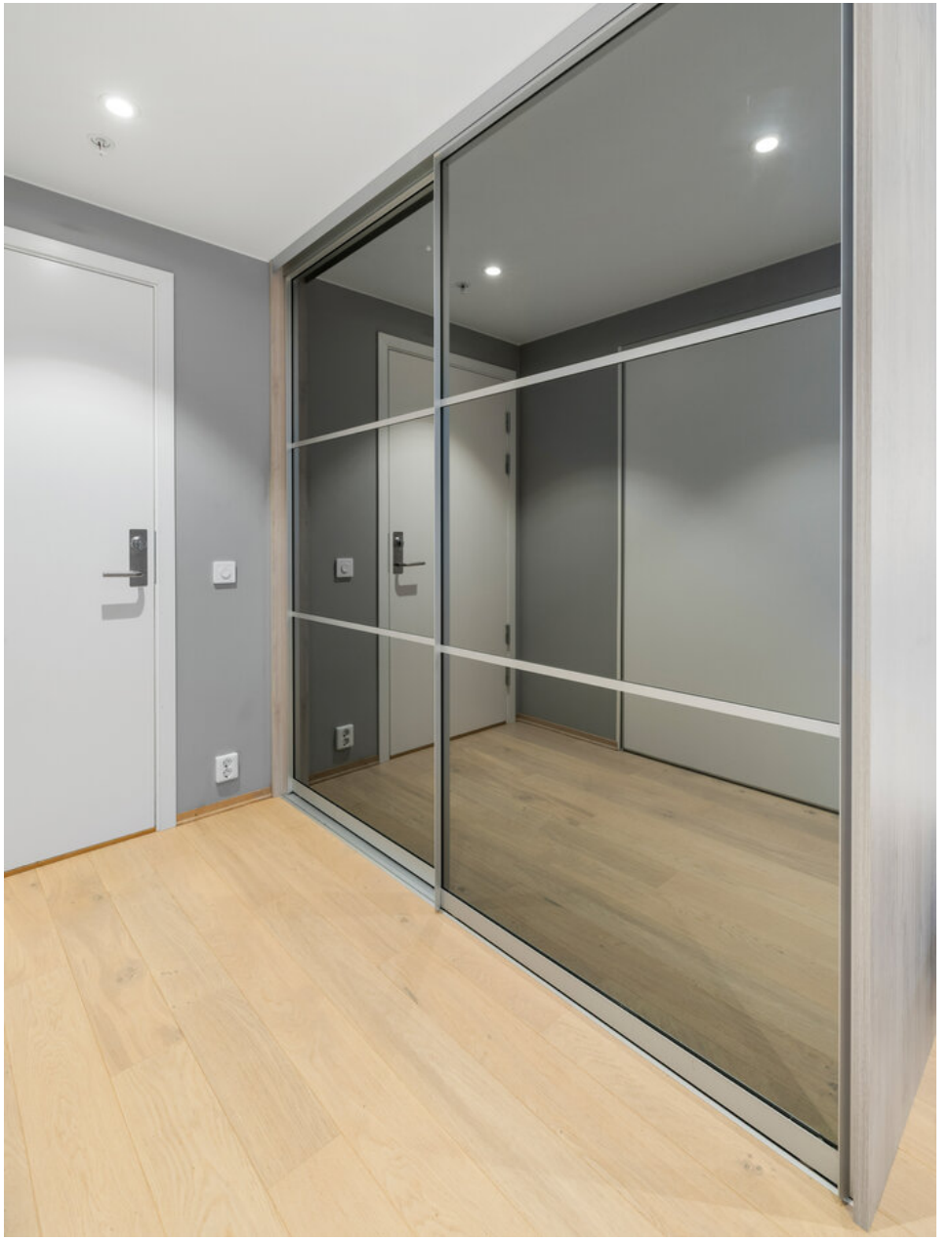
































Informasjon

Parkveien 42

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0123/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Parkveien 42, 3186 HORTEN
Gnr 19, bnr 386 i Horten kommune
Andelsnr 31 i Rørestrand Park Borettslag, org.nr. 928161056

Selgere
Unni Omholt-Rosnes
Kay Terje Rosnes

Kjøpesum og omkostninger
3 300 000,- (Prisantydning)
2 475 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 775 000,- (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))
---
5 776 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 785 650,- (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
2022

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 93 kvm
Totalt BRA: 93 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:
Areal

1. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Hall, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Toalettrom, Bad/wc/vaskerom, Omkledningsrom, Teknisk rom/bod
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 21 kvm. Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
NB! Andelshaver disponerer en bod og en HC-biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller. Da det er stor sannsynlighet for at HC biloppstillingsplass og bod vil bli disponert av andre andelshavere etter salg er bod ikke oppmålt.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde i leiligheten varier fra ca 2,20 m - ca 2,60 m.

Standard

Velkommen til Parkveien 42!

En lekker og innbydende leilighet beliggende særs attraktiv til på Rørestrand med få meter til strand, småbåthavn og nydelig turmuligheter! Beliggende stille og fredelig til i 2. etasje med frodig og flott utsyn og med særdeles gode solforhold!

Leiligheten ble ferdigstilt i 2022, og fremstår som en stilren og moderne leilighet med påkostet og tiltalende farge - og materialvalg. Man kommer inn i en romslig entre/hall med en stor skyvedørsgarderobe og en praktisk bod. Videre har man stue og kjøkken i åpen løsning - en sosial og fin planløsning. Når man kommer inn i dette rommet får man virkelig opplevelsen av et lunt og godt rom med store vindusflater! Her er det også utgang til en solrik terrasse som nylig er oppgradert med å ha blitt innglasset. Det er god plass til både sofakrok og spiseplass, og det er mulighet for å dekke langbord til hyggelige lag med familie og venner.

Det er et stilrent kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer og rikelig med skap - og benkeplass.

Videre er det to gode soverom med plass til seng og ulike oppbevaringsmøblement. For å komme til det ene soverommet går man igjennom en walk/in garderobe/bod med gode lagringsmuligheter. Det er ett delikat bad med tiltalende fliser på gulv og vegger. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger og opplegg til vaskemaskin.

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

Velkommen!

Parkering

Det medfølger en garasjeplass med tilhørende bod, og kostnad er inkludert i felleskostnader.

Parkering av beboernes biler skal skje på anviste plasser i garasjen.
Vendehammere og tilførselsveiene skal ikke brukes til parkering.
Gjesteparkeringen er beregnet på gjester og ikke på beboernes biler bortsett fra ved kortvarige opphold.

Utleie av parkeringsplasser:
Borettslagets parkeringsplasser skal kun benyttes av beboere i borettslaget. En andelseier med p-plass som ønsker å leie ut denne må følgelig leie ut til en annen beboer i borettslaget.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Norpett - utførte innglassing av terrasse i 2024.
- Skjeggkre i leilighet 101 sommeren 24. Ble behandlet med en gang og ikke sett fler.

Bygningssakkyndig

Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte

Andelsleilighet (borettslag) beliggende i 2. etasje i lav boligblokk oppført i betong og tre i 2022. Leiligheten disponerer pr. nå en HC-biloppstillingsplass samt en bod i felles garasjeanlegg i kjeller. Det er sannsynlig at biloppstillingsplassen og boden blir omdisponert til annen andelshaver og at denne leilighet i stedet får tildelt annen biloppstillingsplass og bod.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble bygd som prefabrikert baderomskabin i 2022.

UTVENDIG:
Vinduer i tre. Verandadør i tre. Innglasset balkong i tre, stål og glass.

INNVENDIG:
Gulvoverflater for det meste med parkett og belegg. Malte vegger. Dels platede/malt tak og dels malte betongelementer. Boligen har etasjeskille i betongelementer. Innvendige dører i tre.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Innvendige vannledning i plast (rør i rør).
- Innvendige avløpsrør av plast.
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Oppvarming med varmefolie/gulvvarme i stue. Varmekabler i bad.
- Hovedsikring 40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
- Røykvarsler. Håndslukkeapparat. Sprinkleranlegg.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Følgende forhold har fått TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > 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 på kjøkken med følger i handelen.
NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" 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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming med varmefolie/gulvvarme i stue.
- Varmekabler i bad.

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

Vannforbruk: Varmtvannsforsyning fra felles varmepumpeanlegg plassert ifm. kjeller under hus D/E. Det etableres individuell måling på hhv kaldtvann KV (mengde) og varmtvannsforbruk VV (mengde+energi) i hver leilighet. Målerne avleses og kostnad vil fordeles etter forbruk. Borettslaget vil inngå abonnementsavtale og fakturering av forbruk.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 15 377,- pr. mnd.
Inkluderer: Månedlige felleskostnader på leiligheten fordeles som følger:

Felleskostnader: Renter IN kr 11 272,-
Felleskostnader kr 3 266,-
Tilleggsytelser: TV/bredbånd kr 417,-
Måler: 1758 Styret avleser - Varmtvann: Enhet: 1758/31 (1758 - 31) kr 212,-
Objekt: Vedlikehold garasjeplass nr. 4 HC (17581 - 4) kr 210,-

Felleskostnadene dekker kommunale avgifter / renovasjon, reparasjon og vedlikehold, styre- og forretningsførerhonorar, TV/bredbånd, forsikring og andre kostnader.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2037 utgjøre ca kr 2 714,00 per måned for denne boligen.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene faktureres borettslaget og inngår i månedlige felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 090 347,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 361 386,- 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

TV/bredbånd er inkludert i månedlige felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Rørestrand Park Borettslag består av 44 boliger og ingen næringslokaler. I 2023 er det solgt to leiligheter.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett?

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 2 475 000,-pr. 16.06.2025
Rentekostnader: Kr 11 272,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16365554874, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.06.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 168
Saldo per 16.06.2025: 78 690 000,-
Andel av saldo: 2 475 000,-
Første termin: 30.09.2022Neste avdrag: 30.03.2037 (siste termin 31.03.2067)
Flytende rente

Avdrag fra 2037-Innfrielse 2067. IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende
rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2037 utgjøre ca kr 2 714,00 per måned for denne boligen

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.

Det blir avdrag på fellesgjeld fra 2037- med innfrielse 2067.

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

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.

Fellesformue

Kr 24 934,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Styret vurderer den økonomiske situasjonen i borettslaget som god.

Regnskapet før avsetning til vedlikeholdsfond er gjort opp med et positivt resultat på kr 323.000. Det gir rom for en avsetning på kr 200.000 i begynnelsen av 2025. Den likvide situasjonen i borettslaget er god. Budsjettet for 2025 er gjort opp i balanse etter en avsetning til vedlikeholdsfond på kr 200.000. Det er informert om at felleskostnadene til drift øker med ca 5%. Det er også informert om at Horten kommune innfører eiendomsskatt i 2025, sannsynligvis med første faktura i juni 2025. Renten på felleslånet har vært stabil i 2024. Vi har ingen restanser på innbetaling av felleskostnader.

Den likvide situasjonen i borettslaget er god. Saldo på driftskontoen ved årsskiftet var kr 798.000, og i tillegg kommer avsetningen til vedlikehold på egen konto på kr 203.000.

Budsjettet for 2024 er gjort opp i balanse etter en avsetning til vedlikeholdsfond på kr 200.000. Det er informert om at felleskostnadene til drift øker med ca 10%.

Renten på felleslånet har økt kraftig gjennom 2022 og 2023, og det har nok vært krevende for noen beboere. Vi har heldigvis ingen restanser på innbetaling av felleskostnader. Signalene tyder på at rentetoppen er nådd og at det forhåpentligvis blir en moderat rentenedgang i 2024.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i

årsrapporten.

Se regnskap og budsjett vedlagt i salgsoppgaven.
Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med termin 15. mars og 15. september.

Styret hadde følgende prioriteringer for 2024:
- Ferdigstille en gjesteparkering iht avtalen med utbygger.
- Avsluttet alle åpne mangler/reklamasjoner på fellesarealene.
- Få etablert gresskråningen til god kvalitet.
- Starte beplantnings- og forskjønnelsesprosess for utvendige fellesarealer
- Lukke sakene rundt energi og avfallsanlegg.

Prioriteringer for 2025:
Styret har følgende prioriteringer for 2025
- Inngå avtale med utbygger for resterende punkter på fellesarealene
- Gjennomgang av serviceavtaler, vurdere anbudsrunder
- Revisjon av HMS- og beredskapsplan
- Vedlikeholdsplan og årshjul
- Avsetninger til fremtidig vedlikehold
- Starte forskjønning av fellesarealene (hagegruppa)
- Revisjon av husordensreglene

Drift og vedlikehold:
Styret har startet gjennomgang av serviceavtalene, og fortsetter dette arbeidet utover våren 2025. Når det gjelder innglassing av verandaer, er det søkt om for alle leilighetene, og søknaden er godkjent av kommunen. Innglassingen er frivillig, og det er ferdigstilt hos en del leiligheter i løpet av høsten. I generalforsamlingen i 2024 ble en søknad om bygging av tak for en leilighet i 3.etasje med påfølgende innglassing godkjent. Det har vært noen forsinkelser på utføringen, det forventes gjennomført i 2025.

Det er etablert en "hagegruppe" og en "vedlikeholdsgruppe" i borettslaget, med frivillig deltagelse fra beboere. Søknad til Usbl om støtte til forskjønning av uteområdene er godkjent, og hagegruppa har laget en plan som planlegger oppstart i 2025. Vedlikeholdsgruppa har fått oppgaver av styret (sjekk, kontroll, forbedringer) som utføres på en utmerket måte.

Det er utarbeidet en HMS-plan og beredskapsplan. Arbeidet med en langsiktig vedlikeholdsplan er påbegynt.

Styret vil også fortsette arbeidet med å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan slik at de i størst mulig grad unngår overraskelser på det området. Dette innebærer også avsetninger til vedlikeholdsfond.

Styret satser videre på å arrangere noen sosiale sammenkomster for å utvikle et godt bomiljø på Rørestrand.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Bruk av gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Kullgrill, bålpanne o.l. er ikke tillatt.

Dyrehold

Det er tillatt med husdyr i borettslaget. Husk at husdyr skal være til glede og ikke sjenanse.

I fellesområdene skal husdyr alltid være i bånd eller bur. Hundeeiere skal kjenne og respektere kommunale forskrifter om hundehold.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP4178112

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 12 479 kvm (Eiertomt)
Rørestrand Park Borettslag har en pent opparbeidet tomt med store plenlagte arealer, asfalterte gangstier og adkomstveier. Det er lekeplass og felles garasjeanlegg. Denne leiligheten har i tillegg solrik balkong med sol fra morgen til kveld.

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.

Det foreligger et forslag til vedtak om parseller for leilighetseiere i 2.etasje og at vedtektene skal revideres til følgende:
"Andelseierne gis eksklusiv bruksrett til uteareal i tilknytning til egen bolig inntegnet i prospekt/situasjonsplan. For andelseiere i 2.etasje med terrasser som totalt er mindre enn 20 kvm, gis det eksklusiv bruksrett til parsell på 8,4 kvm inntegnet i prospekt/situasjonsplan". For mer informasjon rundt dette forholdet, se side 4 og 5 i innkalling til årsmøte 2025, vedlagt bak i salgsoppgaven.

Matrikkelbrev fra Horten kommune er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

Adkomst

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

Radonmåling

Bygget er oppført med betongdekke og ventilert garasjerom under boligdelen. Krav til radonsperre er derfor ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen er beliggende på Rørestrand med særs attraktivt og etterspurt beliggenhet med få skritt til strand, småbåthavn og nydelig turmuligheter. Rett på nedsiden av boligen finner du den flotte kyststien som går langs fjorden til Åsgårdstrand og sentrum av Horten. Like bortenfor finner man byens beste badestrand og beachbar med nydelig fellesområde med forskjellige vann- og ballaktiviteter. Få minutters gange bort til Strandparken med barnehage, sandstrand og Linden Park med Rema 1000, Elkjøp, Europris, dyrebutikk, frisør, apotek, EVO treningssenter, tannlege og legesenter. Gangavstand til barneskole og ca 10. minutters sykkelvei til ungdomsskole. Det er noen minutters kjøring med bil til Horten sentrum, Borre golfbane og Skoppum togstasjon. Det er ca 20 minutter til Tønsberg og 35 minutter til Torp flyplass.

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

Velkommen til et naturskjønt, rolig og hyggelig nabolag!

Bebyggelse

Rørestrand Park Borettslag består av til sammen 44 leiligheter i til sammen 5 bygg.

Skoler og barnehager

Det er flere gode private og offentlige barnehager i området. Ta kontakt med Horten kommune for informasjon om plass og søknadsfrister.

Boligen sogner til Granly skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er byggemeldt, og det foreligger ferdigattest på Parkveien 42 - boligblokk D datert 27.03.2023. Det foreligger bygningstegninger datert 06.12.2018 som samsvarer med dagens plan- og rominndeling.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område, og følger reguleringsplan for Parkveien 34, 36, 39 og 41, gbnr. 19/277, 336, 286 og 123, datert 25.09.2018 med planid: 3901 00399 samt reguleringsplan for Strandområde Rørestrand datert 20.1.1983. Reguleringsformålet er boligbebyggelse i hovedsak samt grønnstruktur, fortau, lekeplass, naturområde - grønnstruktur, parkeringshus/-anlegg, uteoppholdsareal, vei samt deler av eiendommen ligger under hensynssone for bevaring - kulturmiljø.

I gjeldende kommuneplan 2022-2033, datert 13.6.2022 er 12479,93 kvm ligger under hensynssone for bevaring av kulturmiljø, 7226,24 kvm er avsatt til boligbebyggelse - nåværende. 12479,73 kvm er avsatt til hensyn friluftsliv, 2458,47 kvm er avsatt til naturområde - grønnstruktur - framtidig og 475,17 kvm er avsatt til uteoppholdareal - nåværende.

Relaterte planer:
- 00388 Rørestrand havn (9.11.2015)
- 00399 Parkveien 36, 39 og 41, gbnr 19/277, 336, 286 og 123 (25.9.2018)
- A0002 Tveiten, Steinsnes (19.10.1954)
- 00210 Ny riksvei 19 Borre - Horten (19.9.1990)
- B0051 Strandområde Rørestrand (20.1.1983)

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 denne eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på denne eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på denne eiendommen.

Konsesjon

Det er ikke konsesjonsplikt på denne eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen med gnr. 19, bnr. 386 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3901/19/386:
25.01.1971 - Dokumentnr: 348 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3901 Gnr:19 Bnr:277
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Tinglyst skjøte fra 1971 mellom daværende Borre kommune og Sandvika Papirindustri AS vedrørende overdragelse av gnr. 19, bnr. 277. Kjøperen (Sandvika Papirindustri AS) bekoster og opparbeider selv nødvendig adkomstvei samt rett til uten vederlag å foreta tilknytning til kommunens vann- og kloakknett.

25.05.2022 - Dokumentnr: 561565 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Horten Kommune
Org.nr: 964 951 284
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Meglers kommentar: Horten kommune har rett til adkomst, rett til å ha ledninger og andre VA-anlegg herunder rett til å foreslå nødvendig vedlikehold og utbedringer av slike innretninger på eiendommen, Parkveien 36-38-40-42-44. Utbygging av eiendommen som nevnt ovenfor er gjennomført uten egen kvartalslekeplass, og hjemmelshaver forplikter seg til en hver tid å påse at lekeplassen på gnr/bnr 19/266 i Horten kommune inkl sikkerhetssoner, driftes og vedlikeholdes iht. sikkerhetssoner, driftes og vedlikeholdes iht. enhver til gjeldende lov- og forskriftskrav. Heftelsen med utbyggingsavtale mellom Rørestrand Park AS (utbygger) og Horten kommune ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

25.05.2022 - Dokumentnr: 561565 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3901 Gnr:19 Bnr:266
Bestemmelse om drift og vedlikehold av lekeplass
Meglers kommentar: Se forklaring over.

Eiendommens grunndata:
06.09.2019 - Dokumentnr: 1042062 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3901 Gnr:19 Bnr:277

01.01.2020 - Dokumentnr: 703578 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0701 Gnr:19 Bnr:386

01.01.2024 - Dokumentnr: 320761 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3801 Gnr:19 Bnr:386

Eiendommens rettigheter:
25.09.2019 - Dokumentnr: 1122447 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3901 Gnr:19 Bnr:277
Meglers kommentar: Naboeiendommen med gnr. 19, bnr. 386 skal ha rett til adkomstvei via vei over gnr. 19, bnr. 277. Atkomsten skal skje via vei som opparbeides nordøst for eksisterende bebyggelse på gnr. 19, bnr. 277 slik det fremgår av vedlagte kartskisse. Denne ligger også vedlagt bak i salgsoppgaven.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 19, bnr. 277i 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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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 VIB sin database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at det er meldepliktig til brannvesenet dersom det monteres ildsted for fyring med gass, olje eller ved.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave, interiørveileder og Nordvik Ekstra Small (digital markedsføring) kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningspakke inkludert ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 983,-

Samlet skal selger betale kr. 127 223,- 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 25. juni 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

Vedlegg

Parkveien 42

Parkveien 42

Nabolaget Steinsnes/Røre - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Granly skole (1-7 kl.) 486 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Sentrum skole (1-7 kl.) 365 elever, 20 klasser	5 min 2.2 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 31 klasser	6 min 2.1 km
Borre ungdomsskole (8-10 kl.) 341 elever, 24 klasser	7 min 3.5 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	7 min 2.8 km
Wang Toppidrett Tønsberg	20 min

Offentlig transport

Solhøy Linje 02, N02, 70	12 min 1 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	9 min 6.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

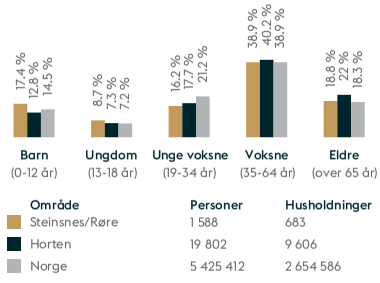
Barnehager

Rørehagen barnehage (1-5 år) 98 barn	11 min 1 km
Strandparken barnehage (1-5 år... 71 barn	14 min 1.3 km
Trimveien barnehage (0-5 år) 35 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Horten Handelspark	13 min
Meny Borre	16 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Rørestrand - sandhåndballbane	11 min
Baggerødbanen Søndre Fotball G...	3 min
MOVA Horten	14 min
EVO Horten	17 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 92/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Parkveien 42 , 3186 HORTEN
HORTEN kommune
gnr. 19, bnr. 386
Andelsnummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 16.06.2025 **Rapportdato:** 20.06.2025 **Oppdragsnr.:** 15278-1821 **Referansenummer:** LB5456

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.

Parkveien 42 , 3186 HORTEN
Gnr 19 - Bnr 386
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

Andelsleilighet (borettslag) beliggende i 2. etasje i lav boligblokk oppført i betong og tre i 2022.
Leiligheten disponerer pr. nå en HC-biloppstillingsplass samt en bod i felles garasjeanlegg i kjeller. Det er sannsynlig at biloppstillingsplassen og boden blir omdisponert til annen andelshaver og at denne leilighet i stedet får tildelt annen biloppstillingsplass og bod.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad.
Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble bygd som prefabrikert baderomskabin i 2022.

Leilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Vinduer i tre. Verandadør i tre.
Innglasset balkong i tre, stål og glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater for det meste med parkett og belegg. Malte vegger.
Dels platede/malt tak og dels malte betongelementer.
Boligen har etasjeskille i betongelementer.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Hjørnesluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

Rommet er utført som prefabrikert baderomskabin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom inneholdende toalett og servant. Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør.
Belegg på gulv. Malte vegger og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Oppvarming med varmefolie/gulvvarme i stue. Varmekabler i bad.
Hovedsikring 40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Røykvarsler. Håndslukkeapparat. Sprinkleranlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

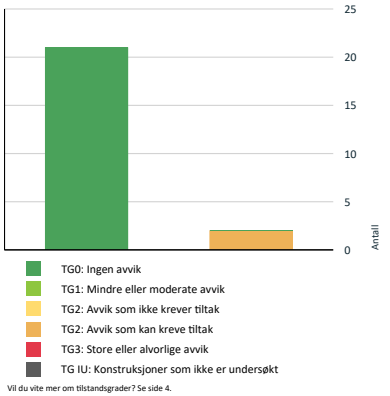
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Parkveien 42 , 3186 HORTEN
Gnr 19 - Bnr 386
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

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 fastsatt i vedtekter eller tilsvarende avtale.

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.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår 2022 **Kommentar**

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Vinduer i tre.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Dører

Verandadør i tre.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong i tre, stål og glass.

TG 0 Andre utvendige forhold

Utvendige fasader, felles arealer m.m.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Gulvoverflater for det meste med parkett og belegg. Malte vegger. Dels platede/malt tak og dels malte betongelementer.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betongelementer.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og/eller mindre i hele rommet i stue/kjøkken og soverom vest.

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 0 Radon

Bygget er oppført med betongdekke og ventilert garasjerom under boligdelen. Krav til radonsperre er derfor ikke relevant.

TG 0 Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Hjørnesluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).
Rommet er utført som prefabrikert baderomskabin.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Platet/malt tak.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

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

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Hjørnesluk. Membran som folie eller påstrykning.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Parkveien 42 , 3186 HORTEN
Gnr 19 - Bnr 386
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

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

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og stål. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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.
Belegg på gulv. Malte vegger og tak.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig, på at krav til tilfredsstillende løsning for å synliggjøre/varsle eventuell lekkasje fra innebygget sisterne er ivaretatt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

TG 0 Avløpsrør

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

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Oppvarming med varmefolie/gulvvarme i stue. Varmekabler i bad.

TG 0 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 40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Elektriske installasjoner iht. Tegninger og beskrivelser, Leilighet DH0203. 591122 Rørestrand Park - ref. samsvarserklæring 25.05.2025.
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?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TG 0 **Branntekniske 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler. Håndslukkeapparat. Sprinkleranlegg.

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

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.

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	93			93	21
SUM	**93**				**21**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Hall, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Toalettrom, Bad/wc/vaskerom, Omkledningsrom, Teknisk rom/bod		

Kommentar

NB! Andelshaver disponerer en bod og en HC-biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller. Da det er stor sannsynlighet for at HC-biloppstillingsplass og bod vil bli disponert av andre andelshavere etter salg er bod ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: Innglasset veranda og montert screens - utført av firma.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i leiligheten varier fra ca 2,20 m - ca 2,60 m.

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)
Leilighet	90	3

Parkveien 42 , 3186 HORTEN
Gnr 19 - Bnr 386
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Tore Rønning	Takstingeniør
	Unni Omholt-Rosnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	19	386		0	12479.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Parkveien 42

Hjemmelshaver
Rørestrand Park Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
928161056			Rosnes Kay Terje, Omholt-Rosnes Unni

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
31

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
16 000 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	19.06.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	19.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	17.06.2025		Fremvist		Nei
Energirapport	19.04.2022		Innhentet		Ja
Brukstillat./ferdigatt.	27.03.2023	Gjelder ferdigattest	Innhentet		Nei
Tegninger	06.12.2018		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Parkveien 42 , 3186 HORTEN
Gnr 19 - Bnr 386
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 brannetekniske 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.

Parkveien 42 , 3186 HORTEN
Gnr 19 - Bnr 386
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/LB5456

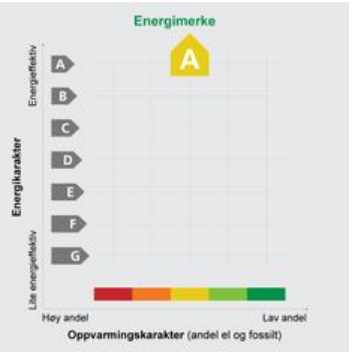
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Parkveien 42
Postnr	3186
Sted	Horten
Leilighetsnr.	
Gnr.	19
Bnr.	386
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300761947
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2022-1384309
Dato	19.04.2022



Innmeldt av	Skanska Norge AS v/ Flerbruker

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

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	96,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	17.11.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Parkveien 42
Postnr/Sted: 3186 Horten
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0203
Dato: 19.04.2022 14:19:15
Energimerkenummer: A2022-1384309
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Skanska Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 19
Bnr: 386
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 300761947

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3801
Gnr.	19
Bnr.	386
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Parkveien 42
Postnummer	3186
Poststed	Horten
Bygningsnr.	300761947
Bolignr.	H0203
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	19.04.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	48 m²
Areal tak	37 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m²
Oppvarmet BRA	96 m²
Totalt BRA	96 m²
Oppvarmet luftvolum	254 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,82 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	93,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,17 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	17.11.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,47 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,48
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,80
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,95
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	3,40
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Rygge (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.4.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Skanska Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	12,4

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,4
Varmtvann	29,8
Vifter	5,4
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	78,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6174 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	64,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2894 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	61,54 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5889 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6174 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6174 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	63 %

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rosnes, Kay Terje	9578-5999-4-1452718	2025-06-17 12:03:15
Omholt-Rosnes, Unni	9578-5999-4-4099874	2025-06-17 12:08:59

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
17. jun. 2025

Oppdragsnummer
25-0123/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Parkveien 42, 3186 HORTEN

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Unni Omholt-Rosnes, Kay Terje Rosnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. mai 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP 4178112
Forsikret i: If

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: Norpett 2024 Innglassing terrasse

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Det er sikkert utført av Scanska før byggestart

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.
Ja

Beskriv: Ja i leilighet 101, skjeggkre sommeren 24. Ble behandlet med en gang .ingen andre

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Taksrapport 16062025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 25-0123/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Omholt-Rosnes, Unni	**2025-06-17**	**Rosnes, Kay Terje**	**2025-06-17**

Identifikasjon

bankID Omholt-Rosnes, Unni

Identifikasjon

bankID Rosnes, Kay Terje

Signicat

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

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

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

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget
For å få forkjøpsretten utlyst internt i borettslaget, 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.

Alle bestillinger må inneholde følgende opplysninger

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr,areal)

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.

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

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

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

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

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.570,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.354** inkl. mva

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

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

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 7.938,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 7.938,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

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

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

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

SIST ENDRET 13.12.2024

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

Rørestrand Park Borettslag
Trivsels- og sikkerhetsregler

(Vedtatt i styremøte 7.februar 2023)

I vårt borettslag ønsker vi å ha et bomiljø som alle kan ha glede av og trives i. Alle kan bidra til dette ut fra egen situasjon og forutsetninger. Vårt mål er at disse reglene skal være med på å bidra til et godt bomiljø. Reglene skal også være med på å ta vare på helse, miljø og sikkerhet i borettslaget

Alle beboere er ansvarlig for at reglene blir overholdt, og at personer som gis adgang til området også følger disse retningslinjer.

1. **Fellesområdene i de ulike byggene**
   For å sikre rømningsveier ved eventuell brann, skal det i trapperom og felles-områder/ganger ikke plasseres barnevogner, rullestoler, sykler etc. som kan hindre fremkomst.

   Det er ikke tillatt å røyke i fellesrom, trappeganger eller i garasjeanlegget.

2. **Bruk av grill og oppbevaring av eksplosjonsfarlig væske og gass**
   Bruk av gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Kullgrill, bålpanne o.l. er ikke tillatt

   Det tillates oppbevart en gassbeholder på inntil 10 kg pr boenhet. Beholderen skal oppbevares utvendig, og ikke inne i leiligheten. Beboere i første etasje skal sikre seg at gassbeholderen ikke er tilgjengelig for uvedkommende.

   Brannfarlige væsker i små mengder i godkjente beholdere kan oppbevares i garasjeanlegg eller i leilighetene. Gassbeholdere som inneholder gass, kan ikke oppbevares i garasjeboden

3. **Søppel**
   Søppel må pakkes inn som avtalt for kildesortering og legges i riktig beholder på avfallsstasjonen
   Kartonger må brettes sammen eller deles opp for å spare plass. Ukorrekt kildesortering kan føre til at sameiet får ekstra kostnader.
   Spesialavfall, f. eks elektriske artikler, batterier, maling etc. må leveres på miljøstasjon. Det samme gjelder for større mengder papp, isopor og annen emballasje.

4. **Utvendige installasjoner**
   - Det er tillatt å montere markiser på terrassene. Duken skal ha farge 5380/107 og rammeverket skal ha fargekode RAL7016 Antrasitt
   - Det er tillatt å montere zip-screens på terrassene. Duken skal ha farge som på zip-screens på vinduene og rammeverket skal ha fargekode RAL7010/30% glans

   - Det er tillatt å montere «frosting» på utvendige glassrekkverk. «Frostingen» skal ha samme farge som husnumrene på inngangspartiet til byggene, og skal ha et åpent felt øverst og nederst.
   - Montering av varmepumpe, skilt, parabolantenne, pergola etc krever forhåndsgodkjenning av styret. Slike ting kan berøre andre beboere, og føre til endring av byggenes uttrykk. Når det gjelder varmepumper er det vedtatt et eget regelverk.
   - Blomsterkasser og lignende utstyr skal plasseres på den enkeltes terrasse og ikke på fellesområdene. Dog kan beboerne i første etasje midlertidig plassere blomsterkasser i forlengelse av kortsiden på egen platting. Kassene kan ha en maksimal bredde på 50 cm og en maksimal høyde på 75 cm. Blomsterkassene skal ha overflate av «spiler».

5. **Låsing**
   Vi ønsker ikke at fremmede får tilgang til bygningene. Sørg derfor at utvendige dører er låst til enhver tid. Garasjeport skal være lukket. Dersom noen av beboerne av spesielle grunner har fått tildelt dørkode, skal denne ikke deles med utenforstående

6. **Husdyr**
   Det er tillatt med husdyr i borettslaget. Husk at husdyr skal være til glede og ikke sjenanse.
   I fellesområdene skal husdyr alltid være i bånd eller bur. Hundeeiere skal kjenne og respektere kommunale forskrifter om hundehold.

7. **Parkering**
   Parkering av beboernes biler skal skje på anviste plasser i garasjen.
   Vendehammere og tilførselsveiene skal ikke brukes til parkering.

   Gjesteparkeringen er beregnet på gjester og ikke på beboernes biler bortsett fra ved kortvarige opphold.

8. **Garasjeanlegget**

   Biler, sykler, motorsykler og mopeder o.l. kan parkeres i garasjen. Det skal ikke uten styrets godkjenning henges opp gjenstander på vegger og tak utenom garasjebodene. Det skal heller ikke være annet løsøre på garasjeplassene. Tilhenger kan også parkeres.

   Garasjeboden skal benyttes til dekk og annet løsøre. Boden må innredes og brukes slik at den ikke kommer i konflikt med sprinkleranlegget.

   Lading av el-biler skal foregå fra godkjente ladestasjoner, og ikke fra «ordinære kontakter i garasjeboden.

   Ved innkjøring i garasjen om vinteren skal snø og is i størst mulig grad fjernes fra bilene.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 16.06.25 Side 1 av 2

Rørestrand Park Borettslag	**Vår ref.:**	1758/31	**Fødselsdato eier:**	26.11.1952
Parkveien 42	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	25.05.1951
3186 HORTEN	**Eiere:**	Unni Omholt Rosnes, Kay Terje Rosnes		
Organisasjonsnr: 928 161 056	**Andelsnr:**	31		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **15 377**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN	11 272
	Felleskostnader	3 266
Tilleggsytelser:	TV/bredbånd	417
Måler:	1758 Styret avleser - Varmtvann: Enhet: 1758/31 (1758 - 31)	212
Objekt:	Vedlikehold garasjeplass nr. 4 HC (17581 - 4)	210

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):	2 475 000	Gjeld siste årsoppg.:	2 475 000
Klient ajourf. lån:	117 530 000	Klient gj. s. årsoppg.:	78 990 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16365554874, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.06.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 168

Saldo per 16.06.2025: 78 690 000

Andel av saldo: 2 475 000

Første termin: 30.09.2022Neste avdrag: 30.03.2037 (siste termin 31.03.2067)

Flytende rente

Avdrag fra 2037-Innfrielse 2067. IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2037 utgjøre ca kr 2 714,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Nils Olav Dale
Adresse:	Parkveien 40
Postnr/-sted:	3186 HORTEN
Telefon:	Mob.: 91705592
E-post:	nils.olav.dale@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 16.06.2025

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:	2 475 000
		Andre inntekter:	1 374

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 16.06.25 Side 2 av 2

Rørestrand Park Borettslag	**Vår ref.:**	1758/31	**Fødselsdato eier:**	26.11.1952
Parkveien 42	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	25.05.1951
3186 HORTEN	**Eiere:**	Unni Omholt Rosnes, Kay Terje Rosnes		
Organisasjonsnr: 928 161 056				

6: Ligning - 2024

Annen formue:	24 934	Utgifter:	134 583

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 475 000
Andelsnr:	31	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	19/386
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4178112

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	27.04.2022	Første innflytting:	27.04.2022	SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Garasjeplass følger bolig ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bygg D		

Fasiliteter:

Vannforbruk: Varmtvannsforsyning fra felles varmepumpeanlegg plassert ifm. kjeller under hus D/E. Det etableres individuell måling på hhv kaldtvann KV (mengde) og varmtvannsforbruk VV (mengde+energi) i hver leilighet. Målerne avleses og kostnad vil fordeles etter forbruk. Borettslaget vil inngå abonnementsavtale og fakturering av forbruk.

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

VEDTEKTER

for Rørestrand Park Borettslag org. nr. 928 161 056 vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 24.05.2022.
Revidert på ekstraordinær generalforsamling 08.11.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Rørestrand Park 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.

Det medfølger rett til én parkeringsplass til hver bolig i fellesgarasjeanlegg/parkeringskjeller. Retten til øvrige parkeringsplasser kan omsettes. Parkeringsplasser kan ikke selges utenfor borettslaget. Eiere av parkeringsplasser er sikret eksklusiv bruksrett.

Styret fordeler plassene for bevegelseshemmede etter søknad fra de med lengst ansiennitet i borettslaget, og styret kan da foreta omfordeling av berørte plasser om nødvendig. Parkeringsplassene skal kun benyttes som oppstillingsplass for kjøretøy i aktiv bruk.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Horten kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

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

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

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

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

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. Borett og bruksoverlating

3-1 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) Andelseierne i 1.etasje gis eksklusiv bruksrett til uteareal i tilknytning til egen bolig. Bruksretten gjelder areal inntegnet i prospekt /situasjonsplan.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-2 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

4. Vedlikehold

4-1 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

4-2 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

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

5-3 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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen/garasjeanlegget og parkeringsplassene ute, fordeles mellom andelseierne som disponerer/er tildelt disse.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 3 andre medlemmer (minimum 3 medlemmer totalt) og med inntil 2 varamedlem.

(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.

7-2 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.

7-3 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 eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(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.

8-3 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.

(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).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell 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

8-5 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.

8-6 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.

8-7 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.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 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.

92 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.

9-3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

11. Parkering

11-1 Parkeringsplasser
Det er 59 plasser i parkeringskjeller i borettslaget tilhørende borettslagets leiligheter. Styret har ansvaret for å holde oversikt over hvilken leilighet som disponerer de forskjellige parkeringsplassene.

11-2 Parkering tilpasset funksjonshemmede
Tre av parkeringsplassene er tilrettelagt for funksjonshemmede. Den andelseier som får rett til å disponere disse parkeringsplassene, plikter å etterkomme styrets eventuelle pålegg om å bytte sin parkeringsplass med parkeringsplass tilhørende en andelseier som har behov for slik tilrettelagt parkeringsplass. Styret avgjør hvilke krav som skal stilles til dokumentasjon av slikt behov. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Bytterett kan

ikke gjøres gjeldende overfor andelseier som selv kan dokumentere behov for tilrettelagt parkering.

11-3 Utleie av parkeringsplasser

Borettslagets parkeringsplasser skal kun benyttes av beboere i borettslaget. En andelseier med p-plass som ønsker å leie ut denne må følgelig leie ut til en annen beboer i borettslaget.

Rørestrand Park Borettslag
Trivsels- og sikkerhetsregler

(Vedtatt i styremøte 7.februar 20232023)
(Revidert i styremøte 16.august 2023)

I vårt borettslag ønsker vi å ha et bomiljø som alle kan ha glede av og trives i. Alle kan bidra til dette ut fra egen situasjon og forutsetninger. Vårt mål er at disse reglene skal være med på å bidra til et godt bomiljø. Reglene skal også være med på å ta vare på helse, miljø og sikkerhet i borettslaget

Alle beboere er ansvarlig for at reglene blir overholdt, og at personer som gis adgang til området også følger disse retningslinjer.

1. **Fellesområdene i de ulike byggene**
   For å sikre rømningsveier ved eventuell brann, skal det i trapperom og felles-områder/ganger ikke plasseres barnevogner, rullestoler, sykler, planter, skohyller etc. som kan hindre fremkomst.

   Det er ikke tillatt å røyke i fellesrom, trappeganger eller i garasjeanlegget.

2. **Bruk av grill og oppbevaring av eksplosjonsfarlig væske og gass**
   Bruk av gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Kullgrill, bålpanne o.l. er ikke tillatt

   Det tillates oppbevart en gassbeholder på inntil 10 kg pr boenhet. Beholderen skal oppbevares utvendig, og ikke inne i leiligheten. Beboere i første etasje skal sikre seg at gassbeholderen ikke er tilgjengelig for uvedkommende.

   Brannfarlige væsker i små mengder i godkjente beholdere kan oppbevares i garasjeanlegg eller i leilighetene. Gassbeholdere som inneholder gass, kan ikke oppbevares i garasjeboden

3. **Søppel**
   Søppel må pakkes inn som avtalt for kildesortering og legges i riktig beholder på avfallsstasjonen
   Kartonger må brettes sammen eller deles opp for å spare plass. Ukorrekt kildesortering kan føre til at sameiet får ekstra kostnader.
   Spesialavfall, f. eks elektriske artikler, batterier, maling etc. må leveres på miljøstasjon. Det samme gjelder for større mengder papp, isopor og annen emballasje.

4. **Utvendige installasjoner**
   - Det er tillatt å montere markiser på terrassene. Duken skal ha farge 5380/107 og rammeverket skal ha fargekode RAL7016 Antrasitt
   - Det er tillatt å montere zip-screens på terrassene. Duken skal ha farge som på zip-screens på vinduene og rammeverket skal ha fargekode RAL7010/30% glans
   - Det er tillatt å montere «frosting» på utvendige glassrekkverk. «Frostingen» skal ha samme farge som husnumrene på inngangspartiet til byggene, og skal ha et åpent felt øverst og nederst.
   - Montering av varmepumpe, skilt, parabolantenne, pergola etc krever forhåndsgodkjenning av styret. Slike ting kan berøre andre beboere, og føre til endring av byggenes uttrykk. Når det gjelder varmepumper er det vedtatt et eget regelverk som forutsettes fulgt.
   - Blomsterkasser og lignende utstyr skal plasseres på den enkeltes terrasse og ikke på fellesområdene. Dog kan beboerne i første etasje plassere blomsterkasser i forlengelse av kortsiden på egen platting samt på deler av langsiden (maks 1,5 meter). Kassene kan ha en maksimal bredde på 50 cm og en maksimal høyde på 75 cm. Blomsterkassene skal ha overflate av «spiler».
   - Seksjonseiere i 1.etasje gis rett til å legge heller mellom sine eksisterende terrasser. Heller kan legges slik at de danner en naturlig forbindelse mellom terrassene. Øvrige seksjonseiere i 1.etasje gis rett til å legge heller eller elvestein inn mot vegg/terrasse i en bredde på inntil 50 cm.

5. **Låsing**
   Vi ønsker ikke at fremmede får tilgang til bygningene. Sørg derfor at utvendige dører er låst til enhver tid. Garasjeport skal være lukket. Dersom noen av beboerne av spesielle grunner har fått tildelt dørkode, skal denne ikke deles med utenforstående

6. **Husdyr**
   Det er tillatt med husdyr i borettslaget. Husk at husdyr skal være til glede og ikke sjenanse.
   Hundeeiere skal kjenne og respektere kommunale forskrifter om hundehold.

7. **Parkering**
   Parkering av beboernes biler skal skje på anviste plasser i garasjen.
   Vendehammere, gangstiene og tilførselsveiene skal ikke brukes til parkering.
   Stopp for av- og pålessing er tillatt

   Beboere som har flere biler/tilhengere/andre kjøretøyer enn de har parkeringsplass til må selv finne alternative parkeringsplasser utenfor borettslagets eiendom.

   Gjesteparkeringen er beregnet på gjester og ikke på beboernes biler bortsett fra ved kortvarige opphold.

8. Garasjeanlegget

Biler, tilhengere, sykler, motorsykler og mopeder o.l. skal parkeres i garasjen innenfor oppmerkede plasser. Det skal ikke uten styrets godkjenning henges opp gjenstander på vegger og tak utenom garasjebodene. Det skal heller ikke være annet løsøre på garasjeplassene.

Garasjeboden skal benyttes til dekk og annet løsøre. Boden må innredes og brukes slik at den ikke kommer i konflikt med sprinkleranlegget. Nettingveggene må ikke tildekkes/tettes

Lading av el-biler skal foregå fra godkjente ladestasjoner, og ikke fra «ordinære kontakter i garasjeboden.

Ved innkjøring i garasjen om vinteren skal snø og is i størst mulig grad fjernes fra bilene.

9. Øvrige forhold

Det er ikke anledning til å lagre private gjenstander i sprinklerrommene i bygg A, B og C



INNKALLING 2025

Rørestrand Park Borettslag

Mandag 07.04.2025 kl. 18:30
RS Noatun, Langgrunnveien 34, 3186 Horten

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

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 Rørestrand Park Borettslag

Tid og sted: Mandag 07.04.2025 kl. 18:30 - RS Noatun, Langgrunnveien 34, 3186 Horten

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendring punk 1-2
- 5.2 Oppmåling av privat uteoppholdsareal hos leilighetseiere i 1. Etg
- 5.3 Parseller for leilighetseiere 2.etasje
- 5.4 Gulvslitasje i oppgangene i bygg D/E
- 5.5 Montering av rekkverk i glass for terrasser i første etasje.
- 5.6 Levegg mellom uteplass og soveromsvindu
- 5.7 Maling/tapetsering fellesareal og trappeganger
- 5.8 Kattetrapper
- 5.9 Hellelegging
- 5.10 Fellesområder fri for private gjenstander
- 5.11 Vaktmester
- 5.12 Serviceavtale ventilasjonsanlegg
- 5.13 Informasjon fra styret i borettslaget til beboerne

- 5.14 Saker med utbygger
- 5.15 Reklamasjoner fra andelseierne til utbygger

6 Valg

- 6.1 Valg av 2 medlemmer 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. Det ble vedtatt i generalforsamlingen i 2024 at honoraret skal indeksreguleres hvert år. Honoraret for 2024-2025 var på kr 83.316,- Det foreslås å holde dette på samme nivå, med indeksregulering for den aktuelle perioden.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 83.316,- + indeksregulering godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punk 1-2

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Horten kommune.

Ny tekst:

Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

Vedtaket krever 2/3 flertall for og godkjennes.

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

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

5.2 Oppmåling av privat uteoppholdsareal hos leilighetseiere i 1. Etg

Innmeldt av: Leilighet B102

Ihht. Plan og bygningsloven i Horten kommune og tilhørende reguleringsbestemmelse pkt 4.1.3 i reguleringsplanen skal det settes av minimum 20kvm til privat uteoppholdsareal per boenhet. Hensyn bak bestemmelser om krav til minste private uteoppholdsareal i arealplaner er å sikre tilstrekkelig og brukbare arealer til uteopphold med god kvalitet. I saksdokumentene fra Horten kommune til Rørestrandd Eindom står det spesifikt "Innenfor B1, B2, B4 og BKB skal det settes av minimum 20kvm privat uteoppholdsareal per boenehet". Enkelte leiligheter i 1. og 2. etg. tilfredsstiller ikke dette kravet.

Dette resulterte i at leiligheter i 2. etg. med terrasser mindre enn 20kvm ble tildelt en parsell på 8,4 kvm syd for blokk E.

Leilighetseiere i 1. etg med terrasse mindre enn 20 kvm søkte Generalforsamlingen om å få utvide terrasse med 8,4kvm, tilsvarende det areal leilighetseiere i 2. etg. har fått tildelt i form av parseller syd for blokk E. Vedtaket på generalsforsamlingen ble negativt og er ikke påklaget.

Men, i saksbehandlingen ble det anmerket at alt areal utenfor terrassene er fellesareal. Det er dette jeg med denne saken avviser og har følgelig sjekket med Horten kommune om utbygger var forpliktet til å bygge terrasser ihht ovennevnte reguleringsplan. Svaret sier at det ikke var et krav til utbygger å levere en terrasse på 20kvm. Den kunne om så være på 10kvm og resten plen, men totalen skal være minimum 20kvm. Av hensyn til nåværende og fremtidige leilighetseiere i 1. etg må dette rettes opp.

For at det ikke skal være noe mer diskusjon om hvilket areal som er privat og hva som er felles så innstiller jeg på at styret får som oppgave, sammen med leilighetseiere i 1.etg. å merke av det plenarealet som sammen med terrasse utgjør det private uteoppholdsarealet som minimum skal være på 20kvm.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt på vegne av generalforsamlingen å markere plenarealet som sammen med terrasse skal utgjøre det private uteoppholdsarealet på minimum 20 kvm til leilighetseiere i 1. etg. Arealet skal oppdateres på borettslagets kartskisser.

Vedtaket krever 2/3 flertall siden dette er vedtektsfestet som eksklusiv bruksrett.

Styrets innstilling: Styret støtter forslag til vedtak.

5.3 Parseller for leilighetseiere 2.etasje

Innmeldt av: Styret

Ihht. Plan og bygningsloven i Horten kommune og tilhørende reguleringsbestemmelse pkt 4.1.3 i reguleringsplanen skal det settes av minimum 20kvm til privat uteoppholdsareal per boenhet. Hensyn bak bestemmelser om krav til minste private uteoppholdsareal i arealplaner er å sikre tilstrekkelig og brukbare arealer til uteopphold med god kvalitet. I saksdokumentene fra Horten kommune til Rørestrand Eiendom står det spesifikt "Innenfor B1, B2, B4 og BKB skal det settes av minimum 20kvm privat uteoppholdsareal per boenehet". Enkelte leiligheter i 1. og 2. etg. tilfredsstiller ikke dette kravet.

Dette resulterte i at 10 leiligheter i 2. etg. (to på hvert bygg) med terrasser mindre enn 20kvm blir tildelt en parsell på 8,4 kvm syd for blokk E.

Forslag til vedtak: Innmeldt av: Styret

Styret gis fullmakt på vegne av generalforsamlingen å plassere og tildele parsellene som sammen med balkong skal utgjøre det private uteoppholdsarealet på minimum 20 kvm til 10 leilighetseiere i 2. etg (se vedlagte tegning). Kommunens krav er at de skal plasseres på garasjetaket syd for blokk E. Arealet skal oppdateres på borettslagets kartskisser.

Vedtaket krever 2/3 flertall siden dette er vedtektsfestet som eksklusiv bruksrett. Vedtektene revideres: Vedtektene pkt 3.1 (Boretten), pkt (5) endres fra

"Andelseierne i 1.etasje gis eksklusiv bruksrett til uteareal i tilknytning til egen bolig. Bruksretten gjelder areal inntegnet i prospekt /situasjonsplan"

til

"Andelseierne gis eksklusiv bruksrett til uteareal i tilknytning til egen bolig inntegnet i prospekt/situasjonsplan. For andelseiere i 2.etasje med terrasser som totalt er mindre enn 20 kvm, gis det eksklusiv bruksrett til parsell på 8,4 kvm inntegnet i prospekt/situasjonsplan"

5.4 Gulvslitasje i oppgangene i bygg D/E

Innmeldt av: Styret

Det er stor slitasje på gulvene i oppgangene fra garasjen til blokk D og E. Dette er meldt som en reklamasjon til utbygger som har tilbudt å bekoste et mer slitesterkt epoxy-belegg.

Styret er i tvil om et slikt belegg dekker vårt behov, og ønsker avklaring på om borettslaget heller ønsker et gulvbelegg i samme materiale og stil som i andre trappeoppganger. Borettslaget må da bekoste mellomlegget mellom det utbygger dekker og faktisk kostnad.

Forslag til vedtak: Forslag: Generalforsamlingen gir styret mandat til at det blir lagt gulvbelegg i samme materiale og stil som i andre trappeoppganger. Borettslaget dekker merkostnaden innenfor en ramme på kr 100 000.

Styrets innstilling: Vedtaket tas til etterretning.

5.5 Montering av rekkverk i glass for terrasser i første etasje.

Innmeldt av: Leilighet B101

Som beboere i første etasje opplever vi utfordringer knyttet til innsyn, manglende skjerming; og ikke minst sikkerhet når vær og vind står på som verst, på våre terrasser.

For å bedre bo-kvaliteten, få bedre skjerming og økt sikkerhet, ønsker vi å legge følgende forslag frem på generalforsamlingen.

Montering av rekkverk i glass på terrassene våre mot vest og øst. tilsvarende løsningen i første etasje, i A-blokka.
Vi bekoster anskaffelse, montering og fremtidig vedlikehold.

Skulle det ikke være flertall for forslaget, foreslår vi at beboere i første etasje kommer sammen for å samarbeide om et felles forslag til skjerm- og støytiltak for terrassene. Forslag en da kommer frem til legges frem på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak: Montering av rekkverk i glass på terrassene våre mot vest og øst. tilsvarende løsningen i første etasje, i A-blokka.
Vi bekoster anskaffelse, montering og fremtidig vedlikehold.

Styrets innstilling: Sak 1: Styret støtter saken (Montering av rekkverk i glass), jfr vedtak i styremøte den 08.06.2023 der det ble gitt tillatelse til montering av rekkverk i glass for første etasje i A-blokka.

Vedtaket krever 2/3 flertall, da det innebærer endring av fasade.

5.6 Levegg mellom uteplass og soveromsvindu

Innmeldt av: Leilighet C102

Enkelte leiligheter i RPB har soveromsvindu som er plassert ca 50-60 cm fra naboers platting/uteplass. For å begrense innsyn og utsyn samt redusere evnt. lydnivå mot nabos soverom burde det være mulighet for en levegg på ca 100-120 cm lengde og ca 180 cm høyde.

Vedtaket krever 2/3 flertall da det innebærer endring av fasade.

Forslag til vedtak: RPB sørger for å bygge levegger mellom uteplasser og nabo-soverom hvor det er behov og hos de som ønsker. Levegger bygges i et gitt mål og med samme kledning og farge som eksisterende bygg/vegger.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget. Styret anbefaler at berørte beboere kommer sammen for å samarbeide om og konsekvensutrede levegger mellom uteplass og soveromsvindu. Forslag som man da kommer frem til legges frem på en generalforsamling.

5.7 Maling/tapetsering fellesareal og trappeganger

Innmeldt av: Leilighet C102

Det er flere beboere i RPB som ønsker å se på muligheten og male/tapetsere noen av veggene i ganger/trappe ganger i de forskjellige blokkene. Gjerne som en evnt felles dugnad for beboere i hver enkelt blokk. Ønsker at dette taes opp til diskusjon og se på løsning.

Forslag til vedtak: Beboere i hver enkelt blokk kan selv stemme/vedta evnt farger på vegger og sammen stå for dette som en dugnad/spleiselag

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget med forbehold om krav til evakuering (f.eks lysstyrke) og brannforskrifter (Tek 17 - kapittel 11 Sikkerhet ved brann, paragraf 11-8 Brannceller, paragraf 11-12 Tiltak som påvirker rømnings- og redningstider, paragraf 11-14 Rømningsveier, med flere).

5.8 Kattetrapper

Innmeldt av: Styret

Styret har tidligere behandlet en søknad om kattetrapp fra utvendig veranda og ned til bakkenivå. Saken videresendes til generalforsamling som et generelt vedtak.

Dersom forslag 1 til vedtak ikke får flertall, behandles forslag 2 til vedtak.

Forslag til vedtak: Forslag 1 til vedtak: Det gis anledning til å sette opp kattetrapper fra 2 eller 3 etasje ned til bakkenivå. Plassering må godkjennes skriftlig av styret og beboere i den berørte

blokk. Kattetrappene må utføres i samme stil og med samme farge (antrasitt) som utvendig treverk. Det tas forbehold om at tiltaket kan være søknadspliktig til kommunen.

Vedtaket krever 2/3 flertall for å bli godkjent.

Forslag 2 til vedtak: Det gis ikke anledning til å sette opp kattetrapper i borettslaget. Tidligere har styret godkjent søknad om kattetrapp, generalforsamlingen tillater at denne kan bli stående ut kattens levetid.

Vedtaket krever 2/3 flertall for å bli godkjent.

Styrets innstilling: Styret tar vedtak til etterretning.

5.9 Hellelegging

Innmeldt av: Styret

I generalforsamlingen april 2023 ble det vedtatt regler for hellelegging. Det har vist seg å være rom for flere tolkninger av dette vedtaket, og styret ønsker en presisering av vedtaket.

Forslag til vedtak: Det gis anledning for alle i 1.etasje til å legge heller (50x50 cm) rundt sine terrasser. Videre gis det anledning til å legge 50 cm elvestein inn mot vegger, samt en rekke på 50x50 cm heller på utsiden for avgrensning mot plen. Vedtaket har ikke tilbakevirkende kraft.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Oppdateres i husordensreglene.

5.10 Fellesområder fri for private gjenstander

Innmeldt av: Leilighet D204

Det står spesifisert i sameiets trivsels og sikkerhetsregler pkt.1; "For å sikre rømningsveier ved eventuell brann, skal det i trapperom og felles-områder/ganger ikke plasseres barnevogner, rullestoler, sykler, planter, skohyller etc. som kan hindre fremkomst." Det var til styret vært rettet flere skriftlige begrunnede klager datert 16.04.23 og 30.10.24 på omfattende mislighold av sameiets trivsels og sikkerhetsregler pkt.1, der et flertall av beboere hensetter private gjenstander på fellesområdet. Klagene er av styret ikke blitt håndtert eller nødvendige tiltak imøtekommet.

Forslag til vedtak: Styret gir beboere tidsfrist for fjerning av private gjenstander i trapperom og felles-områder/ganger i henhold til sameiets trivsels og sikkerhetsregler pkt.1. Dersom gjenstander ikke er fjernet innen tidsfristen, vil gjenstander fjernes for beboeres risiko.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslag til vedtak. Styret har som oppgave å risikovurdere trapperom og fellesområder/ganger med tanke på fremkomst. Dette gjøres fortløpende (hver måned). P.t er det innenfor akseptabelt nivå.

5.11 Vaktmester

Innmeldt av: Leilighet D204

Vaktmester som tar seg av regelmessig tilsyn av fellesareal og uteområder, og stiller opp på oppdrag ved behov. Anskaffe vaktmestertjenester gjennom USBL?

Forslag til vedtak: Anskaffe vaktmestertjenester for ivaretakelse av sameiet.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget til vedtak. Borettslaget er så heldige at vi har en «vedlikeholdsgruppe» som tar seg av oppgaver på dugnad. Andre tjenester leveres gjennom serviceavtaler.

5.12 Serviceavtale ventilasjonsanlegg

Innmeldt av: Styret

Ventilasjonsanleggene tilhører hver enkelt leilighet, og ansvar for vedlikehold (service og filterbytte) ligger derfor på hver enkelt. Styret har fram til nå på vegne av beboerne gått til innkjøp av nye filtre 2 ganger i året med årlig budsjett på kr 40.000,-. I FDV-dokumentasjonen står det anbefaling om årlig service. Det er nå gått 3 år siden innflytting. En felles serviceavtale mot en leverandør vil gjøre det enklere for hver enkelt beboer. Kostnadsramme vil være rundt 150.000,- årlig. Dette betyr en økning i fellesutgiftene på ca 200-250 kr pr måned pr leilighet.

Forslag til vedtak: Styret gis myndighet til å starte anbudsrunde og inngå avtale om årlig service av ventilasjonsanleggene inkludert 2 filterbytter med en valgt leverandør innenfor indikert prisramme på 150.000,- som blir dekket av fellesutgiftene. Eventuelle utskiftninger/reparasjoner blir ikke inkludert i serviceavtalen.

Vedtaket krever 2/3 flertall siden det er flytting av vedlikeholdsansvar.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5.13 Informasjon fra styret i borettslaget til beboerne

Innmeldt av: Leilighet E302

Dagens situasjon:
Styret velges av beboerne for å ivareta beboernes interesser.
De fleste beboere er opptatt av styrets pågående aktiviteter – hvilke oppgaver styret engasjerer seg i/arbeider med for å ivareta beboernes og borettslagets interesser og verdier - og har satt pris på å bli holdt jevnlig informert om dette i form av utsendelse av møtesammendrag etter avholdte styremøte.
Denne informasjonsflyten fra styret synes å ha opphørt. Pr dato for oppmelding av denne saken til generalforsamlingen (10.02.25) har styret (så vidt jeg har oppfattet) ikke distribuert informasjon om noen saker etter den korte orienteringen som ble gitt etter styremøte avholdt 18.november 2024. Det vil si ingen informasjon distribuert i løpet av de siste 14 – 15 ukene -hverken om saker på senere avholdte styremøter eller andre saker av interesse for beboerne (med unntak av diverse Facebook meldinger om anglende leveranse av filter).
Årsaken til stans i informasjonsflyten fra styret kan ikke være at det ikke er saker å informere om – det er avholdt flere styremøter i perioden etter 18.november og fram til 10.02.25.
Stans av informasjonsflyten er - uansett årsak – ikke i beboernes interesse, og bør gjøres noe med.

Forslag til endring:
For å forbedre informasjonsflyten fra styret til beboerne foreslås innført en rutine der styret;
a) Sender ut til beboerne oversikt over planlagte styremøter så snart den utarbeides (og evt
revideres)
b) Distribuerer på mail til beboerne protokollen som skrives etter hvert styremøte.
En fast rutine med å distribuere protokollen vil sikre kontinuerlig informasjon til beboerne.
Videre sparer styret arbeidet med å skrive et eget informasjons-sammendrag etter

møtet slik det har vært gjort tidligere, men som nå har stoppet opp.
Sist – men ikke minst – vil dette sikre informasjon til beboerne om alle saker som behandles i styret – ikke bare et selektivt utvalg saker som har vært tilfelle i tidligere utsendte informasjonssammendrag.
Noen få saker som behandles i styret er av en slik karakter at vurderinger i styret – og kanskje i noen tilfeller også vedtak som gjøres – ikke bør informeres om utover styret. Disse få tilfellene løses ved at styret «sladder/skjuler» dette før distribusjon av protokollen – med en forklaring til årsaken til sladding.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen pålegger styret å distribuere til beboerne for informasjon;
a) Oversikt over planlagte styremøter så snart den utarbeides (og evt revideres)
b) Protokollen som skrives etter hvert styremøte – signert protokoll - distribueres innen en uke etter avholdt styremøte. Eventuell «sensitiv» informasjon i protokollen «sladdes/skjules» hvis styret vurderer det påkrevet – med kommentar/ begrunnelse for «sladding/skjuling»

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslag til vedtak. Styret er valgt av borettslaget og er gitt tillit til å følge vedtektene, borettslagsloven og GDPR. Styret sender derfor jevnlig ut informasjon til beboerne der dette er tatt hensyn til (Jfr borettslagsloven §1.6).

5.14 Saker med utbygger

Innmeldt av: Leilighet C301

Det er nå ca tre år siden vi flyttet inn i borettslaget på Rørestrand. Utbygger har stilt garantier for riktig oppfyllelse av kontraktene. Garantiene har gyldighet i fem år, og det betyr at det begynner å haste med å få avklart og rettet manglene.

I årsmeldingen for 2023 som ble gjennomgått på generalforsamlingen i 2024, ble det uttalt at styret i 2024 ville prioritere arbeidet med å avslutte alle åpne mangler/ reklamasjoner på fellesarealene. Av gjenstående mangler/reklamasjoner ble det spesielt nevnt

- Gjesteparkering
- Avfallsanlegget
- Oppvarming av varmtvann
- Vannmålere for kaldtvann
- Underdimensjonert oppvarming av leilighetene
- Ikke leverte lavenergileiligheter.

I tillegg manglet det løsning på gulvslitasje i oppgangene i bygg D/E og et par andre mindre reklamasjoner.

Vi kan ikke se at det foreligger informasjon fra styret om at noen av sakene er løst, og styret har på forespørsel bekreftet at de kun prioriterer oppvarmingen av varmtvann av de energirelaterte sakene.

Styret bes på generalforsamlingen redegjøre utfyllende og detaljert om status på de enkelte reklamasjonene, og planene for å få lukket disse. Det bes om at det i innkallingen til generalforsamlingen vedlegges en utfyllende beskrivelse av status med tilhørende framdriftsplan.

Det tas forbehold om å kunne endre forslag til vedtak på grunnlag av hva som framkommer under redegjørelsen, og om generalforsamlingen finner redegjørelsen tilfredsstillende.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar styrets gjennomgang av status på mangler og reklamasjoner til etterretning. Styret skal

regelmessig (minst hvert kvartal) informere andelseierne om status på disse sakene.

Styrets innstilling: Styret støtter forslag til vedtak.

5.15 Reklamasjoner fra andelseierne til utbygger

Innmeldt av: Leilighet C301

Det er nå ca tre år siden vi flyttet inn i borettslaget på Rørestrand. Utbygger har stilt garantier for riktig oppfyllelse av kontraktene. Garantiene har gyldighet i fem år, og det betyr at det begynner å haste med å få avklart og rettet manglene.

Mangler og reklamasjoner på den enkelte leilighet er i utgangspunktet den enkelte andelseieres ansvar. Det har imidlertid vist seg at det dels er svært lang responstid fra utbygger/USBL/Skanska og dels manglende vilje til å rette mangler.

En del andelseiere opplever usikkerhet i kontakten med USBL, og usikkerhet om rettigheter. Noen vil derfor sette pris på assistanse i prosessen med en reklamasjon.

Forslag til vedtak: 1. Styret bes foreta en kartlegging av utestående mangler/ reklamasjoner hos den enkelte andelseier for å avdekke det samlede omfang, og om det er fellestrekk

2. Styret bes videre gjennomgå rutinene for oppfølging med USBL/utbygger med sikte på å korte ned behandlingstid og tiden som medgår til retting av manglene.

3. Styret bes tilby assistanse til de andelseierne som ønsker det i kontakten med USBL/utbygger

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslagene til vedtak.

Beboerne har ansvar for å følge opp mangler på egne leiligheter, mens styret følger opp når det gjelder fellesarealene.

6. Valg

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

o - Styreleder - Nils Olav Dale

o - Styremedlem - Hanne Bakke

x - Styremedlem - Emir Kaniza

x - Varamedlem - Anita Landro

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Valgkomiteens innstilling:

Emir Kaniza (gjenvalg for 2 år)

Bente Gulli (ny - 2 år)

Forslag til vedtak: Emir Kaniza gjenvelges for 2 år, Bente Gulli velges for 2 år.

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Anita Landro er på valg, ønsker ikke gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling: Eva Andresen (ny - 1 år) og Roy Fehn (ny - 1 år)

Forslag til vedtak: Eva Andresen og Roy Fehn velges til varamedlemmer for 1 år

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens forslag

6.3 Valg av valgkomite

Pål Larsen og Marianne Fehn har det siste året fungert som valgkomite. Begge to har

sagt seg villig til gjenvalg.

Det velges følgende valgkomite for en periode på ett år

Forslag til vedtak: Pål Larsen og Marianne Fehn gjenvelges til valgkomiteen for 1 år

Styrets innstilling: Styret støtter forslag til vedtak

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**827 960**	**352 083**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	323 076	475 877
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 735 000	-9 617 500
Endringer i andre langsiktige poster	3 735 000	9 617 500
B. Årets endring disponible midler	**323 076**	**475 877**
C. Disponible midler	**1 151 036**	**827 960**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 334 994	1 267 848
Kortsiktig gjeld	-183 958	-439 888
C. Disponible midler	**1 151 036**	**827 960**

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

Resultatregnskap 2024 Rørestrand Park Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 566 024	5 846 353	6 572 360	6 540 091
Sum leieinntekt		**6 566 024**	**5 846 353**	**6 572 360**	**6 540 091**
Sum inntekt		**6 566 024**	**5 846 353**	**6 572 360**	**6 540 091**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	11 748	11 280	14 100	12 700
Styrehonorar	2	83 316	80 000	100 000	90 000
Driftskostnad					
Energikostnad		103 967	107 666	250 000	120 000
Kostnad eiendom/lokale	4	178 055	209 312	262 607	268 500
Kommunale avgifter/renovasjon		338 080	90 917	333 000	370 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	0	3 660	7 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	16 185	32 550	19 000	22 000
Reparasjon og vedlikehold	7	403 468	334 836	644 501	667 000
Revisjonshonorar		6 310	6 026	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar		103 034	97 755	103 000	107 000
Andre honorar	8	102 225	48 828	45 500	50 000
Kontorkostnad		1 867	637	1 930	0
TV/bredbånd		216 620	209 579	209 580	220 000
Kontingent og gaver		1 080	400	500	3 000
Forsikring		293 478	243 291	270 000	292 000
Andre kostnader	9	11 034	11 858	26 262	6 000
Sum kostnad		**1 870 466**	**1 488 595**	**2 293 480**	**2 235 200**
Driftsresultat før IN		**4 695 558**	**4 357 758**	**4 278 880**	**4 304 891**
Driftsresultat etter IN		**4 695 558**	**4 357 758**	**4 278 880**	**4 304 891**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		63 146	32 858	0	0
Rentekostnad		4 435 628	3 914 738	4 301 700	4 304 891
Netto finansposter		**4 372 482**	**3 881 880**	**4 301 700**	**4 304 891**
Årsresultat		**323 076**	**475 877**	**-22 820**	**0**
Overført til/fra annen egenkapital		323 076	475 877	0	0
SUM OVERFØRINGER		**323 076**	**475 877**	**0**	**0**

Balanse 2024 Rørestrand Park Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	16 000 000	16 000 000
Bygninger	3	203 130 000	203 130 000
Garasjer	3	15 930 000	15 930 000
Sum anleggsmidler		**235 060 000**	**235 060 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kostnader til avregning		33 603	180 028
Forskuddsbetalte kostnader		73 166	66 415
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 228 225	1 021 405
Sum omløpsmidler		**1 334 994**	**1 267 848**
SUM EIENDELER		**236 394 994**	**236 327 848**

Balanse 2024 Rørestrand Park Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		220 000	220 000
Sum innskutt egenkapital		**220 000**	**220 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		931 036	607 960
Sum opptjent egenkapital		**931 036**	**607 960**
Sum egenkapital	**10**	**1 151 036**	**827 960**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	78 990 000	82 725 000
Borettsinnskudd		117 530 000	117 530 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	38 540 000	34 805 000
Sum langsiktig gjeld		**235 060 000**	**235 060 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 080	606
Leverandørgjeld		112 386	148 215
Påløpne renter		23 524	35 356
A konto til avregning		25 350	203 790
Annen kortsiktig gjeld		17 618	51 921
Sum kortsiktig gjeld		**183 958**	**439 888**
Sum gjeld		**235 243 958**	**235 499 888**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**236 394 994**	**236 327 848**
Pantstillelser	12	235 060 000	235 060 000

Sted:_____ Dato:_____

Nils Olav Dale
Styreleder

Kjell Roppestad
Styremedlem

Emir Kaniza
Styremedlem

Hanne Bakke
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Rørestrand Park 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.

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.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner varmtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 714 452	1 515 336
3609 Leie parkering	141 600	141 600
3618 Leietillegg strøm	67 347	54 998
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	205 392	205 392
3650 Innkrevde felleskostn. renter	4 437 232	3 929 027
Sum	**6 566 024**	**5 846 353**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	11 748	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	83 316	80 000
Sum	**95 064**	**91 280**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Tomt	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 930 000	16 000 000	203 130 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 930 000	16 000 000	203 130 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 930 000	16 000 000	203 130 000
Anskaffelsesår :	2022	2022	2022
Antatt levetid i år :			

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 14 016 kvm. G.nr 19, b.nr 277 i Horten kommune.

Borettslagets eiendom er forsikret i If Skadeforsikring, polise nr. SP4178112.

Noter årsregnskap 2024 Rørestrand Park Borettslag

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	4 720
6340 Heisalarm	0	14 249
6341 Brannalarm	15 972	15 492
6360 Annet renhold	34 681	5 438
6361 Fast renhold	60 794	42 228
6362 Skadedyrutryddelse	15 278	13 853
6391 Snømåking/strøing/feiing	44 493	59 013
6392 Containerleie/tømming	0	33 094
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	6 837	21 226
Sum	**178 055**	**209 312**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	0	3 660
Sum	**0**	**3 660**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	2 499	14 179
6551 Nøkler, låser, navnsklit, postkasser o.l.	8 978	7 838
6552 Driftsmateriell	4 708	10 533
Sum	**16 185**	**32 550**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold elektro	6 445	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	58 793	69 877
6611 Vedlikehold heiser	131 642	85 037
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	138 223	96 950
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	46 597	46 744
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	15 983
6630 Egenandel forsikring	0	8 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	5 370
6648 Vedlikehold dører og porter	3 660	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	18 108	6 875
Sum	**403 468**	**334 836**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	6 783	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	32 942	34 313
6720 Juridisk honorar	0	14 515
6730 Teknisk honorar	62 500	0
Sum	**102 225**	**48 828**

Note 8 - Andre honorar

konto 6714: Avtale on IN lån og målere samt diverse utsendelser og viderefaktureringer.

Noter årsregnskap 2024 Rørestrand Park Borettslag

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 800	0
7719 Møter, div. styret	0	671
7720 Generalforsamling/Årsmøte	5 750	9 440
7770 Betalingskostnader	1 040	1 153
7773 Omkostninger innkreving	2 436	678
7795 Husleietap	8	-83
Sum	**11 034**	**11 858**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	220 000	0	220 000
Sum innskutt egenkapital	**220 000**	**0**	**220 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	607 960	323 076	931 036
Sum opptjent egenkapital	**607 960**	**323 076**	**931 036**
Sum egenkapital	**827 960**	**323 076**	**1 151 036**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Etablering Borettslag
Lånenummer:	**16365554874**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.03.2067
Opprinnelig lånebeløp:	117 530 000
Lånesaldo 01.01:	82 725 000
Avdrag i perioden:	3 735 000
Lånesaldo 31.12:	**78 990 000**
Saldo 5 år frem i tid:	78 990 000
Andelssaldo 01.01:	34 805 000
Innbetalt IN i perioden:	3 735 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**38 540 000**
Sum pantegjeld for lån:	**117 530 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365554874	1	4 050 000	4 050 000
	2	3 975 000	7 950 000
	1	3 900 000	3 900 000
	1	3 850 000	3 850 000
	1	3 385 000	3 385 000
	1	2 700 000	2 700 000
	2	2 650 000	5 300 000
	1	2 585 000	2 585 000
	1	2 550 000	2 550 000
	2	2 500 000	5 000 000
	1	2 475 000	2 475 000
	1	2 450 000	2 450 000
	2	2 350 000	4 700 000
	1	2 135 000	2 135 000
	1	2 100 000	2 100 000
	2	1 985 000	3 970 000
	2	1 950 000	3 900 000
	1	1 935 000	1 935 000
	2	1 785 000	3 570 000
	1	1 700 000	1 700 000
	1	1 500 000	1 500 000
	1	1 400 000	1 400 000
	1	1 200 000	1 200 000
	1	1 185 000	1 185 000
	1	1 150 000	1 150 000
	1	1 000 000	1 000 000
	2	500 000	1 000 000
	1	350 000	350 000

Langsiktig gjeld

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16365554874 har første avdrag 30.03.2037 med kr 259 819	1	4 050 000	4 441
	2	3 975 000	4 358
	1	3 900 000	4 276
	1	3 850 000	4 221
	1	3 385 000	3 711
	1	2 700 000	2 960
	2	2 650 000	2 906
	1	2 585 000	2 834
	1	2 550 000	2 796
	2	2 500 000	2 741
	1	2 475 000	2 714
	1	2 450 000	2 686
	2	2 350 000	2 577
	1	2 135 000	2 341
	1	2 100 000	2 302
	2	1 985 000	2 176
	2	1 950 000	2 138
	1	1 935 000	2 122
	2	1 785 000	1 957
	1	1 700 000	1 864
	1	1 500 000	1 645
	1	1 400 000	1 535
	1	1 200 000	1 316
	1	1 185 000	1 299
	1	1 150 000	1 261
	1	1 000 000	1 096
	2	500 000	548
	1	350 000	384

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.

Noter årsregnskap 2024 Rørestrand Park Borettslag

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	117 530 000
Innskuddskapital	117 530 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**235 060 000**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**235 060 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 117 530 000,-.

Resultat og balanse med noter for Rørestrand Park Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rørestrand Park Borettslag

Styreleder	Nils Olav Dale (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Hanne Bakke (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Emir Kaniza (sign.)	21.03.2025
Varamedlem	Anita Landro (sign.)	21.03.2025

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 Rørestrand Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rørestrand Park 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: HIDO2-QVN6N-56 IWE-KN7BD-YMWL-J-NI GZN

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: HIDD2-QVN6N-561WE-KN7BD-YMWLJ-NIGZN

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-25 11:55:06 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HIDD2-QVN6N-561WE-KN7BD-YMWLJ-NIGZN

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashværdien 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 - Rørestrand Park Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Nils Olav Dale
Styremedlem, Emir Kaniza
Styremedlem, Hanne Bakke
Styremedlem, Kjell Roppestad (fratrådt)
Varamedlem, Anita Landro
Varamedlem, Pål Gunnar Aker (fratrådt)

Virksomhetens art

Rørestrand Park 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. Rørestrand Park Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 928161056

Rørestrand Park Borettslag består av 44 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Rørestrand Park Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4178112. 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.

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

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

- Gjennomført risikovurderinger brann
- Utarbeidet retningslinjer legionella
- Vintervedlikehold (brøyting og strøing)
- Sklisikker maling ved innganger på garasjeanlegg
- Utarbeidet HMS-plan, beredskapsplan og risikovurderinger som revideres årlig
- Kontroll av lekeplasser med skjema
- Kontroll av brann- og el-anlegg
- Heiskontroll
- Service på branntekniske anlegg i henhold til serviceavtaler
- Planlagt distribusjon av HMS-plan, beredskapsplan og risikovurderinger til nye beboere

Styrets arbeid

Økonomi

Styret vurderer den økonomiske situasjonen i borettslaget som god.

Regnskapet før avsetning til vedlikeholdsfond er gjort opp med et positivt resultat på kr 323.000. Det gir rom for en avsetning på kr 200.000 i begynnelsen av 2025.

Den likvide situasjonen i borettslaget er god.

Budsjettet for 2025 er gjort opp i balanse etter en avsetning til vedlikeholdsfond på kr 200.000. Det er informert om at felleskostnadene til drift øker med ca 5%.

Det er også informert om at Horten kommune innfører eiendomsskatt i 2025, sannsynligvis med første faktura i juni 2025.

Renten på felleslånet har vært stabil i 2024. Vi har ingen restanser på innbetaling av felleskostnader.

Forholdet til utbygger – reklamasjoner/mangler

Ved utgangen av 2024 var det 32 måneder siden innflyttingen, og det er fremdeles en del mangler/reklamasjoner som ikke er rettet.

Beboerne har ansvar for å følge opp mangler på egne leiligheter, mens styret følger opp når det gjelder fellesarealene.

Når det gjelder fellesarealene, er det gjort befaring sammen med utbygger, og alle mangler fra overtakelsesprotokollene er utbedret og kvittert ut.

Når det gjelder andre innmeldte punkter for fellesarealene (bl.a gjesteparkering og systemet for oppvarming av varmtvann), er styret i dialog/forhandlinger med utbygger rundt disse.

Sosiale arrangementer

I juni 2024 ble det arrangert en sommerfest på taket til garasjen med meget stor deltagelse. I november ble det holdt julebord på Noatun. Høstdugnaden måtte dessverre avlyses i år grunnet dårlig vær. Punktene i dugnaden ble utført av vedlikeholdsgruppa senere på høsten.

Drift og vedlikehold

Styret har startet gjennomgang av serviceavtalene, og fortsetter dette arbeidet utover våren 2025. Når det gjelder innglassing av verandaer, er det søkt om for alle leilighetene, og søknaden er godkjent av kommunen. Innglassingen er frivillig, og det er ferdigstilt hos en del leiligheter i løpet av høsten. I generalforsamlingen i 2024 ble en søknad om bygging av tak for en eilighet i 3.etasje med påfølgende innglassing godkjent. Det har vært noen forsinkelser på utføringen, det forventes gjennomført i 2025.

Det er etablert en "hagegruppe" og en "vedlikeholdsgruppe" i borettslaget, med frivillig deltagelse fra beboere. Søknad til Usbl om støtte til forskjønning av uteområdene er godkjent, og hagegruppa har laget en plan som planlegger oppstart i 2025. Vedlikeholdsgruppa har fått oppgaver av styret (sjekk, kontroll, forbedringer) som utføres på en utmerket måte.

Det er utarbeidet en HMS-plan og beredskapsplan. Arbeidet med en langsiktig vedlikeholdsplan er påbegynt.

Prioriteringer for 2025

Styret har følgende prioriteringer for 2025

- Inngå avtale med utbygger for resterende punkter på fellesarealene

- Gjennomgang av serviceavtaler, vurdere anbudsrunder

- Revisjon av HMS- og beredskapsplan

- Vedlikeholdsplan og årshjul

- Avsetninger til fremtidig vedlikehold

- Starte forskjønning av fellesarealene (hagegruppa)

- Revisjon av husordensreglene

Styret satser videre på å arrangere noen sosiale sammenkomster for å utvikle et godt bomiljø på Rørestrand.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2025

Blokk A



Blokk B



Blokk C



Blokk D



Blokk E



Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 07.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Rørestrand Park Borettslag

Tid og sted: Onsdag 24.04.2024 kl. 19:00 - RS Noatun, Langgrunnveien 34, 3186 Horten

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Søknad fra Jannicke og Kjell Arne Hansen om å bygge tak over veranda og innglasse verandaen.

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av 2 medlemmer til styret

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Styrets honorar foreslås uendret til kr 80.000,-

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 80.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Søknad fra Jannicke og Kjell Arne Hansen om å bygge tak over veranda og innglasse verandaen.

På den ekstraordinære generalforsamlingen i november ble det besluttet å tillate innglassing av terrasser/verandaer i første og andre etasje på visse premisser

Det er videre kommet søknad fra beboerne i D-302 om å bygge tak over verandaen mot syd samt å innglasse verandaen. Søkerne ønsker å bygge et takoverbygg som etterpå innglasses

Styret har behandlet søknaden og har vært opptatt av

- Om et takoverbygg vil påvirke eiendommens utseende i negativ grad
- Om et takoverbygg med innglassing vil gi en økt risiko for bygningsmessige skader

Forslag til vedtak: Fyll inn *forslagsstillers* forslag til vedtak

Styrets innstilling: Generalforsamlingen godkjenner at andelseier i D-302 bygger tak over sin veranda mot syd og innglasser denne

Tiltaket skal foretas slik som billedmessig beskrevet i presentasjonen til generalforsamlingen. Taket bygges på samme måte som takene i andre etasje med fall, takrenner mv. Konstruksjonen skal beregnes av kvalifisert personell mht belastninger av snø. Det samme gjelder belastningene på konstruksjonene i etasjene under

Innglassingen skal være en gulv til tak innglassing, og ha en tykkelse på minimum 6 mm. Styret kan godkjenne at innglassingen kan være fra rekkverk til tak forutsatt at dette ikke er til sjenanse for leilighetene under

Alle kostnader ved innglassingen skal dekkes av andelseieren. Kostnader ved ekstra sprinkling og andre tilsvarende kostnader, dekkes av andelseieren.

Vedlikehold knyttet til takoverbygg og innglassingen er andelseiers ansvar. Andelseier vil være økonomisk ansvarlig dersom det oppstår skader på bygningen som skyldes utbyggingen.

Farger på benyttede materialer – herunder solskjermingen – skal følge retningslinjene gitt for øvrige solskjermingsprodukter

Styret gis fullmakt til å godkjenne tilsvarende tiltak i andre leiligheter forutsatt like premisser

Forslaget krever 2/3 flertall av fremmøtte stemmer (inkl fullmakter)

6. Valg

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

x - Styreleder - Geir Ove Samuelsen
o - Styremedlem - Jannicke Nordseth Hansen
x - Styremedlem - Kjell Roppestad
x - Styremedlem - Emir Kaniza
x - Varamedlem - Birte Kaltvedt Rønsen
x - Varamedlem - Pål Aker

6.1 Valg av leder

Nåværende leder Geir Ove Samuelsen er ikke aktuell for gjenvalg.

Valgkomiteen har foreslått Nils Olav Dale som ny styreleder

Forslag til vedtak: Nils Olav Dale velges som styreleder i Rørestrand Park Borettslag for en periode på to år.

6.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Dagens styremedlemmer er

Jannicke N Hansen (gjenstår ett år, men har ønsket å fratre av personlige årsaker)

Emir Kaniza (på valg)

Kjell Roppestad (på valg)

Forslag til vedtak: Det velges følgende styremedlemmer

Emir Kaniza (gjenvalg for ett år)

Kjell Roppestad (gjenvalg for ett år)

Hanne Bakke (ny - for to år)

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Valgkomiteen har følgende innstilling

Pål Gunnar Aker (gjenvelges for ett år)

Anita Landro (ny - velges for ett år)

Forslag til vedtak: Det velges følgende varamedlemmer til styret for en periode på ett år

Pål Gunnar Aker

Anita Landro

6.4 Valg av valgkomite

Pål Larsen og Marianne Fehn har det siste året fungert som valgkomite. Begge to har sagt seg villig til gjenvalg

Forslag til vedtak: Det velges følgende valgkomite for en periode på ett år

Pål Larsen

Marianne Fehn

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**352 083**	**0**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	475 877	132 083
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-235 060 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-9 617 500	92 342 500
Endringer i andre langsiktige poster	9 617 500	142 937 500
B. Årets endring disponible midler	**475 877**	**352 083**
C. Disponible midler	**827 960**	**352 083**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 267 848	980 844
Kortsiktig gjeld	-439 888	-628 761
C. Disponible midler	**827 960**	**352 083**

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

Resultatregnskap 2023 Rørestrand Park Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 846 353	3 173 538	4 262 330	6 572 360
Sum leieinntekt		**5 846 353**	**3 173 538**	**4 262 330**	**6 572 360**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	12 580	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**12 580**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 846 353**	**3 186 118**	**4 262 330**	**6 572 360**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	11 280	0	11 280	14 100
Styrehonorar	3	80 000	0	80 000	100 000
Driftskostnad					
Energikostnad		107 666	107 958	64 800	250 000
Kostnad eiendom/lokale	5	209 312	56 407	192 507	262 607
Kommunale avgifter/renovasjon		90 917	397 741	333 000	333 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	3 660	2 135	4 500	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	32 550	37 924	7 000	19 000
Reparasjon og vedlikehold	8	334 836	100 358	568 141	644 501
Revisjonshonorar		6 026	5 639	5 380	6 500
Forretningsførerhonorar		97 755	71 250	98 000	103 000
Andre honorar		48 828	45 047	31 400	45 500
Kontorkostnad		637	349	1 930	1 930
TV/bredbånd		209 579	122 275	205 392	209 580
Kontingent og gaver		400	0	0	500
Forsikring		243 291	133 911	225 000	270 000
Andre kostnader		11 858	5 168	34 000	26 262
Sum kostnad		**1 488 595**	**1 086 162**	**1 862 330**	**2 293 480**
Driftsresultat før IN		**4 357 758**	**2 099 957**	**2 400 000**	**4 278 880**
Driftsresultat etter IN		**4 357 758**	**2 099 957**	**2 400 000**	**4 278 880**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		32 858	13 260	0	0
Rentekostnad		3 914 738	1 981 134	2 400 000	4 301 700
Netto finansposter		**3 881 880**	**1 967 874**	**2 400 000**	**4 301 700**
Årsresultat		**475 877**	**132 083**	**0**	**-22 820**
Overført til/fra annen egenkapital		475 877	132 083	0	0
SUM OVERFØRINGER		**475 877**	**132 083**	**0**	**0**

Balanse 2023 Rørestrand Park Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	16 000 000	16 000 000
Bygninger	4	203 130 000	203 130 000
Garasjer	4	15 930 000	15 930 000
Sum anleggsmidler		**235 060 000**	**235 060 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	1 277
Kostnader til avregning		180 028	0
Andre kortsiktige fordringer		0	12 328
Forskuddsbetalte kostnader		66 415	53 192
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 021 405	914 047
Sum omløpsmidler		**1 267 848**	**980 844**
SUM EIENDELER		**236 327 848**	**236 040 844**

Balanse 2023 Rørestrand Park Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		220 000	220 000
Sum innskutt egenkapital		**220 000**	**220 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		607 960	132 083
Sum opptjent egenkapital		**607 960**	**132 083**
Sum egenkapital	**9**	**827 960**	**352 083**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	82 725 000	92 342 500
Borettsinnskudd		117 530 000	117 530 000
IN nedbetalt fellesgjeld	10	34 805 000	25 187 500
Sum langsiktig gjeld		**235 060 000**	**235 060 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		606	0
Leverandørgjeld		148 215	508 124
Påløpne renter		35 356	19 177
A konto til avregning		203 790	32 508
Annen kortsiktig gjeld		51 921	68 952
Sum kortsiktig gjeld		**439 888**	**628 761**
Sum gjeld		**235 499 888**	**235 688 761**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**236 327 848**	**236 040 844**
Pantstillelser	11	235 060 000	235 060 000

Sted:_____ Dato:_____

Geir Ove Samuelsen
Styreleder

Jannicke Nordseth Hansen
Styremedlem

Kjell Roppestad
Styremedlem

Emir Kaniza
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Rørestrand Park 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.

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.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner varmtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 515 336	1 037 135
3609 Leie parkering	141 600	94 400
3618 Leietillegg strøm	54 998	16 790
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	205 392	124 168
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 929 027	1 901 045
Sum	**5 846 353**	**3 173 538**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3999 Andre inntekter	0	12 580
Sum	**0**	**12 580**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	0
Sum	**91 280**	**0**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Tomt	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 930 000	16 000 000	203 130 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 930 000	16 000 000	203 130 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 930 000	16 000 000	203 130 000
Anskaffelsesår :	2022	2022	2022
Antatt levetid i år :			

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 14 016 kvm. G.nr 19, b.nr 277 i Horten kommune.

Borettslagets eiendom er forsikret i If Skadeforsikring, polise nr. SP4178112.

Noter årsregnskap 2023 Rørestrand Park Borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	4 720	0
6340 Heisalarm	14 249	0
6341 Brannalarm	15 492	5 788
6360 Annet renhold	5 438	0
6361 Fast renhold	42 228	16 125
6362 Skadedyrutryddelse	13 853	7 437
6390 Andre driftskostnader	0	5 688
6391 Snømåking/strøing/feiing	59 013	19 969
6392 Containerleie/tømming	33 094	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	21 226	1 400
Sum	**209 312**	**56 407**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	3 660	2 135
Sum	**3 660**	**2 135**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	14 179	0
6540 Inventar	0	27 301
6541 Kontormaskiner	0	2 008
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 838	8 283
6552 Driftsmateriell	10 533	332
Sum	**32 550**	**37 924**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6603 Vedlikehold elektro	0	20 938
6605 Vedlikehold fellesanlegg	69 877	0
6611 Vedlikehold heiser	85 037	51 875
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	96 950	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	46 744	2 796
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	15 983	0
6630 Egenandel forsikring	8 000	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	5 370	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	6 645
6663 Vedlikehold ventilasjon	6 875	18 105
Sum	**334 836**	**100 358**

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

1758 Rørestrand Park Borettslag Org. nr. 928161056

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	220 000	0	220 000
Sum innskutt egenkapital	**220 000**	**0**	**220 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	132 083	475 877	607 960
Sum opptjent egenkapital	**132 083**	**475 877**	**607 960**
Sum egenkapital	**352 083**	**475 877**	**827 960**

Noter årsregnskap 2023 Rørestrand Park Borettslag

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Etablering Borettslag
Lånenummer:	**16365554874**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.20 %
Beregnet innfridd:	30.03.2067
Opprinnelig lånebeløp:	117 530 000
Lånesaldo 01.01:	92 342 500
Avdrag i perioden:	9 617 500
Lånesaldo 31.12:	**82 725 000**
Saldo 5 år frem i tid:	82 725 000
Andelssaldo 01.01:	25 187 500
Innbetalt IN i perioden:	9 617 500
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**34 805 000**
Sum pantegjeld for lån:	**117 530 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365554874	1	4 050 000	4 050 000
	2	3 975 000	7 950 000
	1	3 900 000	3 900 000
	1	3 850 000	3 850 000
	1	3 585 000	3 585 000
	1	2 700 000	2 700 000
	2	2 650 000	5 300 000
	1	2 585 000	2 585 000
	1	2 550 000	2 550 000
	2	2 500 000	5 000 000
	1	2 475 000	2 475 000
	2	2 450 000	4 900 000
	2	2 350 000	4 700 000
	1	2 135 000	2 135 000
	1	2 100 000	2 100 000
	2	1 985 000	3 970 000
	2	1 950 000	3 900 000
	1	1 935 000	1 935 000
	1	1 885 000	1 885 000
	2	1 785 000	3 570 000
	2	1 700 000	3 400 000
	1	1 400 000	1 400 000
	1	1 200 000	1 200 000
	1	1 185 000	1 185 000
	1	1 150 000	1 150 000
	2	500 000	1 000 000
	1	350 000	350 000

1758 Rørestrand Park Borettslag Org. nr. 928161056

Langsiktig gjeld

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16365554874 har første avdrag 30.03.2037 med kr 272 104	1	4 050 000	4 441
	2	3 975 000	4 358
	1	3 900 000	4 276
	1	3 850 000	4 221
	1	3 585 000	3 931
	1	2 700 000	2 960
	2	2 650 000	2 906
	1	2 585 000	2 834
	1	2 550 000	2 796
	2	2 500 000	2 741
	1	2 475 000	2 714
	2	2 450 000	2 686
	2	2 350 000	2 577
	1	2 135 000	2 341
	1	2 100 000	2 302
	2	1 985 000	2 176
	2	1 950 000	2 138
	1	1 935 000	2 122
	1	1 885 000	2 067
	2	1 785 000	1 957
	2	1 700 000	1 864
	1	1 400 000	1 535
	1	1 200 000	1 316
	1	1 185 000	1 299
	1	1 150 000	1 261
	2	500 000	548
	1	350 000	384

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.

Noter årsregnskap 2023 Rørestrand Park Borettslag

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	117 530 000
Innskuddskapital	117 530 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**235 060 000**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**235 060 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 117 530 000,-.

1758 Rørestrand Park Borettslag Org. nr. 928161056

Resultat og balanse med noter for Rørestrand Park Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rørestrand Park Borettslag

Styreleder	Geir Ove Samuelsen (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Emir Kaniza (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Kjell Roppestad (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Jannicke Nordseth Hansen (sign.)	19.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Rørestrand Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: CCHMS-V8CVY-D127F-ZMTN4-Y775K-UQBEI

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: CCHMS-V8CVY-D127F-ZMTN4-Y775K-UQBEI

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 77.18.xxx.xxx
2024-03-21 15:53:47 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CCHMS-V8CVY-D127F-ZMTN4-Y775K-UQBEI

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

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

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

Årsmelding 2023 - Rørestrand Park Borettslag

Styresammensetning

Rørestrand Park Borettslag ble stiftet 12.november 2021 av utbyggeren Rørestrand Eiendom AS. På ordinær generalforsamling 24.mai 2023 ble det foretatt følgende valg blant andelseierne.

Geir Ove Samuelsen, styreleder (ikke på valg)

Jannicke Nordseth Hansen (gjenvalgt for 2 år)

Emir Kaniza (ikke på valg)

Kjell Roppestad (ikke på valg)

Pål Aker, varamedlem (gjenvalgt for 1 år)

Birte Kaltvedt Rønsen, varamedlem (gjenvalgt for 1 år)

Styret har avholdt i alt 14 styremøter i 2023. Tiden etter innflytting har vært krevende arbeidsmessig, og styret besluttet derfor at varamedlemmene skal ha møte-, tale- og forslagsrett.

Etter styremøtene er det sendt ut informasjon til beboerne om hvilke saker som har vært behandlet på møtet.

Virksomhetens art

Rørestrand Park 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.

Rørestrand Park Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 928161056

Rørestrand Park Borettslag består av 44 boliger og ingen næringslokaler. I 2023 er det solgt to leiligheter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Rørestrand Park Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4178112. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret har i 2023 arbeidet med en HMS-plan som ble godkjent i styremøtet i februar 2024. Det arbeides nå med å utvikle kontrollhandlinger, og dette arbeidet forventes fullført i løpet av kort tid

Styrets arbeid

Økonomi og drift

Styret vurderer den økonomiske situasjonen i borettslaget som god.

Regnskapet før avsetning til vedlikeholdsfond er gjort opp med et positivt resultat på kr 475.000. Regnskapet inneholder da en refusjon av kommunale avgifter fra utbygger på kr 213.000 noe som gjør at det reelle resultatet er kr 262.000. Det har gitt rom for en avsetning på kr 200.000 til vedlikeholdsfond.

Den likvide situasjonen i borettslaget er god. Saldo på driftskontoen ved årsskiftet var kr 798.000, og i tillegg kommer avsetningen til vedlikehold på egen konto på kr 203.000.

Budsjettet for 2024 er gjort opp i balanse etter en avsetning til vedlikeholdsfond på kr 200.000. Det er informert om at felleskostnadene til drift øker med ca 10%.

Renten på felleslånet har økt kraftig gjennom 2022 og 2023, og det har nok vært krevende for noen beboere. Vi har heldigvis ingen restanser på innbetaling av felleskostnader. Signalene tyder på at rentetoppen er nådd og at det forhåpentligvis blir en moderat rentenedgang i 2024.

Forholdet til utbygger – reklamasjoner/mangler

Ved utgangen av 2023 var det 20 måneder siden innflyttingen, og det er fremdeles en del mangler/reklamasjoner som ikke er rettet.

Ett-års befaringen for leilighetene ble gjennomført i mai, mens ett-års befaringen for fellesarealene ble gjennomført i juni. Beboerne har ansvar for å følge opp mangler på egne leiligheter, mens styret følger opp når det gjelder fellesarealene.

Når det gjelder fellesarealene er de fleste av manglene i oppganger og garasjeanlegget rettet. Noen mindre ting gjenstår.

Av andre reklamasjonssaker er det verdt å nevne

- ◦ Gjesteparkering. Her er det blitt enighet om at utbygger opparbeider parkering for inntil ti plasser vest for «garasjetaket». Det forutsetter godkjennelse hos kommunen
  ◦ Avfallsanlegget. Kommunen har utstedt ferdigattest også for avfallsanlegget, men vi har stilt spørsmål ved en del av premissene
  ◦ Oppvarming av varmtvann. Etter vår mening har vi et overforbruk ved oppvarming av varmtvann. Utbygger har avvist dette, og styret har derfor engasjert en ekstern ressurs til å gjøre en vurdering
  ◦ Vannmålere for kaldtvann. Utbygger har avvist vår reklamasjon på manglende vannmåler for kaldtvann. Styret vurderer eventuelle videre skritt
  ◦ Underdimensjonert oppvarming i leilighetene. Styret har her engasjert en ekstern ressurs til å gjøre en vurdering
  ◦ Lavenergileiligheter. Styret har her engasjert en ekstern ressurs til å gjøre en vurdering om det levert beskrevet kvalitet når det gjelder lavenergi.

Sosiale arrangementer

I august ble det arrangert en sommerfest på taket til garasjen med meget stor deltagelse, og i desember ble det gjennomført julebord på Noatun med over nesten 30 deltagere. Høstdugnaden ble avholdt i oktober med meget god deltagelse

Vedtekter og sikkerhet- og trivselsregler

På den ekstraordinære generalforsamlingen 8 november ble det vedtektenes bestemmelser om forkjøpsrett til parkeringsplasser endre slik at disse nå er fritt omsettelig innad i borettslaget

På styremøtet 7.februar 2023 ble «Sikkerhet- og trivselsregler» for borettslaget vedtatt. På generalforsamlingen i april 2023 ble det fattet noen vedtak som gjorde det nødvendig med en justering av reglene. Dette ble gjort på styremøte 16.august 2023

Endringer på initiativ fra beboerne
På generalforsamlingen 26.april 2023 ble det behandlet saker om

- ◦ Mulighet for utvidelse av terrasse i første etasje (avslått)
  ◦ Hellelegging mellom terrasse (godkjent)
  ◦ Beplantning (trukket – oppdrag overført til arbeidsgruppe)
  ◦ Plassering av blomsterkasser (vedtatt)
  ◦ Disponering av inneklemte fellesarealer (vedtatt)

Fra en del beboere i første og andre etasje kom det søknader om innglassing av terrassene. Søknadene ble koordinert av en arbeidsgruppe, og ble etter styrebehandling gjenstand for behandling på ekstraordinær generalforsamling 8.november 2023. Generalforsamlingen godkjente innglassingen med mer enn 2/3 flertall.

Det foreligger også en søknad om å bygge tak over en terrasse i tredje etasje med påfølgende innglassing. Saken forventes behandlet på ordinær generalforsamling i april.

Prioriteringer for 2024

Styret har følgende prioriteringer for 2024

- ◦ Ferdigstille en gjesteparkering iht avtalen med utbygger
  ◦ Avsluttet alle åpne mangler/reklamasjoner på fellesarealene.
  ◦ Få etablert gresskråningen til god kvalitet
  ◦ Starte beplantnings- og forskjønnelsesprosess for utvendige fellesarealer
  ◦ Lukke sakene rundt energi og avfallsanlegg

Vi vil også fortsette arbeidet med å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan slik at vi i størst mulig grad unngår overraskelser på det området. Dette innebærer også avsetninger til vedlikeholdsfond.

Styret satser videre på å arrangere noen sosiale sammenkomster for å utvikle et godt bomiljø på Rørestrand.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2024

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rørestrand Park Borettslag mandag 07.04.2025 kl. 18:30 - RS Noatun, Langgrunnveien 34, 3186 Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Styremedlem Hanne Bakke

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Cathrine Holt

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 36

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 41

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent med følgende kommentar:

Sak 5.4 behandles samtidig med sak 5.14

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent med følgende kommentarer:

- Heiskontroller utføres annethvert år og av den grunn økte kostnadene fra 2023 til 2024 .
- Konto for framtidig vedlikehold bør komme fram i regnskapet.
- Styret valgte å få en 3.partsvurdering fra Optihus vedrørende leilighetenes energimerking. Kostnad kr. 62.500,-

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Det ble vedtatt i generalforsamlingen i 2024 at honoraret skal indeksreguleres hvert år. Honoraret for 2023-2024 var på kr 83.316,- Det foreslås å holde dette på samme nivå, med indeksregulering for den aktuelle perioden.

Vedtak:
Styrehonorar for 2024 - 2025 er på kr. 86.315,-

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punk 1-2

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Horten kommune.

Ny tekst:

Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

Vedtaket krever 2/3 flertall for og godkjennes.

Vedtak:
Følgende endring tas inn i vedtektene 1-2: "Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune."

Enstemmig vedtatt.

5.2 Oppmåling av privat uteoppholdsareal hos leilighetseiere i 1. Etg

Innmeldt av: Leilighet B102

Ihht. Plan og bygningsloven i Horten kommune og tilhørende reguleringsbestemmelse pkt 4.1.3 i reguleringsplanen skal det settes av minimum 20kvm til privat uteoppholdsareal per boenhet. Hensyn bak bestemmelser om krav til minste private uteoppholdsareal i arealplaner er å sikre tilstrekkelig og brukbare arealer til uteopphold med god kvalitet. I saksdokumentene fra Horten kommune til Rørestrandd Eindom står det spesifikt "Innenfor B1, B2, B4 og BKB skal det settes av minimum 20kvm privat uteoppholdsareal per

boenehet". Enkelte leiligheter i 1. og 2. etg. tilfredsstiller ikke dette kravet.

Dette resulterte i at leiligheter i 2. etg. med terrasser mindre enn 20kvm ble tildelt en parsell på 8,4 kvm syd for blokk E.

Leilighetseiere i 1. etg med terrasse mindre enn 20 kvm søkte Generalforsamlingen om å få utvide terrasse med 8,4kvm, tilsvarende det areal leilighetseiere i 2. etg. har fått tildelt i form av parseller syd for blokk E. Vedtaket på generalsforsamlingen ble negativt og er ikke påklaget.

Men, i saksbehandlingen ble det anmerket at alt areal utenfor terrassene er fellesareal. Det er dette jeg med denne saken avviser og har følgelig sjekket med Horten kommune om utbygger var forpliktet til å bygge terrasser ihht ovennevnte reguleringsplan. Svaret sier at det ikke var et krav til utbygger å levere en terrasse på 20kvm. Den kunne om så være på 10kvm og resten plen, men totalen skal være minimum 20kvm. Av hensyn til nåværende og fremtidige leilighetseiere i 1. etg må dette rettes opp.

For at det ikke skal være noe mer diskusjon om hvilket areal som er privat og hva som er felles så innstiller jeg på at styret får som oppgave, sammen med leilighetseiere i 1.etg. å merke av det plenarealet som sammen med terrasse utgjør det private uteoppholdsarealet som minimum skal være på 20kvm.

Krever 2/3 flertall, da dette vedtektsfestes som eksklusiv bruksrett.

Vedtak:
Styret gis fullmakt på vegne av generalforsamlingen å markere plenarealet som sammen med terrasse skal utgjøre det private uteoppholdsarealet på 20 kvm til leilighetseiere i 1.etasje. Arealet skal oppdateres på borettslagets kartskisser.

Vedtatt med 2/3 flertall.

32 stemmer for 6 i mot.

5.3 Parseller for leilighetseiere 2.etasje

Innmeldt av: Styret

Ihht. Plan og bygningsloven i Horten kommune og tilhørende reguleringsbestemmelse pkt 4.1.3 i reguleringsplanen skal det settes av minimum 20kvm til privat uteoppholdsareal per boenhet. Hensyn bak bestemmelser om krav til minste private uteoppholdsareal i arealplaner er å sikre tilstrekkelig og brukbare arealer til uteopphold med god kvalitet. I saksdokumentene fra Horten kommune til Rørestrand Eiendom står det spesifikt "Innenfor B1, B2, B4 og BKB skal det settes av minimum 20kvm privat uteoppholdsareal per boenehet". Enkelte leiligheter i 1. og 2. etg. tilfredsstiller ikke dette kravet.

Dette resulterte i at 10 leiligheter i 2. etg. (to på hvert bygg) med terrasser mindre enn 20kvm blir tildelt en parsell på 8,4 kvm syd for blokk E.

Krever 2/3 flertall, da dette vedtektsfestes.

Vedtak:
Styret gis fullmakt på vegne av generalforsamlingen å plassere og tildele parsellene som sammen med balkong skal utgjøre det private uteoppholdsarealet på minimum 20 kvm til leilighetseiere i 2. etg (se vedlagte tegning). Kommunens krav er at de skal plasseres på garasjetaket syd for blokk E. Arealet skal oppdateres på borettslagets kartskisser.

Vedtektene revideres: Vedtektene pkt 3.1 (Boretten), pkt (5) endres fra

"Andelseierne i 1.etasje gis eksklusiv bruksrett til uteareal i tilknytning til egen bolig. Bruksretten gjelder areal inntegnet i prospekt /situasjonsplan"

til

"Andelseierne gis eksklusiv bruksrett til uteareal i tilknytning til egen bolig inntegnet i prospekt/situasjonsplan. For andelseiere i 2.etasje med terrasser som totalt er mindre enn 20 kvm, gis det eksklusiv bruksrett til parsell på 8,4 kvm inntegnet i prospekt/ situasjonsplan"

Vedtatt med 2/3 flertall

31 stemmer for og 8 i mot.

5.4 Gulvslitasje i oppgangene i bygg D/E

Innmeldt av: Styret

Det er stor slitasje på gulvene i oppgangene fra garasjen til blokk D og E. Dette er meldt som en reklamasjon til utbygger som har tilbudt å bekoste et mer slitesterkt epoxy-belegg.

Styret er i tvil om et slikt belegg dekker vårt behov, og ønsker avklaring på om borettslaget heller ønsker et gulvbelegg i samme materiale og stil som i andre trappeoppganger. Borettslaget må da bekoste mellomlegget mellom det utbygger dekker og faktisk kostnad.

Vedtak:
Vedtatt under sak 5.14 (Ref. sak 1.6 "Godkjenning av saksliste")

5.5 Montering av rekkverk i glass for terrasser i første etasje.

Innmeldt av: Leilighet B101

Som beboere i første etasje opplever vi utfordringer knyttet til innsyn, manglende skjerming; og ikke minst sikkerhet når vær og vind står på som verst, på våre terrasser.

For å bedre bo-kvaliteten, få bedre skjerming og økt sikkerhet, ønsker vi å legge følgende forslag frem på generalforsamlingen.

Montering av rekkverk i glass på terrassene våre mot vest og øst. tilsvarende løsningen i første etasje, i A-blokka.
Vi bekoster anskaffelse, montering og fremtidig vedlikehold.

Skulle det ikke være flertall for forslaget, foreslår vi at beboere i første etasje kommer sammen for å samarbeide om et felles forslag til skjerm- og støytiltak for terrassene. Forslag en da kommer frem til legges frem på en ekstraordinær generalforsamling.

Vedtak:
Beboere i 1.etasje har tillatelse til å montere glassrekkverk på sine terrasser. Rekkverkene skal være av samme type (materialer, høyde, farge, etc) som tilsvarende rekkverk i borettslaget. Tillatelsen tas inn i "Sikkerhet- og trivselsregler".

Vedtatt

2 stemmer i mot.

5.6 Levegg mellom uteplass og soveromsvindu

Innmeldt av: Leilighet C102

Enkelte leiligheter i RPB har soveromsvindu som er plassert ca 50-60 cm fra naboers

platting/uteplass. For å begrense innsyn og utsyn samt redusere evnt. lydnivå mot nabos soverom burde det være mulighet for en levegg på ca 100-120 cm lengde og ca 180 cm høyde.

Vedtaket krever 2/3 flertall da det innebærer endring av fasade.

Innsender trakk sitt forslag til vedtak i generalforsamlingen og meldte inn et alternativt forslag til vedtak. Det er sistnevnte vedtak generalforsamlingen tok stilling til. Forslaget til vedtak lyder som følger;

Generalforsamlingen gir sin prinsipielle tilslutning til at det kan bygges levegger der hvor det er små avstander mellom uteplasser/balkong og soveromsvinduer. Styret gis fullmakt til å utarbeide mer detaljerte retningslinjer for størrelse, materialbruk etc.

Vedtak:
Ikke vedtatt.

25 stemte i mot og 14 for.

5.7 Maling/tapetsering fellesareal og trappeganger

Innmeldt av: Leilighet C102

Det er flere beboere i RPB som ønsker å se på muligheten og male/tapetsere noen av veggene i ganger/trappe ganger i de forskjellige blokkene. Gjerne som en evnt felles dugnad for beboere i hver enkelt blokk. Ønsker at dette taes opp til diskusjon og se på løsning.

Vedtak:
Beboere i hver enkelt blokk kan enstemmig vedta eventuelle farger på vegger og sammen stå for dette som en dugnad/spleiselag.

Vedtatt

6 stemmer i mot.

5.8 Kattetrapper

Innmeldt av: Styret

Styret har tidligere behandlet en søknad om kattetrapp fra utvendig veranda og ned til bakkenivå. Saken videresendes til generalforsamling som et generelt vedtak.

Dersom forslag 1 til vedtak ikke får flertall, behandles forslag 2 til vedtak.

Vedtakene krever 2/3 flertall, da det medfører en fasadeendring.

Forslag 1 til vedtak: Det gis anledning til å sette opp kattetrapper fra 2 eller 3 etasje ned til bakkenivå. Plassering må godkjennes skriftlig av styret og beboere i den berørte blokk. Kattetrappene må utføres i samme stil og med samme farge (antrasitt) som utvendig treverk. Det tas forbehold om at tiltaket kan være søknadspliktig til kommunen.

Forslag 2 til vedtak: Det gis ikke anledning til å sette opp kattetrapper i borettslaget. Tidligere har styret godkjent søknad om kattetrapp, generalforsamlingen tillater at denne kan bli stående ut kattens levetid.

Vedtak:
Forslag 1 til vedtak er ikke vedtatt.

34 stemmer i mot.

Forslag 2 til vedtak er ikke vedtatt.

14 stemmer i mot og 24 for.

5.9 Hellelegging

Innmeldt av: Styret

I generalforsamlingen april 2023 ble det vedtatt regler for hellelegging. Det har vist seg å være rom for flere tolkninger av dette vedtaket, og styret ønsker en presisering av vedtaket.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Vedtak:
Ikke vedtatt.

19 stemmer for og 18 i mot

5.10 Fellesområder fri for private gjenstander

Innmeldt av: Leilighet D204

Det står spesifisert i sameiets trivsels og sikkerhetsregler pkt.1; "For å sikre rømningsveier ved eventuell brann, skal det i trapperom og felles-områder/ganger ikke plasseres barnevogner, rullestoler, sykler, planter, skohyller etc. som kan hindre fremkomst." Det var til styret vært rettet flere skriftlige begrunnede klager datert 16.04.23 og 30.10.24 på omfattende mislighold av sameiets trivsels og sikkerhetsregler pkt.1, der et flertall av beboere hensetter private gjenstander på fellesområdet. Klagene er av styret ikke blitt håndtert eller nødvendige tiltak imøtekommet.

Vedtak:
Ikke vedtatt

34 stemmer i mot.

5.11 Vaktmester

Innmeldt av: Leilighet D204

Vaktmester som tar seg av regelmessig tilsyn av fellesareal og uteområder, og stiller opp på oppdrag ved behov. Anskaffe vaktmestertjenester gjennom USBL?

Vedtak:
Ikke vedtatt.

39 stemmer i mot.

5.12 Serviceavtale ventilasjonsanlegg

Innmeldt av: Styret

Ventilasjonsanleggene tilhører hver enkelt leilighet, og ansvar for vedlikehold (service og filterbytte) ligger derfor på hver enkelt. Styret har fram til nå på vegne av beboerne gått til innkjøp av nye filtre 2 ganger i året med årlig budsjett på kr 40.000,-. I FDV-dokumentasjonen står det anbefaling om årlig service. Det er nå gått 3 år siden innflytting. En felles serviceavtale mot en leverandør vil gjøre det enklere for hver enkelt beboer. Kostnadsramme vil være rundt 150.000,- årlig. Dette betyr en økning i fellesutgiftene på ca 200-250 kr pr måned pr leilighet.

Vedtaket krever 2/3 flertall, da det er flytting av vedlikeholdsansvar.

Vedtak:
Ikke vedtatt.

39 stemmer i mot.

5.13 Informasjon fra styret i borettslaget til beboerne

Innmeldt av: Leilighet E302

Dagens situasjon:
Styret velges av beboerne for å ivareta beboernes interesser.
De fleste beboere er opptatt av styrets pågående aktiviteter – hvilke oppgaver styret engasjerer seg i/arbeider med for å ivareta beboernes og borettslagets interesser og verdier - og har satt pris på å bli holdt jevnlig informert om dette i form av utsendelse av møtesammendrag etter avholdte styremøte.
Denne informasjonsflyten fra styret synes å ha opphørt. Pr dato for oppmelding av denne saken til generalforsamlingen (10.02.25) har styret (så vidt jeg har oppfattet) ikke distribuert informasjon om noen saker etter den korte orienteringen som ble gitt etter styremøte avholdt 18.november 2024. Det vil si ingen informasjon distribuert i løpet av de siste 14 – 15 ukene -hverken om saker på senere avholdte styremøter eller andre saker av interesse for beboerne (med unntak av diverse Facebook meldinger om anglende leveranse av filter).
Årsaken til stans i informasjonsflyten fra styret kan ikke være at det ikke er saker å informere om – det er avholdt flere styremøter i perioden etter 18.november og fram til 10.02.25.
Stans av informasjonsflyten er - uansett årsak – ikke i beboernes interesse, og bør gjøres noe med.

Forslag til endring:
For å forbedre informasjonsflyten fra styret til beboerne foreslås innført en rutine der styret;
a) Sender ut til beboerne oversikt over planlagte styremøter så snart den utarbeides (og evt
revideres)
b) Distribuerer på mail til beboerne protokollen som skrives etter hvert styremøte.
En fast rutine med å distribuere protokollen vil sikre kontinuerlig informasjon til beboerne. Videre sparer styret arbeidet med å skrive et eget informasjons-sammendrag etter møtet slik det har vært gjort tidligere, men som nå har stoppet opp.
Sist – men ikke minst – vil dette sikre informasjon til beboerne om alle saker som behandles i styret – ikke bare et selektivt utvalg saker som har vært tilfelle i tidligere utsendte informasjonssammendrag.
Noen få saker som behandles i styret er av en slik karakter at vurderinger i styret – og kanskje i noen tilfeller også vedtak som gjøres – ikke bør informeres om utover styret. Disse få tilfellene løses ved at styret «sladder/skjuler» dette før distribusjon av protokollen – med en forklaring til årsaken til sladding.

Vedtak:
Ikke vedtatt.

39 stemmer i mot.

5.14 Saker med utbygger

Innmeldt av: Leilighet C301

Det er nå ca tre år siden vi flyttet inn i borettslaget på Rørestrand. Utbygger har stilt garantier for riktig oppfyllelse av kontraktene. Garantiene har gyldighet i fem år, og det betyr at det begynner å haste med å få avklart og rettet manglene.

I årsmeldingen for 2023 som ble gjennomgått på generalforsamlingen i 2024, ble det uttalt at styret i 2024 ville prioritere arbeidet med å avslutte alle åpne mangler/ reklamasjoner på fellesarealene. Av gjenstående mangler/reklamasjoner ble det spesielt nevnt

- Gjesteparkering
- Avfallsanlegget
- Oppvarming av varmtvann
- Vannmålere for kaldtvann
- Underdimensjonert oppvarming av leilighetene
- Ikke leverte lavenergileiligheter.

I tillegg manglet det løsning på gulvslitasje i oppgangene i bygg D/E og et par andre mindre reklamasjoner.

Vi kan ikke se at det foreligger informasjon fra styret om at noen av sakene er løst, og styret har på forespørsel bekreftet at de kun prioriterer oppvarmingen av varmtvann av de energirelaterte sakene.

Styret bes på generalforsamlingen redegjøre utfyllende og detaljert om status på de enkelte reklamasjonene, og planene for å få lukket disse. Det bes om at det i innkallingen til generalforsamlingen vedlegges en utfyllende beskrivelse av status med tilhørende framdriftsplan.

Det tas forbehold om å kunne endre forslag til vedtak på grunnlag av hva som framkommer under redegjørelsen, og om generalforsamlingen finner redegjørelsen tilfredsstillende.

Vedtak:
Se beskrivelse av saken under punkt 5.4. "Gulvslitasje i oppgangene i bygg D og E"

Generalforsamlingen gir styret mandat til at det blir lagt gulvbelegg i samme materiale og stil som i andre trappeoppganger. Borettslaget dekker merkostnadene innenfor en ramme på kr. 100 000,-.

Vedtatt mot 4 stemmer.

Generalforsamlingen finner ikke redegjørelsen fra styret tilfredsstillende. Det bes om at styret innkaller til et beboermøte i løpet av kort tid for at andelseierne skal få anledning til en grundigere diskusjon.

Enstemmig vedtatt.

5.15 Reklamasjoner fra andelseierne til utbygger

Innmeldt av: Leilighet C301

Det er nå ca tre år siden vi flyttet inn i borettslaget på Rørestrand. Utbygger har stilt garantier for riktig oppfyllelse av kontraktene. Garantiene har gyldighet i fem år, og det betyr at det begynner å haste med å få avklart og rettet manglene.

Mangler og reklamasjoner på den enkelte leilighet er i utgangspunktet den enkelte andelseieres ansvar. Det har imidlertid vist seg at det dels er svært lang responstid fra utbygger/USBL/Skanska og dels manglende vilje til å rette mangler.

En del andelseiere opplever usikkerhet i kontakten med USBL, og usikkerhet om rettigheter. Noen vil derfor sette pris på assistanse i prosessen med en reklamasjon.

Vedtak:
Ikke vedtatt.

13 stemmer for og 19 i mot.

6. Valg

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Emir Kaniza for 2 år.

Valgt ble: Eva Andresen for 2 år.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Roy Fehn for 1 år

Valgt ble: Bente Gulli for 1 år

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Pål Larsen og Marianne Fehn for 1 år

Protokoll for Rørestrand Park Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Helene Ekeberg Schmidt (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Cathrine Holt (sign.)	25.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rørestrand Park Borettslag onsdag 24.04.2024 kl. 19:00 - RS Noatun, Langgrunnveien 34, 3186 Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Geir Ove Samuelsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Pål Aker

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Leiv Skaug

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 31
Antall fremlagte fullmakter: 3
Totalt: 34

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjent uten kommentarer

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjent uten kommentarer

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar ble av styret foreslått på samme nivå som sist år: kr 80 000,-.

Det kom forslag fra beboere om at styrehonoraret skulle indeksreguleres fra år til år. Forslaget om indeksregulering ble vedtatt, og styret beregner og oppjusterer styrehonoraret for aktuell periode tilsvarende.

5. Andre saker

5.1 Søknad fra Jannicke og Kjell Arne Hansen om å bygge tak over veranda og innglasse verandaen.

På den ekstraordinære generalforsamlingen i november ble det besluttet å tillate innglassing av terrasser/verandaer i første og andre etasje på visse premisser

Det er videre kommet søknad fra beboerne i D-302 om å bygge tak over verandaen mot syd samt å innglasse verandaen. Søkerne ønsker å bygge et takoverbygg som etterpå innglasses

Styret har behandlet søknaden og har vært opptatt av

- Om et takoverbygg vil påvirke eiendommens utseende i negativ grad
- Om et takoverbygg med innglassing vil gi en økt risiko for bygningsmessige skader

Vedtak:
Det framkom ingen kommentarer til styrets innstilling, og ingen alternative forslag.

Styrets innstilling ble vedtatt med over 2/3 flertall;

32 stemte for styrets innstilling

4 stemte mot styrets innstilling

0 stemte blankt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Nåværende leder Geir Ove Samuelsen er ikke aktuell for gjenvalg.

Valgkomiteen har foreslått Nils Olav Dale som ny styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Nils Olav Dale for 2-to-år.

6.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Dagens styremedlemmer er

Jannicke N Hansen (gjenstår ett år, men har ønsket å fratre av personlige årsaker)

Emir Kaniza (på valg)

Kjell Roppestad (på valg)

Vedtak:
Valgt ble:

Emir Kaniza – ett år (gjenvalg)

Kjell Roppestad – ett år (gjenvalg)

Hanne Bakke - to år (ny)

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Valgkomiteen har følgende innstilling

Pål Gunnar Aker (gjenvelges for ett år)

Anita Landro (ny - velges for ett år)

Vedtak:
Valgt ble: Pål Gunnar Aker for ett år.

Valgt ble: Anita Landro for ett år.

6.4 Valg av valgkomite

Pål Larsen og Marianne Fehn har det siste året fungert som valgkomite. Begge to har sagt seg villig til gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Pål Larsen og Marianne Fehn for ett år

Protokoll for Rørestrand Park Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Ove Samuelsen (sign.)	26.04.2024
Sekretær	Pål Aker (sign.)	26.04.2024
Protokollvitne	Leiv Jostein H. Skaug (sign.)	26.04.2024
Protokollvitne	Geir Ove Samuelsen (sign.)	26.04.2024

Skatteetaten

Dato
17.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Organisasjonsnr 928 161 056 Andelsnr 31

Eiendommens adresse:

Parkveien 42, 3186 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 090 347
Som sekundærbolig:	kr 4 361 386

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 17.06.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	19	Bruksnr.	386	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Parkveien 42						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				

	Forbruk	Avlest
Vannmåler	1 803	18.11.2024

	Offentlig	Privat
Vei		X

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.05.2025
Restanse:	kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	6 202 Kr

Tilleggsopplysninger: Kommunale gebyr gjelder for 10 boenheter.

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.

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

16.06.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3901/19/386/0/0
Adresse: Parkveien 42,
3186 HORTEN
Orgnr: 928161056
Andelsnr: 31

	Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss
Ovennevnte eiendom ligger ikke i vårt dataregister, grunnen kan være at de ikke har ildsted eller at ildstedet ikke er meldt inn til VIB	I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på verken feiing eller tilsyn. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside Skjema for ildsted

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

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

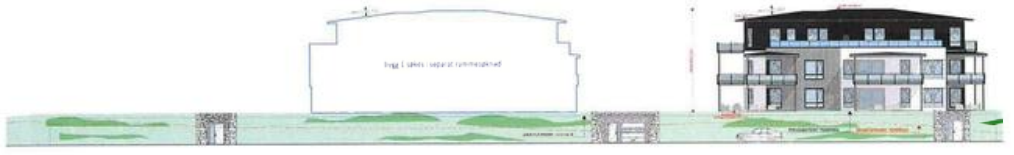
Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

BYGG D
FASADE ØST

E7



BYGG D
FASADE SØR



Rørestrand Park
3186 Horten

Tegning
Fasade Sør og Øst_Bygg D

KMS

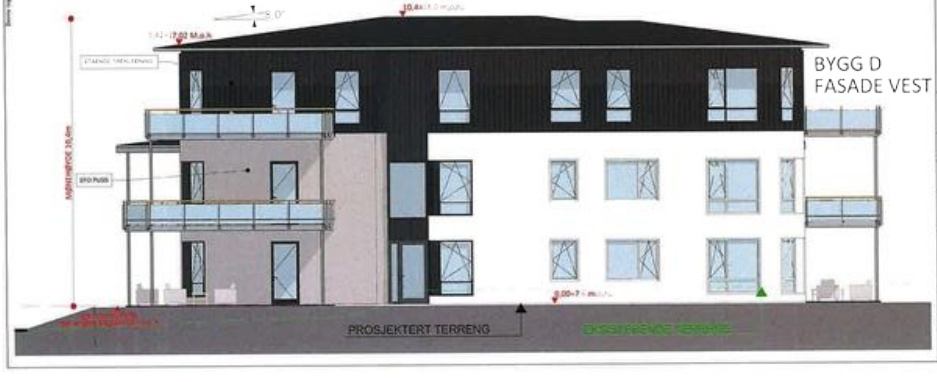
A

BYGG D
FASADE NORD

E6



BYGG D
FASADE VEST



Rørestrand Park
3186 Horten

Tittel/Adresse
Rørestrand Eiendom AS

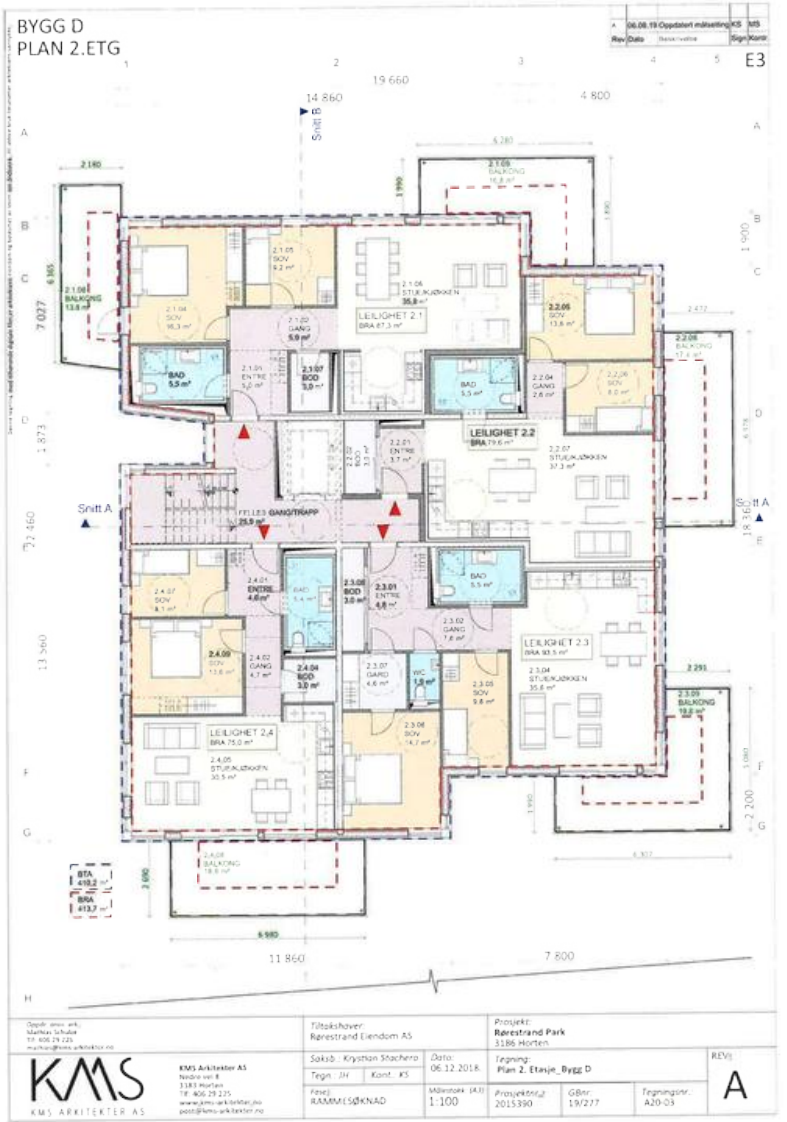
Fase
RAMMESØKNAD

Tegning
Fasade Nord og Vest_Bygg D

KMS

A


BYGG D
PLAN 3.ETG
E4
19 713
14 860
4 853
Snitt B
Snitt A
LEILIGHET 3,1
LEILIGHET 3,2
FELLES GANG
STUE/KJØKKEN
TERRASSE
BALKONG
BAD
ENTRE
SOV
GARDEROBE
BOD
7 027
13 560
1 873
2 460
1 847
2 147
18 466
6 980
2 600
BTA
BRA
Tiltakshaver:
Rørestrand Eiendom AS
Prosjekt:
Rørestrand Park
3186 Horten
Saksb.: Krystian Stachera
Tegn.: JH
Kont.: KS
Dato:
06.12.2018.
Tegning:
Plan 3. Etasje_Bygg D
Fase:
RAMMESØKNAD
Målestokk (A3):
1:100
Prosjektnr.:
2015390
GBnr:
19/277
Tegningsnr.:
A20-04
REV:
A
KMS
KMS ARKITEKTER AS
KMS Arkitekter AS
Nedre vei 8
3183 Horten
Tlf: 406 29 225
post@kms-arkitekter.no


BYGG D
PLAN 2.ETG
E3
19 660
14 860
4 800
Snitt B
Snitt A
LEILIGHET 2.1
LEILIGHET 2.2
LEILIGHET 2.3
LEILIGHET 2,4
FELLES GANG/TRAPP
STUE/KJØKKEN
BALKONG
BAD
ENTRE
SOV
BOD
7 027
13 560
1 873
2 460
1 900
2 200
18 360
6 980
2 600
11 860
7 800
BTA
BRA
Tiltakshaver:
Rørestrand Eiendom AS
Prosjekt:
Rørestrand Park
3186 Horten
Saksb.: Krystian Stachera
Tegn.: JH
Kont.: KS
Dato:
06.12.2018.
Tegning:
Plan 2. Etasje_Bygg D
Fase:
RAMMESØKNAD
Målestokk (A3):
1:100
Prosjektnr.:
2015390
GBnr:
19/277
Tegningsnr.:
A20-03
REV:
A
KMS
KMS ARKITEKTER AS
KMS Arkitekter AS
Nedre vei 8
3183 Horten
Tlf: 406 29 225
post@kms-arkitekter.no


BYGG D
PLAN 1.ETG
underjordisk garasje dekket av plen
E2
14 860
19 660
4 800
Snitt B
Snitt A
LEILIGHET 1.1
LEILIGHET 1.2
LEILIGHET 1.3
LEILIGHET 1.4
FELLES GANG/TRAPP
11 860
7 800
underjordisk garasje dekket av plen
KMS
KMS ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: Rørestrand Eiendom AS
Prosjekt: Rørestrand Park 3186 Horten
Tegning: Plan 1. Etasje_Bygg D
Dato: 06.12.2018.
Målestokk (A4): 1:100
Prosjektnr.: 2015390
Gårn: 19/277
Tegningsnr.: A20-02
REV: A
Fase: RAMMESØKNAD

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Grethe Kværnstuen
Direkte telefon: 330 85 108
Vår ref.: 23/14724/19/1066-28
Arkiv: GBNR-19/277,FA-L42
Deres ref.:

Dato: 27.03.2023

KMS arkitekter AS
Nedre vei 8 HIP Bygg 24
3183 HORTEN

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		203/23

Parkveien 42, 19/386 - Rørestrand Park - boligblokk D - ferdigattest - vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. Forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2 gis ferdigattest for boligblokk D.

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden:
Det søkes om ferdigattest for: boligblokk D

Det er i søknaden erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Det foreligger gjennomføringsplan versjon R6 datert 05.08.2022.

Sakens historikk:
Rammetillatelse er gitt i sak D- D-381/19 av 02.09.2020.
Tiltaksplan for graving i forurenset grunn godkjent i sak 044/20 av 22.10.2020. Sak 20/4954.
Tiltaksplan for håndtering av fremmede arter, datert 15.10.2020.
Igangsettingstillatelse er gitt i sak D-55/21 av 26.02.2021.
Midlertidig brukstillatelse er gitt i sak D-245/22 av 27.04.2022.

Bygget har bygningsnummer: 300761947

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Søknaden om ferdigattest anses som fullstendig for behandling ved gitt ferdigattest for vei, vann, avløp, overvann og renovasjonsanlegg. Se sak 19/1069 – vedtak D-196/23 av 24.03.2023.

Konklusjon
Søknaden om ferdigattest godkjennes.

Krav til bruk:
Tiltaket må ikke tas i bruk på annen måte enn hva som er godkjent.
Endringer eller annen bruk vil utløse krav til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2.

Rett til å klage:
Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9.

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Grethe Kværnstuen
fagleder byggesak

Rørestrand Eiendom AS
Rørestrand Park Borettslag

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
	936533	VEDLEGG E5_RØRESTRAND PARK_Snitt B-B_Bygg D_REV.A
	936532	VEDLEGG E4_RØRESTRAND PARK_Snitt A-A_Bygg D_REV.A
	936531	VEDLEGG E7_RØRESTRAND PARK_Fasade Sør og Øst_Bygg D_REV.A
	936530	VEDLEGG E6_RØRESTRAND PARK_ Fasade Nord og Vest_Bygg D_REV.A
	971560	Tegninger
	971559	Tegninger
	971558	Tegninger

HORTEN KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler:	Vår ref.:	Deres ref.:
Berit Vasstrand, tlf: 330 85 112	18/47028/ 15/5391 Dato: 12.10.2018	

Parkveien 36, 39 og 41, 19/277, 19/286, 19/336 og del av 19/123 - PlanID 399 - reguleringsbestemmelser

Dato: 12.10.2018
Revidert: 20.12.2017
Revidert: 20.04.2018, i tråd ved vedtak i HBRN 10.04.2018
Revidert: 01.08.2018, etter reviderte dokumenter fra forslagsstiller 5.7.2018
Sist revidert: 12.10.2018, i tråd med vedtak i kommunestyresak 109/18.

Plantype	Detaljert reguleringsplan
Planid	0701 00399
Arkivsak	15/5391

1. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	06.03.2018	HBRN - 013/18
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	10.04.2018	HBRN - 017/18

2. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	11.09.2018	053/18
Kommunestyret	25.09.2018	109/18

ENDRINGER ETTER 2. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**

1. GENERELT.

1.1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse med ca. 80 nye boenheter innenfor planavgrensningen. Bebyggelsen skal være lavblokker og småhusbebyggelse.

1.2. PLANOMRÅDE

Reguleringsbestemmelsene gjelder for områdene innenfor planavgrensningen på plankartet. I tillegg gjelder bestemmelser om kvalitet og rekkefølge for tilhørende kvartalslekeplass og felleslekeplass (områdelekeplass) utenfor planavgrensningen.

2. REGULERINGSFORMÅL (PBL. §12-5)

Planområdet er etter plan- og bygningslovens § 12-5 og § 12-6 regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL. § 12-5, 1)
- Boligbebyggelse (B1, B2, B3, B4, B5).
- Bolig/kontor (BKB).
- Renovasjonsanlegg (f_BRE1, f_BRE2, f_BRE3, f_BRE4).
- Energianlegg (f_BE).
- Lekeplass (f_BLK1, f_BLK2, f_BLK3, f_BLK4).
- Uteoppholdsareal (f_BUT1, f_BUT2, f_BUT3, f_BUT4, f_BUT5).

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, 2)
- Veg (f_SV1, f_SV2, f_SV3, f_SV4, o_SV5).
- Fortau (f_SF).
- Gang- og sykkelvei (f_SGS1, o_SGS2)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_SVT).
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1-4, f_SVG5-9).
- Parkeringshus/-anlegg (under grunnen) (f_SPH).
- Parkeringsplasser (på grunnen) (f_SPP).

Grønnstruktur (PBL. §12-5, 3).
- Grønnstruktur (f_G1, f_G2, f_G3).
- Naturområde (f_GN).
- Vegetasjonsskjerm (f_GV).

Hensynsoner (PBL. §12-6, jfr § 11 - 8).
- Bevaring naturmiljø (H560_1, H560_2).
- Bevaring kulturmiljø (H570_3).
- Sikringssone frisikt (H140_4, H140_5, H140_6, H140_7, H140_8)
- Faresone høyspenningsanlegg (H370_9).
- Støysone: gul sone (H220_11), rød sone (H210_12).
- Infrastruktursone vann- og overvannsledning (H410_10)
- Bestemmelsesområde (#1).

3. FELLESBESTEMMELSER. (PBL. §12-7)

3.1. DOKUMENTASJONSKRAV (PBL. §12-7, 12)

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal følgende dokumentasjon foreligge:

3.1.1. UTOMHUSPLAN

Utomhusplanen, i målestokk 1 : 200, skal vise opparbeidelse av de ubebygde arealene innenfor planområdet, og skal fastsette følgende forhold:

- Terrengbehandling, med angitt stigningsforhold og kotehøyde på terreng (eksisterende og planlagt)
- Bygningenes plassering i plan og høyde
- Vegetasjon og beplantning
- Forstøtningsmurer med høydeangivelser
- Utemøblering, belysning og andre faste installasjoner
- Møblering av felles utearealer og lekeplasser
- Avkjørsler m/frisikt
- Gang/- og turstier, også i anleggsfasen
- Sykkelparkering
- Bilparkering
- Renovasjonsanlegg
- Snøopplag
- Støyvoll og støyskjerm
- Overvannshåndtering.

I tillegg skal utomhusplanen vise plassering og utforming av kvartalslekeplass og felleslekeplass (områdelekeplass) utenfor planområdet.

3.1.2. TEKNISKE PLANER

Plan for vei, vann og avløp i henhold til Horten kommunes norm.

3.1.3. OVERVANNSHÅNDTERING

Plan for helhetlig overvannsdisponering for hele planområdet i henhold til prinsippene gitt i dokumentet «Rørestrand Park_Overvannshåndtering_LOD beskrivelse_31.05.2018» og i illustrasjon «Rørestrand park_Overvannshåndtering_LA01_31.05.2018», begge utarbeidet av Haug landskap AS. Planen skal sikre at avrenning fra området ikke økes som følge av utbyggingen. Overvann skal håndteres åpent og lokalt innenfor planområdet ved å:

- Fange opp og infiltrere mindre nedbørsmengder
- Forsinke og fordrøye større nedbørsmengder
- Sikre flomveier og avrenning ved ekstreme nedbørsmengder

Planen skal benytte en klimafaktor 1,2 og ta høyde for 200-års gjentagelsesintervall for nedbør.

3.1.4. FORURENSET GRUNN

Tiltaksplan for opprydning av forurenset grunn skal redegjøre for hvordan spredning av forurensningen skal unngås og hvilken miljøkvalitet grunnen skal ha etter at byggetiltaket er gjennomført.

3.1.5. GEOTEKNIKK

Detaljprosjektert plan for fundamenteringsmetode og gravearbeider.

3.1.6. STØYDEMPENDE TILTAK

Detaljert tiltaksplan for støydempende tiltak i hensynssone rød og gul støysone, hhv. støysone H_210 og H_220), jfr. pkt 3.7. Tiltakene skal sikre at støy på fasade og på private og felles uteoppholdsarealer blir lavere enn gul støysone

3.1.7. BEVARING NATURMILJØ

Beskrivelse for vern av svartorsumpskog mot utbygging og overvannshåndtering.

3.2. BYGGEGRENSE (PBL. §12-7, 2)

Der byggegrenser ikke er vist i plankartet kan bebyggelse oppføres i formålsgrenser.

3.3. ESTETIKK (PBL. §12-7, 1)

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til bebygde og naturlige omgivelser.

Bygningenes hovedvolum skal ha et presist uttrykk med overflate i puss, tegl, brutt med trematerialer i jordfarger enkelte steder.

I B1 og B2 skal trematerialer benyttes på fasaden i hele toppetasjen for å bryte den vertikale effekten av bebyggelsen.

3.4. TILGJENGELIGHETSKRAV (PBL. §12-7, 5)

Krav om tilgjengelighet gjelder ved utforming av adkomst, inngangspartier til bygninger, trafikkanlegg, felles uteoppholdsarealer og felles lekeplasser.

Lekeplassene skal være universelt tilgjengelige, slik at flest mulig, også barn med nedsatte funksjonsevner, kan delta i leken på likeverdig måte.

3.5. GRAD AV UTNYTTING (PBL. §12-7, 1)

Grad av utnytting (% BYA) er vist på plankartet.
Helt nedgravde byggearealer i f_SPH, under boligområde B2, medregnes ikke i grad av utnytting.

3.6. AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER (PBL. §12-7, 6)

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planavgrensningen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.

3.7. STØY (PBL. §12-7, 3)

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016, tabell 3, skal gjelde for tiltak innenfor planen:

Tabell 3: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager.

Støykilde	Støynivå på privat og felles uteoppholdsareal, lekeplass og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07
Vei	Lden 55 dB	L5AF 70 dB

Lydnivå dag-kveld-natt, skal ikke overstige 55 dB fra veitrafikk (nedre grense for gul støysone) på utendørs oppholdsareal og utenfor vindu.

Innendørs gjennomsnittlig støynivå fra veitrafikk skal ikke overstige 30 dBA i boligrom.

Det tillates etablering av boliger i B3, B4 og BKB på følgende vilkår:
- Skjerm / jordvoll som vist på plankartet, jfr f_GV.
- Minst 50 % av rom for støyfølsomt bruksformål i hver boenhet og alle soverom i hver boenhet, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone.
- Bebyggelsen skal ha balansert ventilasjon.
- Bebyggelse innenfor B4 skal være sammenhengende i alle etasjer for å tilfredsstille støydempende tiltak.

Støy i anleggsperioder

Følgende krav gjelder for støy ved bebyggelse i anleggsperioden, jfr. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), tabell 4:

Tabell 4: Anbefalte basis støygrenser utendørs for bygg- og anleggsvirksomhet.

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kvelden (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Bygninger med støyfølsom arealbruk og offentlig tilgjengelig grønnstruktur	65	60	45

Basisverdiene i tabellen gjelder for anlegg med total driftstid mindre enn 6 uker. For lengre driftstid skjerpes grenseverdiene i tabellen for dag og kveld med:

- Fra 7 uker til og med 6 måneder: 3dB
- Mer enn 6 måneder: 5dB

Støyende drift og aktiviteter skal ikke forekomme om natten. Kommunen kan gi tillatelse til avvik fra denne bestemmelsen og at fastsatte støygrenser overskrides for kortere perioder. Avvik kan bare tillates dersom nattarbeidene er kortvarige. Støygrensen kan da heves fra 45 til 50 dBa for mindre enn 2 ukers drift og til 55 dBa for mindre enn 1 ukes drift.

For arbeidsoperasjoner hvor det ikke er mulig å overholde grenseverdiene skal det benyttes driftsbegrensninger. Ved mindre arbeider kan støykravene fravikes. Med mindre arbeider menes arbeider som tilfredsstiller kriteriene i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging kapittel 4.3.

I forkant av støyintensive tiltak skal naboer varsles.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5, 1).

4.1. FELLESBESTEMMELSER (PBL. §12-5, 1)

4.1.1. PARKERINGSPLASSER (PBL. §12-7, 7)

Det skal avsettes parkeringsplasser for bil etter følgene norm:
- Minimum 1 og maksimum 2 plass pr. boenhet under 120 m^2 BRA.
- Minimum 2 og maksimum 3 plass pr. boenhet over 120 m^2 BRA.
- Minimum 0,5 og maksimum 2 bilplass pr. 100 m^2 BRA kontorareal.
- Minimum 5 % av plassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede og skal ligge nærmest innganger / heiser.
- Minimum 5 % av p-plassene skal være tilrettelagt for lading av elbil.
- For B1 og B2 skal parkeringsplassene ligge under terreng/bygning i f_SPH.
- For felt B3, B5 og BKB skal parkering være innenfor de respektive felt.
- For felt B4 skal det være felles parkering i f_SPP.

4.1.2. SYKKELPARKERING (PBL. §12-7, 7)

Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser pr. 150 m^2 BRA boligareal og 1 plasser pr. 100 m^2 kontorareal. 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak.

4.1.3. PRIVAT UTEOPPHOLDSAREAL (PBL. §12-7, 4)

Innenfor B1, B2, B4 og BKB skal det settes av minimum 20 m^2 privat uteoppholdsareal per boenhet.
Innenfor B3 skal det settes av minimum 50 m^2 privat uteoppholdsareal per boenhet.
Innenfor B5 skal det settes av minimum 100 m^2 privat uteoppholdsareal per boenhet.
I B1 og B2 kan inntil 100 % av privat uteoppholdsareal for boenheter i 2. og 3. etasje løses på takterrasser og balkonger dersom disse er universelt tilgjengelige.
I B3, B4, B5 og BKB kan inntil 50 % av privat uteoppholdsareal løses på balkonger dersom disse er universelt tilgjengelige.

4.2. BOLIGBEBYGGELSE (B1) (PBL. §12-7, 1)

Det tillates tre lavblokker med maksimum 3 etasjer.

Antall boenheter innenfor formålet: minst: 18, maksimum: 24.
Fasadeliv i topp etasje mot sør skal være tilbaketrukket med minimum 2 meter avstand fra underliggende etasjer.
Mønehøyden skal være maksimum 10.5 meter fra opparbeidet terrengnivå og skal ikke overstige kote + 15.2.
Bygningen skal ha saltak eller valmtak med takvinkel minimum 8 grader.
Det tillates ikke arker eller takoppløft.

4.3. BOLIGBEBYGGELSE (B2) (PBL. §12-7, 1)

Det tillates to lavblokker med maksimum 3 etasjer.
Antall boenheter innenfor formålet: minst 12, maksimum 20.
Fasadeliv i topp etasje mot øst skal være tilbaketrukket med minimum 2 meter avstand fra underliggende etasjer.
Mønehøyden skal være maksimum 10.5 meter fra gjennomsnittlig opparbeidet terrengnivå og skal ikke overstige kote + 18.
Bygningen skal ha saltak eller valmtak med takvinkel minimum 8 grader.
Det tillates ikke arker eller takoppløft.

Byggegrensene innenfor felt B2, og byggegrense mellom felt B2 og felt f_SVT, kan brytes under bakkenivå for etablering av parkeringskjeller f_SPH.

4.4. BOLIGBEBYGGELSE (B3) (PBL. §12-7, 1)

Det tillates ti 2-4 mannsboliger med maksimum 2 etasjer.
Antall boenheter innenfor formålet: minst: 16, maksimum: 22.
Mønehøyden skal være maksimum 8 meter fra gjennomsnittlig opparbeidet terrengnivå og skal ikke overstige kote + 18.
Bygg skal ha saltak eller valmtak, takvinkel minimum 8 grader.
Det tillates ikke arker eller takoppløft.

Mellom bygningene skal det være minimum 8,0 m innbyrdes avstand.
Mellom bygningene tillates likevel oppføring av carport/garasje, med mønehøyde maks 4,0 meter og gesimshøyde maks 3,0 meter.
Carport/garasje skal ha flatt tak eller pulttak med takvinkel maksimum 15 grader.

4.5. BOLIGBEBYGGELSE (B4) (PBL. §12-7, 1)

Det tillates to til tre lavblokker med maksimum 2 etasjer.
Antall boenheter innenfor formålet: minst: 8, maksimum: 12.
Mønehøyden skal være maksimum 8 meter fra gjennomsnittlig opparbeidet terrengnivå og skal ikke overstige kote + 18.9.
Bygningen skal ha saltak eller valmtak, takvinkel minimum 8 grader.
Det tillates ikke arker eller takoppløft.

Ved valg av planløsning skal det legges vekt på tilfredsstillende dagslys og inneklimaforhold. Luftinntak skal plasseres slik at det minsker inntak av forurenset luft.

4.6. BOLIGBEBYGGELSE (B5) (PBL. §12-7, 1)

Det tillates en enebolig med sekundærleilighet. Sekundærleilighet kan ha et bruksareal inntil 80 kvm BRA.
Mønehøyden skal være maksimum 8 meter fra gjennomsnittlig opparbeidet terrengnivå og skal ikke overstige kote + 18.9.
Bygningen skal ha saltak eller flatt tak.

4.7. BOLIG/KONTOR (BKB) (PBL. §12-7, 1)

Det tillates en lavblokk med maksimum 2 etasjer.
Lavblokken kan ha maksimum 4 boenheter, samt ~~og~~ et kontorareal på maksimum 100 m^2 BRA i 1. etasje.
Mønehøyden skal være maksimum 8 meter fra gjennomsnittlig opparbeidet terrengnivå og skal ikke overstige kote + 18.9.
Bygningen skal ha saltak eller valmtak, takvinkel minimum 8 grader.

Ved valg av planløsning skal det legges vekt på tilfredsstillende dagslys og inneklimaforhold. Luftinntak skal plasseres slik at det minsker inntak av forurenset luft.

4.8. ENERGIANLEGG (f_BE) (PBL. §12-5, 2)

Det skal oppføres ny nettstasjon i f_BE.

4.9. RENOVASJON (f_BRE1-4) (PBL. §12-5, 2)

f_BRE1-4 skal benyttes til felles renovasjonsanlegg for boligbebyggelse B1-B4 og bolig/kontor BKB.
Det tillates kun helt nedgravd containerløsning.

4.10. FELLES LEKEPLASSER OG FELLES UTEOPPHOLDSAREALER (f_BLK1-4, f_BUT1-5) (PBL. §12-7, 4)

f_BUT1 og f_BLK1 er hhv felles uteoppholdsareal og felles nærlekeplass for boligene innenfor felt B1.
f_BUT2 og f_BLK2 er hhv felles uteoppholdsareal og felles nærlekeplass for boligene innenfor felt B2.
f_BUT3-5 og f_BLK3-4 er hhv felles uteoppholdsareal og felles nærlekeplass boligene innenfor felt B3 og B4.

Minst 50 % av felles uteoppholdsarealer og felles nærlekeplasser skal være solbelyst kl. 15.00, vårjevndøgn.

Minimum krav til størrelse og utstyr av lekeplassene f_BLK1-4 skal være:
- Minimum størrelse på areal med fast dekke: 20 %
- Minimum størrelse på lekeareal med sand: 10 m^2
- Minimum antall lekeapparater: 3 stykk (som for eksempel huske, klatremulighet, eller lignende)
- Minimum antall benker: 3 stykk

Kvartalslekeplass (minst 1 500 kvm) og felleslekeplass (minst 5 000 kvm) skal opparbeides innen hhv. 300 meter og 1 000 meter fra planområdet. Disse lekeplassene skal tilpasses lek for flere aldersgrupper av barn. På felleslekeplass skal det blant annet være plass til og tilrettelegges for arealkrevende aktiviteter som f.eks. ball-lek og frilek.

Alle typer lekeplasser og felles uteoppholdsarealer skal ha trafikksikker adkomst, og skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone og annen forurensning.
Ved utforming av alle lekeplassene skal det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter som naturlig topografi og store trær. Alle lekeplassene skal legge til rette for fysiske, kreative og sanselig stimulerende opplevelser.

5. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5, 2)

5.1. VEG (f_SV1-4, o_SV5) (PBL. §12-5, 2)

f_SV1-4 er felles adkomstvei for B1-B5 og BKB. f_SV1er 5 meter bred, mens f_SV2-4 er 4,5 meter brede.
o_SV5 er offentlig vei.

5.2. FORTAU (f_SF) (PBL. §12-5, 2)

f_SF er felles fortau for B1-B5 og BKB. Fortauet skal ha fast dekke. Regulert bredde er 2,5 meter.

5.3. GANG- OG SYKKELVEI (f_SGS1, o_SGS2) (PBL. §12-5, 2)

f_SGS1 og f_SGS2 er felles gang- og sykkelvei for B1-B5 og BKB, og skal ha fast dekke. Bredden er 3 meter.
o_SGS2 er offentlig gang- og sykkelvei, og skal ha fast dekke. Bredden er 3 meter.

5.4. ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG (f_SVT) (PBL. §12-5, 2)

Innenfor f_SVT tillates etablering av innkjøring/ nedkjøringsrampe til parkeringskjeller f_SPH.

5.5. ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (o_SVG1-4, f_SVG5-9) (PBL. §12-5, 3)

o_SVG1-4 er offentlig.
f_SVG5-9- er felles for B1-B5 og BKB.
Annen veggrunn – grøntareal skal ikke ha fast dekke.

5.6. PARKERINGSPLASS (f_SPP) (PBL. §12-5, 2)

f_SPP er felles parkering for boliger i B4.

5.7. PARKERINGSHUS/ -ANLEGG (UNDER GRUNNEN) (f_SPH) (PBL. §12-5, 2)

f_SPH er felles parkeringskjeller for boliger i B1 og B2.

6. GRØNNSTRUKTUR (PBL. §12-5, 3)

6.1. GRØNNSTRUKTUR (f_G1-3) (PBL. §12-5, 3)

Grønnstrukturen skal forsterkes ved nyplanting av stedegne trær og busker. Det skal ikke plantes vegetasjon som gir allergiske plager.
Det tillates opparbeiding av gangadkomst gjennom f_G1-3 til felt B1 og B2.

Det tillates bygging av nødvendig kloakkpumpestasjon for bebyggelsen innenfor planområdet. Pumpestasjonen skal ligge i tilknytning til regulert kjørevei og ha biloppstillingsplass for liten lastebil (LL).

6.2. NATUROMRÅDE (f_GN) (PBL. §12-5, 3)

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes for å danne en overgangssone mot naturmiljøet og kulturmiljøet sør og øst for planområdet.
Det tillates tynning av enkelte trær utenfor avsatte hensynsoner. Tynning skal skje i samråd med trepleier (arborist).

Det tillates etablering og vedlikehold av tiltak for overvannshåndtering utenfor avsatte hensynssoner, jfr pkt 3.1.3.

6.3. VEGETASJONSSKJERM (f_GV) (PBL. §12-5, 3)

f_GV skal tilplantes med stedegne trær og busker, slik at det fungerer som en buffersone mellom boligområdet og Rv. 19 i vest. Det skal ikke plantes vegetasjon som gir allergiske plager.

Det tillates etablering av støyskjermingstiltak mot Rv. 19 i form av jordvoll og en støydempende konstruksjon i hht. punkt 3.7 Støy. For å oppnå støydempende effekt for ny boligbebyggelse må toppen av vollen/ skjermen være på minst kote + 15, maks kote + 18.9.

7. HENSYNSONER (PBL. § 11-8 jf. § 12-6)

7.1. SIKRINGSSONE FRISIKT OG AVKJØRSELSPILER (H140_4-8) (PBL. §11-8. a)

Sikthindringer (som busker, trær og gjerder) er ikke tillatt over 0,5 m innenfor angitt sikringssone.
Avkjørselspiler som vist på plankartet har omtrentlig plassering, men antall avkjørselspiler kan ikke økes.

7.2. STØYSONER (H210_12 og H220_11) (PBL. §11-8. a)

Det skal etableres støydempende tiltak innenfor rød og gul støysone, for å oppnå tilfredsstillende støyforhold for boliger, nærlekeplasser og private og felles uteoppholdsarealer.
Kravene for støynivå er nærmere beskrevet under fellesbestemmelser, jf. punkt 3.7 Støy.

7.3. FARESONE HØYSPENNINGSANLEGG (H370_9) (PBL. §11-8. a)

Det er ikke tiltatt å plassere bygninger nærmere enn 5 m fra transformatorstasjonen.
Gangveger, terrengmessig opparbeiding og grunnarbeider for VVA vei, vann og avløp er tillatt innenfor fareområdet

7.4. INFRASTRUKTURSONE (H410_10) (PBL. § 11-8. b)

Eksisterende hovedvannledning og overvannledning skal være tilgjengelig for drift og vedlikehold.

7.5. BEVARING NATURMILJØ (H560_1-2) (PBL. §11-8. c)

Det er ikke tillatt med hogging av trær og busker. Det er heller ikke tillatt med andre inngrep eller tiltak.

7.6. BEVARING KULTURMILJØ (H570_3) (PBL. §11-8. c)

Det er ikke tillatt med noe form for opparbeiding eller fjerning av det eksisterende steingjerdet.

8. BESTEMMELSESOMRÅDE (#1) (PBL. §11-8. c)

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres turstier med en gruset bredde på 1,5 meter. Turstiene skal tilknyttes gang-/sykkelvei f_SGS1, vei f_SV3 og eksisterende stier utenfor planområdet.

Det tillates nødvendig opprydding av vegetasjon for etablering av stiforbindelser.

Under opparbeidelse av turstier skal det ikke gjøres inngrep i bakken eller hensettes masser eller utstyr på sørsiden av planområdet.

9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL. §12-7, 10)

9.1. Før det gis rammetillatelse skal følgende foreligge:
9.1.1. Utomhusplan, jfr pkt 3.1.1
9.1.2. Plan for helhetlig overvannsdisponering, jfr. 3.1.3
9.1.3. Tiltaksplan forurenset grunn, jfr pkt 3.1.4
9.1.4. Detaljert plan for støydempende tiltak i rød og gul støysone, jfr. pkt 3.1.6 og pkt 3.7
9.1.5. Estetisk redegjørelse og fotomontasje, jfr pkt 3.4

9.2. Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende foreligge:
9.2.1.Plan for kommunaltekniske anlegg, jfr pkt 3.1.2
9.2.2.Plan for fundamenteringsmetode og gravearbeider (geoteknikk), jfr pkt 3.1.5
9.2.3.Beskrivelse for vern av svartorsumpskog, jfr 3.1.7

9.3. Skjerming mot trafikkstøy
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innenfor gul og rød støysone skal alle støyskjermede tiltak være utført.

9.4. Gangadkomst
Det skal i alle byggefasene være en trygg gangadkomst gjennom planområdet mot skogen i øst og syd.

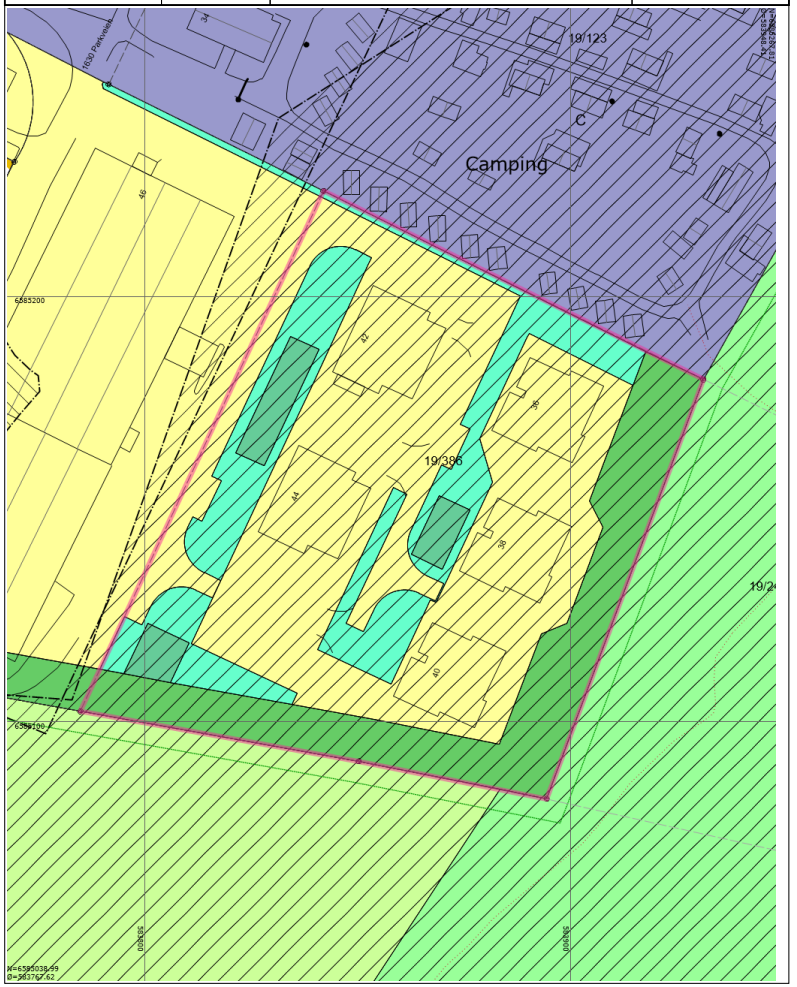
9.5. Plangrensen mot syd og mot hensynssone H560 og H570 skal sikres med gjerde under anleggsperioden.

9.6. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innenfor B1 og B2 skal følgende formål og tiltak være ferdig opparbeidet:
- Trafostasjon / energianlegg (f_BE)
- Renovasjon (f_BRE1-2)
- Leke- og uteoppholdsarealer (f_BUT 1-2 og f_BLK 1-2), samt kvartalslekeplass og felleslekeplass utenfor planområdet. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal uteareale ne og lekeplassene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår, og senest 1. juli.
- Kloakkpumpestasjon
- Veg (o_SV5, f_SV2-4, samt tilhørende del av f_SV1)
- Fortau (f_SF)
- Gang – sykkelveg (o_SGS2 og tilhørende del av f_SGS1)

- Parkeringshus (f_SPH)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (f_SVT)
- Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG1-4, f_SVG5 og tilstøtende del av f_SVG6)
- Grønnstruktur (f_G1, f_G2 og f_G3).
- Tiltak for overvannshåndtering

9.7. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ~~i~~innenfor B3, B4 og BKB skal følgende formål og tiltak være ferdig opparbeidet:
- Trafostasjon / energianlegg (f_BE)
- Renovasjon (f_BRE3-4)
- Leke- og uteoppholdsarealer (f_BUT 3-5 og f_BLK 3-4), samt kvartalslekeplass og felleslekeplass utenfor planområdet. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal uteareale ne opparbeides så snart som mulig påfølgende vår, og senest 1. juli.
- Kloakkpumpestasjon
- Veg (f_SV1 og o-SV5, samt tilstøtende del av f_SV2). For felt B3 gjelder i tillegg f_SV3
- Tilstøtende del av fortau (f_SF)
- Gang- og sykkelvei (f_SGS1 og o_SGS2)
- Parkeringsplasser (f_SPP) – gjelder kun for midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for felt B4.
- Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG1-4 og f_SVG5-9).
- Vegetasjonsskjerm f_GV.
- Turstier i bestemmelsesområde #1.
- Tiltak for overvannshåndtering.

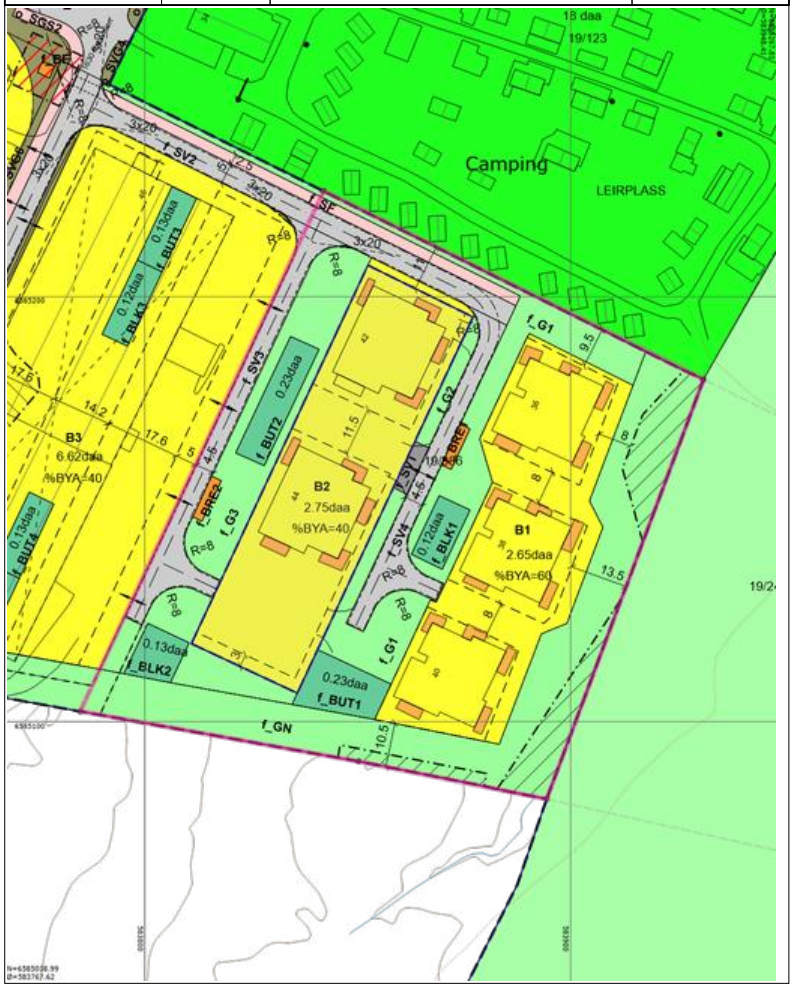
Horten kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 386	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Parkveien 42 3186 HORTEN, m.fl.			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Diverse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Markagrense
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for støysoner
- Hensyn friluftsliv
- Bevaring kulturmiljø
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Fritids- og turistformål - Nåværende
- Uteoppholdsareal - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Naturområde - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Elv og bekk
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve

Horten kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 386	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Parkveien 42 3186 HORTEN, m.fl.			
	Annen info:	Strandområde Rørestrand			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Diverse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringshus/-anlegg
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Park
- Leirplass
- Bestemmelsesområde
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Frisikt
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Bolig/kontor
- Veg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Elv og bekk
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL FLATEREGULERINGSPLAN 51 FOR RØRESTRAND-OMRÅDET, BORRE KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen er arealet regulert til

-Byggeområde.
-Trafikkområder.
-Friområder.
-Spesialområde.
-Felles avkjørsel/parkering.

§ 2

BYGGEOMRÅDE FOR SMÅHUSBEBYGGELSE.

a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Utnyttelsesgraden skal være maks. 0,14. Sokkeletasjen kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje/carport samt plass for minst 1 bil i tillegg på egen grunn. Garasje/carport skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer, som da skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje/carport kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate maks. 35 m^2 .

§ 3

TRAFIKKOMRÅDER.

a) De i planen viste havner skal nyttes til det formål som er angitt i planen. Bygg og anlegg skal kun tillates oppført når deres funksjon, etter bygningsrådets skjønn, har naturlig tilknytning til områdets bruk som småbåthavn og seilerhavn. Herunder regnes egenparkering samt båtopplag sommer og vinter. Områdene skal holdes ryddige. Bygningsrådet kan gi pålegg om tiltak for skjerming og støydemping.

b) Den i planen viste parkeringsplass T-3 skal nyttes for besøkende til badeplassen og tilgrensede friareal.

§ 4

FRIOMRÅDER.

I de viste friområder kan det tillates oppført bygg og anlegg som etter bygningsrådets skjønn har naturlig tilknytning til friområdet. Områdenes økologiske særtrekk må søkes bevart mest mulig.
Det viste eiketre i F-1 skal bevares.

§ 5

SPESIALOMRÅDE. (Leirplass)

De i planen viste spesialområder skal nyttes til det formål som er angitt i planen. Bygg og anlegg kan tillates oppført, når dette etter bygningsrådets skjønn har naturlig tilknytning til arealets bruk.
Rundt området skal det oppsettes forsvarlig gjerde med en høyde på min. 1,2 m over terreng. Utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Inn- og utkjøring skal skje som angitt i planen.

§ 6

FELLESBESTEMMELSER.

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemelding påse at bebyggelse og anlegg får en god form og materialbehandling og at bygninger og anlegg blir godt tilpasset landskapet. Farger på bygg og anlegg skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Mellom område T 2 og tilgrensede boligbebyggelse skal det tilplantes høvelig skjermingsbelte i bredde angitt på planen.

d) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Det må ikke plantes busker eller trær som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

e) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, 20.01.1983

Bjørn Torkildsen
Etter fullmakt

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**19**	**386**	**0**	**0**	Parkveien 36, 3186 HORTEN Parkveien 38, 3186 HORTEN Parkveien 40, 3186 HORTEN Parkveien 42, 3186 HORTEN Parkveien 44, 3186 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
- Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	2319.8m^2
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	12479.73m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	7226.24m^2
Hensyn friluftsliv	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	12479.73m^2
Naturområde - grønnstruktur - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	2458.47m^2
Uteoppholdsareal - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	475.17m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 00399	Parkveien 34, 36, 39 og 41, gbnr. 19/277, 336, 286 og 123 (25.9.2018)	Bevaring kulturmiljø	103.66m^2
	3901 00399	Parkveien 34, 36, 39 og 41, gbnr. 19/277, 336, 286 og 123 (25.9.2018)	Bevaring naturmiljø	616.82m^2
	3901 00399	Parkveien 34, 36, 39 og 41, gbnr. 19/277, 336, 286 og 123 (25.9.2018)	Boligbebyggelse	5397.54m^2
	3901 00399	Parkveien 34, 36, 39 og 41, gbnr. 19/277, 336, 286 og 123 (25.9.2018)	Fortau	130.85m^2
	3901 00399	Parkveien 34, 36, 39 og 41, gbnr. 19/277, 336, 286 og 123 (25.9.2018)	Grønnstruktur	2428.12m^2

	3901 00399	Parkveien 34, 36, 39 og 41, gbnr. 19/277, 336, 286 og 123 (25.9.2018)	Lekeplass	250.1m^2
	3901 00399	Parkveien 34, 36, 39 og 41, gbnr. 19/277, 336, 286 og 123 (25.9.2018)	Naturområde - grønnstruktur	2458.29m^2
	3901 00399	Parkveien 34, 36, 39 og 41, gbnr. 19/277, 336, 286 og 123 (25.9.2018)	Parkeringshus/-anlegg	2693.72m^2
	3901 00399	Parkveien 34, 36, 39 og 41, gbnr. 19/277, 336, 286 og 123 (25.9.2018)	Uteoppholdsareal	450.1m^2
	3901 00399	Parkveien 34, 36, 39 og 41, gbnr. 19/277, 336, 286 og 123 (25.9.2018)	utforming	108.26m^2
	3901 00399	Parkveien 34, 36, 39 og 41, gbnr. 19/277, 336, 286 og 123 (25.9.2018)	Veg	1269.6m^2
	3901 B0051	Strandområde Rørestrand (20.1.1983)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00388	Rørestrand havn (9.11.2015)
00399	Parkveien 36, 39 og 41, gbnr 19/277, 336, 286 og 123 (25.9.2018)
A0002	Tveiten, Steinsnes (19.10.1954)
00210	Ny riksvei 19 Borre - Horten (19.9.1990)
B0051	Strandområde Rørestrand (20.1.1983)

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.

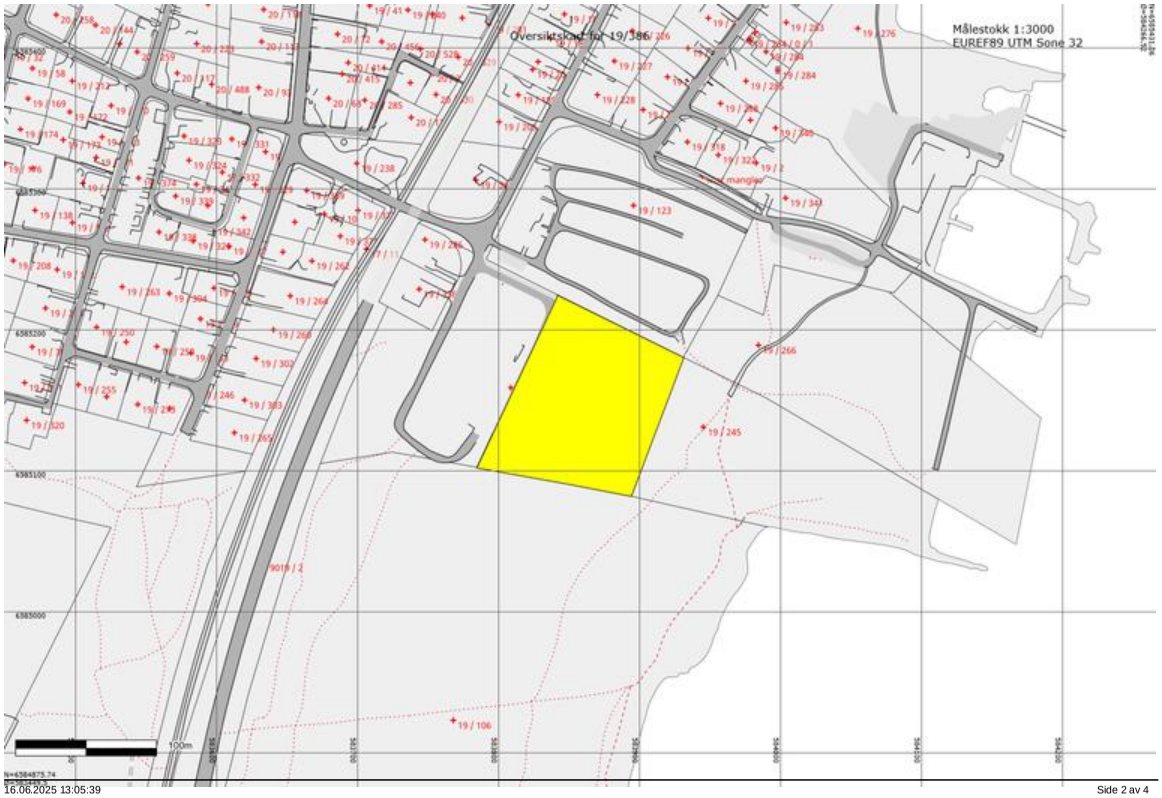
Horten kommune

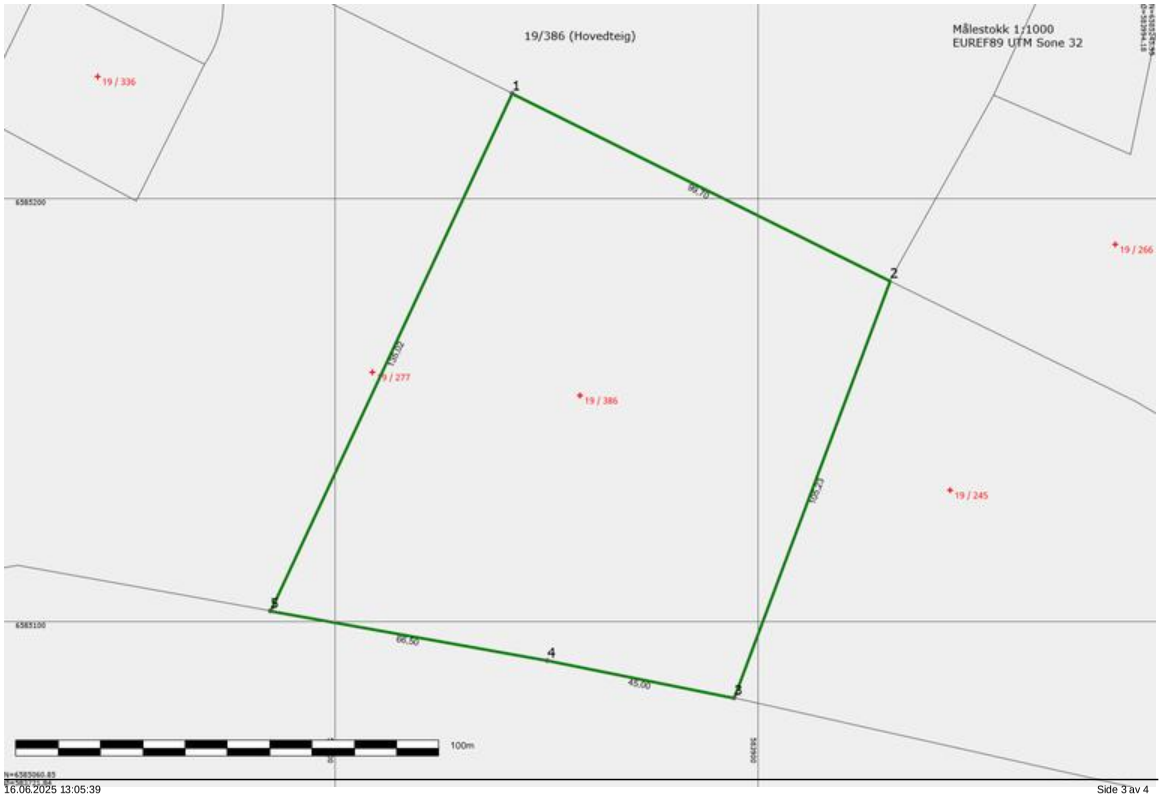
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**19**	**386**	**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: 12479,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6585153,40 Øst: 583858,01

Ytre avgrensning

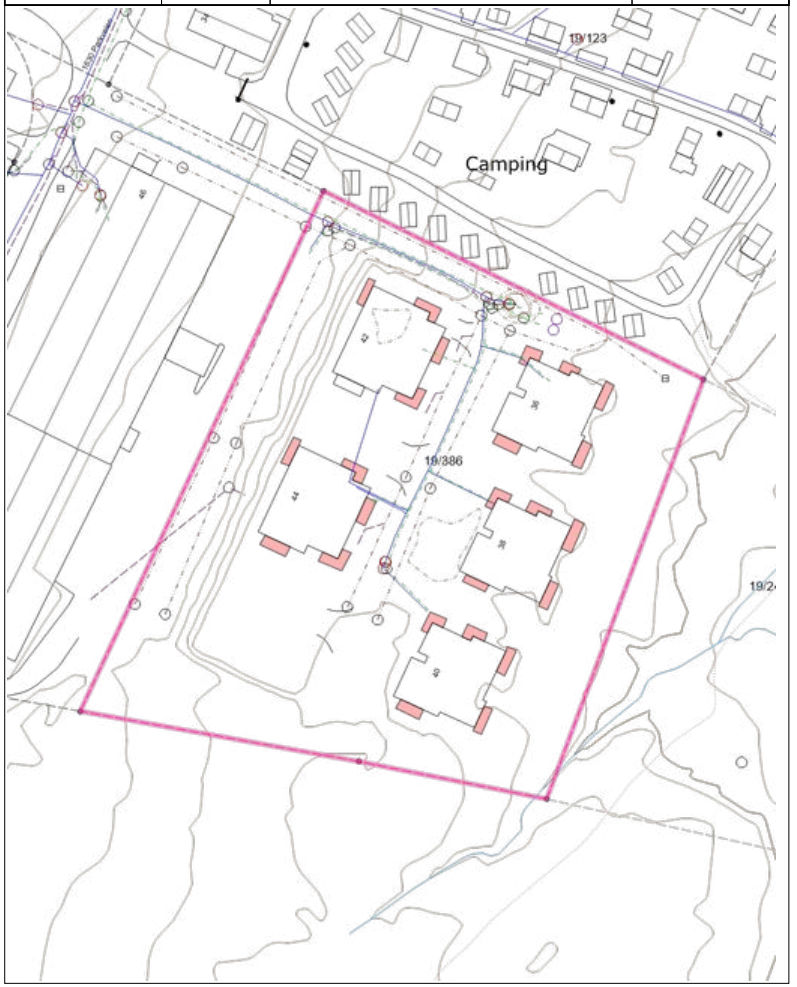
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6585224,86	583841,93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			99,70	Ikke hjelpelinje		10	
2	6585180,51	583931,22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			105,23	Ikke hjelpelinje		10	
3	6585081,94	583894,39	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			45,00	Ikke hjelpelinje		10	
4	6585090,75	583850,26	Steingjerde	Kamjern	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			66,50	Ikke hjelpelinje		10	
5	6585102,52	583784,80	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			135,02	Ikke hjelpelinje		10	

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 386	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Parkveien 42 3186 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kum - annen eier
- Drensledning
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig grensepunkt
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Vegdekkekant
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Kran
- Sandfangskum
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Diverse
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Høydekurve
- Tank
- Sluk
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Gatelys (belysningspunkt)
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegbom
- Elv og bekk
- Høydekurve

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**19**	**386**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	12479,8	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
06.09.2019	Nei	Nei	Nei			Nord: 6585153,4015 Øst: 583858,012 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			19/386	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			19/386	0
Oppmålingsforretning	26.03.2019	01.04.2019	117/18	Avgiver	19/277	-12479,8
					19/266	0
					19/106	0
				Mottaker	19/386	12479,8
					19/245	0
					19/123	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300761947	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Ferdigattest	2178,3	0	2178,3
300761947-1	Tilbygg	Bolig	Igangsettingstillatelse	27,6	0	27,6
300761947-2	Tilbygg	Bolig	Igangsettingstillatelse	33,6	0	33,6
300761947-3	Tilbygg	Bolig	Igangsettingstillatelse	35,2	0	35,2
300761947-4	Tilbygg	Bolig	Igangsettingstillatelse	39,2	0	39,2
300761947-5	Tilbygg	Bolig	Igangsettingstillatelse	37,6	0	37,6

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Parkveien	42			Nord: 6585195,89		Tettsted 2511-Horten

Øst: 583852,73
System: EPSG:25832

Postnummerområde 3186-HORTEN
Kirkesokn 1-Borre
Grunnkrets 205-Røre
Stemmekrets 2-Borre
SKOLEKRETS 3-Granly

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

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

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
12479,8	Nord: 6585153,40165898 Øst: 583858,01199465 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/MARTE HØGLUND
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0208/24
Vår referanse: 3557202/24682083
Bestilling: C3 2024-08-19 (8) 2

Dato
19.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
561565	200	25.5.2022	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3901 HORTEN	19	386	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

www.kartverket.no
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

7016170033 1

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent): EiendomsMegler 1 BV AS
Adresse: Tele Torv 5
Postnummer: Poststed: Postboks 28, 3106 Nøtterøy
Fødselsnr./Org.nr.: Org.nr. 972 120 332
Faktura: 982 832 032 Ref nr.

Plass for tinglysingsstempel
Dokn: 561565 Tinglyst: 25 05 2022
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Rørestrand Park Lørettslag	928 161 056

2. Eiendom (avgivers) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801	Horten	19	386		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801	Horten	19	266		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Åse Anvik Wabakken
Eiendomsmegler MNEF

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Horten kommune org.nr. 964 951 284 har rett til atkomst, rett til å ha ledninger og andre VA-anlegg, herunder rett til å forestå nødvendig vedlikehold og utbedringer av slike innretninger på eiendommen, Parkveien 36 - 38 - 40 - 42 - 44, 3186 Horten, gnr./bnr.19/386.

Utbygging av eiendommen som nevnt ovenfor er gjennomført uten egen kvartalslekeplass, og hjemmelshaver forplikter seg til en hver tid å påse at lekeplassen på gnr/bnr. 19/266 i Horten kommune, inkl. sikkerhetssoner, driftes og vedlikeholdes iht. enhver til gjeldende lov- og forskriftskrav.

Vedlegg Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Horten,05.04.2022	Knut Holt

Noter

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom som for eksempel veirett, ijaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Utbyggingsavtale

Mellom
Rørestrand Park AS (utbygger), Parkveien 41, 3186 Horten, Org.nr. 913 185 156
og
Horten kommune, Teatergata 11, 3191 Horten, Org.nr. 964 951 292

i forbindelse med utbyggingen av eiendommen Gnr. 19, Bnr. 277, 286, 335 og 123, Rørestrand i Horten

1. Bakgrunn.

Det er vedtatt av kommunestyret at alle reguleringsplaner skal følges av utbyggingsavtaler. Det legges herved en utbyggingsavtale for reguleringsplanen Rørestrand Park.

2. Formål.

Formålet med avtalen er å tilfredsstille de reguleringsbestemmelsene reguleringsplanen som gjelder for eiendommene gnr/bnr 19/277, -286, -335 og -123 vil være å avklare eventuelle økonomiske og praktiske konsekvenser av utbyggingen.

3. Vilkår og forhold.

3.01. Pumpestasjon for spillvann.
Utbygger er ansvarlig for prosjektering, levering og montering av pumpestasjon for spillvann, inkl. system for fjernovervåking. Det skal også prosjekteres og monteres duplikat for spillvann.
Alle nye boligar som ikke får selvfall til eksist. kommunal spillvannsledning skal kobles til pumpestasjonen. Pumpestasjonen skal bygges i kommunal standard og iht. til kommunens krav til utforming av pumpestasjoner.

3.02. Vann- og avløpsanlegg (VA-anlegg).
Utbygger er ansvarlig for prosjektering og utførelse av VA-anlegget. Prosjektering og utførelsen skal skje iht. til Horten kommunes VA- norm og til enhver tid gjeldende lover og regelverk. Plandokumentasjon skal være iht. VA normens bestemmelser og skal godkjennes av kommunalteknisk planavdeling før det gis igangsettelsestillatelse. Det skal fremkomme av plandokumentasjon hva som er VA-anlegg i kommunal standard for kommunal overtakelse.

3.03. Overvann.
Overvann skal håndteres innenfor utbyggers eiendom. Horten kommune v/ eiendomsavdelingen som hjemmelshaver av gnr./bnr. 19/245, gir utbygger anledning til å lede fordrøyd overvann (gjentaksintervall 25 år og flomvann fra eiendom utover gjentaksintervall 25 år) over kommunens eiendom og ned til sjøkantsonen. Fordrøyd overvann skal følge eksisterende terreng, og uten tekniske inngrep.

Detaljplaner og OV beregning skal godkjennes av kommunalteknisk planavdeling før utførelse.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/561565/200
Uthentet 2024-08-19 11:03

Tilsiget av vann fra utbyggingseiendommen skal ikke overstige dagens nivå
Jevnt tilsiget over hele den felles eiendomsgrensen skal være tilsvarende dagens
situasjon.
Dersom valgte løsning av overvannshåndtering ikke er tilfredsstillende i forhold til
kommunens sumaskog og kyststi, er utbygger ansvarlig for de fremtidige kostnadene

Ansvar for tilfredsstillende håndtering, inkludert drift og vedlikehold, av tekniske
løsninger for håndtering av overvann på egen eiendom tinglyses på eiendommen ved
inngåelse av utbyggingsavtalen med følgende tekst:

*«Hjemmelshaver er ansvarlig for å opprettholde og vedlikeholde grøfter, diker og
øvrige anlegg slik at all overvannshåndtering løses på egen eiendom. Eventuelle avrenn
fra dette som fører til innrenning på overvannsløsninger på 19/245 skal varsles
kommunen umiddelbart. Hjemmelshaver må dekke alle kostnader for tiltak og
utbedringer på kommunens eiendom som følge av avrenn i overvannshåndteringen
Alle endringer av overvannsløsningene må godkjennes av Horten kommune.»*

2. Øvrige rettigheter
Det etableres nødvendig skal det også sikres kommunale rettigheter for adkomst,
vedlikehold og fornying av andre VA-anlegg på egen grunn, herunder rett til å forelete
nødvendig vedlikehold og utbedringer av slike anordninger. Det er forutsatningen fo
kommunal overtakelse at det er sikret rettsvern for slike rettigheter for VA-anlegg
Nærmere angivelse av adkomst, menes blant annet at adkomsten skal merkes om vinteren

3. Utbyggingsgrad, utbyggingsrekkefølge og tidsplan
Det skal ikke gis tillatelse til endring/bygging av kommunale veganlegg (Rørestrand
[illegible] før det er gitt tillatelse til å endre/bygge på kommunale veganlegg (Rørestrand [illegible]
[illegible] skal helhet betjenes av utbygger. Detaljplaner for eventuelt kommunale
veganlegg skal godkjennes av kommunalteknisk planavdeling for igangsettelse.

4. Nærmiljøanlegg/lekeplass, trafikksikkerhet.
Utbyggingen medfører krav til kvartalslekeplass og fellesslekeplass som ikke kan løses
på egen grunn. Det er derfor behov for å benytte kommunal eiendom gnr/bnr
33/136 på Rørestrand til dette formålet.

Utbygger forpliktet seg å etablere en ny lekeplass inkl. vedlagt illustrasjon Rørestrand
Park, kvartalslekeplass datert 28.06.2018
Utbygger tar ansvar for varig vedlikehold og sikring av lekeplassen slik at tilgjengelige
utbyggingsområder på lekeplassen inkl. aktivitetssoner til enhver tid tilfredsstiller
gjeldende lov- og forskriftskrav.

Det er inngått avtale om bruk av eiendom med følgende tekst:
Utbygger og eier av [illegible] gjennomføre veg, egen kvartslekeplass, på gnr/bnr 19/266 Horten
kommune. Kommunen forpliktet seg til å drifte og vedlikeholde [illegible] ansvar for gjeldende lov- og
forskriftskrav.»

Utbygger forpliktet seg å kjøpe et sett med veltesikre fotballmål som plasseres ut på
friområdet av kommunen. Kommunen tar ansvar for fremtidig vedlikehold og drift av
fotballmålene

6. Overtagelse av kommunaltekniske anlegg.

VA-anlegg, pumpestasjon for spillvann med buffertank skal overtas av Horten
kommune. Med VA-anlegg menes hovedledninger for VA-anlegg mellom det
eksisterende kommunale ledningsnettet og pumpestasjon. Dette omfatter
eieransvar, drift og vedlikehold
Forut for kommunal overtagelse skal det gjennomføres ferdigbefaring med
overtagelsesprotokoll som skal signeres av partene.
Parkveien innenfor utbyggers eiendom vil ikke bli overtatt av kommunen for veien
eventuelt forlenges sørover.

7. Varighet.
Avtalen er gjældene til ferdigstillelse av henholdsvis byggetrinn 1 og 2

8. Tvister og voldgift.
Tvist knyttet om/til avtalen løses gjennom forhandlinger mellom partene. Horten
tingrett er verneting i denne saken.

Horten den

Horten kommune
Eiendomssjef [illegible]

Rørestrand Park AS
Styreleder Øystein Holt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/561565/200
Uthentet 2024-08-19 11:03



Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0208/24
Vår referanse: 3557201/24682078
Bestilling: C3 2024-08-19 (8) 3

Dato
19.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
348	28	25.1.1971	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3901 HORTEN	19	245	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

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

Stemp. kr. 4.650,- 25/1-71

Dagbok nr. 348 1971 25/1
Horten sorenskriverembete

S k j ø t e.

Undertegnede Borre kommune v/ ordføreren skjøter og overdrar herved til Sandvika Papirindustri A/S kommunens eiendom "Sapi", gnr. 19 bnr. 277 av skyldmark 0,66 i Borre herred, for en kjøpesum stor kr. 460.000,00 -kronerfirehundre-ogsekstitusen 00/100- som er avgjort på omforenet måte.

Overdragelsen skjer forøvrig på følgende vilkår:

1) Kjøperen overtar arealet med påhvilende approbert reguleringsplan. Hvis kjøperen ønsker eiendommen omregulert, må han selv bekoste dette.

2) Kjøperen bekoster og opparbeider selv nødvendig adkomstvei til arealet.

3) Kjøperen gis rett til uten vederlag å foreta tilknytning til kommunens vann- og kloakknett på det sted han selv finner tjenlig.

4) Byggearbeidet på eiendommen skal være påbegynt innen 1 -ett- år etter at kjøperen har fått skjøte.

BORRE KOMMUNE den 4. januar 1971.

Arnfred Grostøl.
ordfører.

Karl Demberg.
kontorsjef.

Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten sorenskriverembete 25/1 19 71

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0208/24
Vår referanse: 3557203/24682088
Bestilling: C3 2024-08-19 (8) 11

Dato
19.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1122447	200	25.9.2019	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3901 HORTEN	19	277	0	0

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

www.kartverket.no
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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent)	
Advokat Kai Frobøse Moss	
Adresse	
Storgata 26	
Postnummer / Poststed	
3181 Horten	
Fødselsnr /Org nr	Ref nr
874 950 912	1978

Plass for håndstempel
Doknr 1122447 Tinglyst 25 09 2019
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr /org nr (11/9 siffer)
Rørestrand Eiendom AS	915 707 238

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0701	Horten	19	277		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0701	Horten	19	396		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr /Org nr (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift
07 12 2018	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Naboeiendommen gnr. 19, bnr. 386 i 0701 Horten kommune skal ha rett til atkomst via vei over gnr. 19, bnr. 277.

Atkomsten skal skje via vei som opparbeides nordøst for eksisterende bebyggelse på gnr. 19, bnr. 277 slik det framgår av vedlagte kartskisse.

Denne rettigheten kan tinglyses på gnr. 19 bnr. 277.

Vedlegg. Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

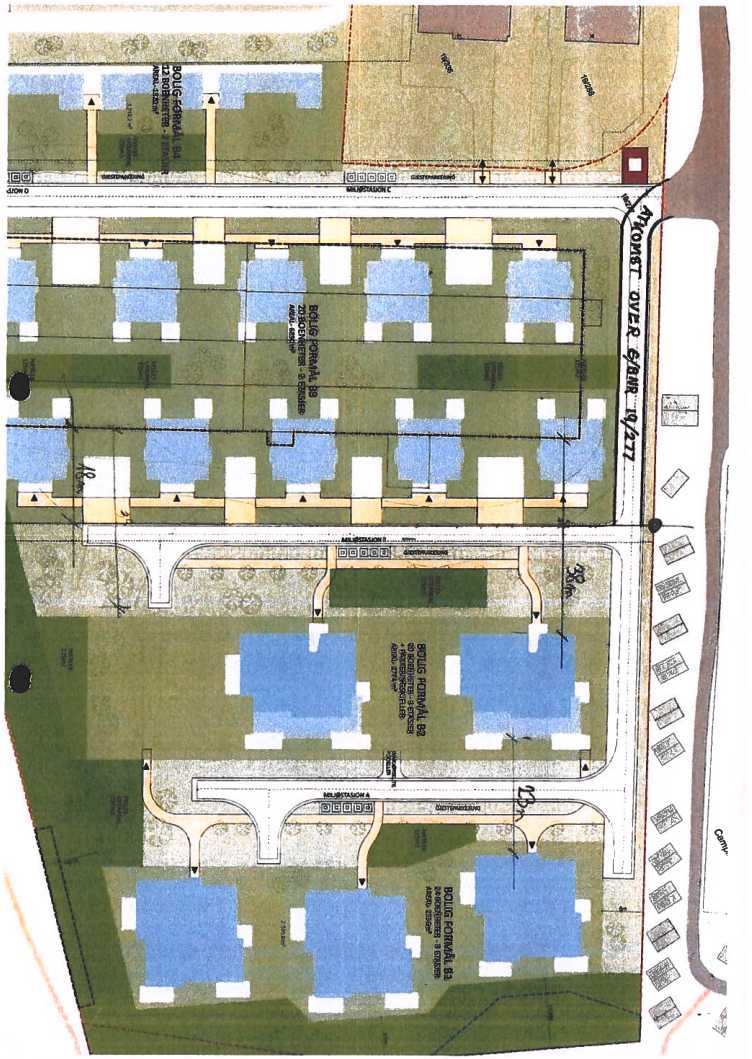
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Horten, 7. desember 2018	ARNT HOLT ØYSTEIN HOLT

Noter

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



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: 25-0123/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Parkveien 42 3186 HORTEN

Betegnelse: Gnr 19, bnr 386 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