NORDVIK

Nordskogen 2D

3 soverom | 118 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

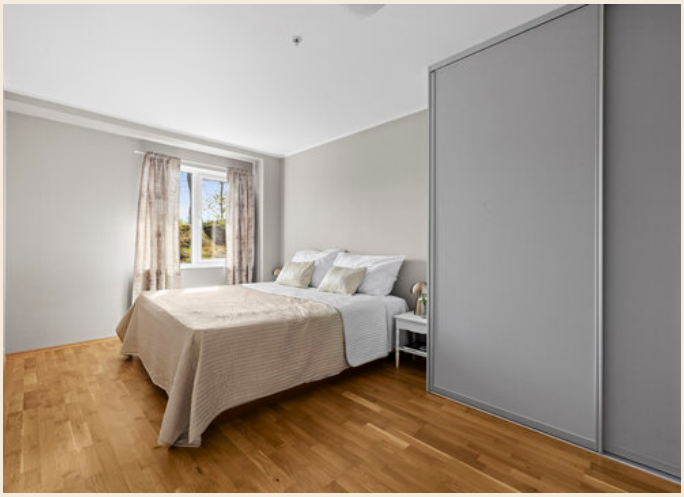
Nordskogen 2D

Innhold

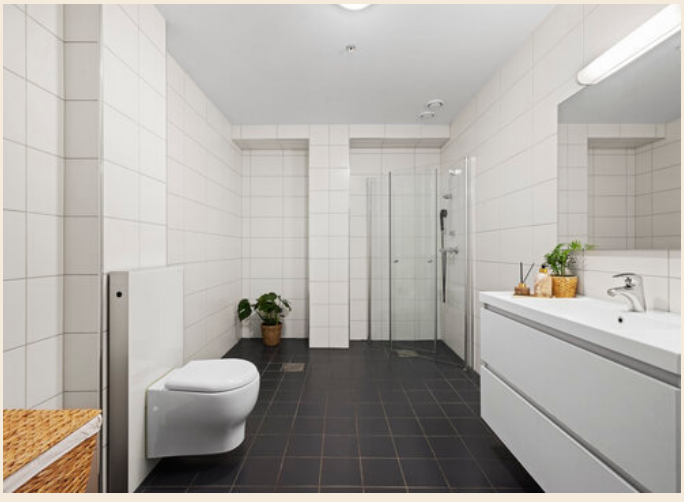
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
44	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
235	Kontaktinfo
238	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
241	Forbrukerinformasjon om budgivning
242	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.05.2026









Nøkkelinformasjon

Nordskogen: Stor og innholdsrik leilighet i 1. etasje med 3 soverom | Lun og fin uteplass | Garasje i felles rekke!

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**113 880,-**
Totalpris	**4 613 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 785,-**
BRA-i	**118 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1981**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Nordskogen 2D!

En tiltalende og svært romslig selveierleilighet i 1. etasje! Boligen holder en moderne standard med vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.

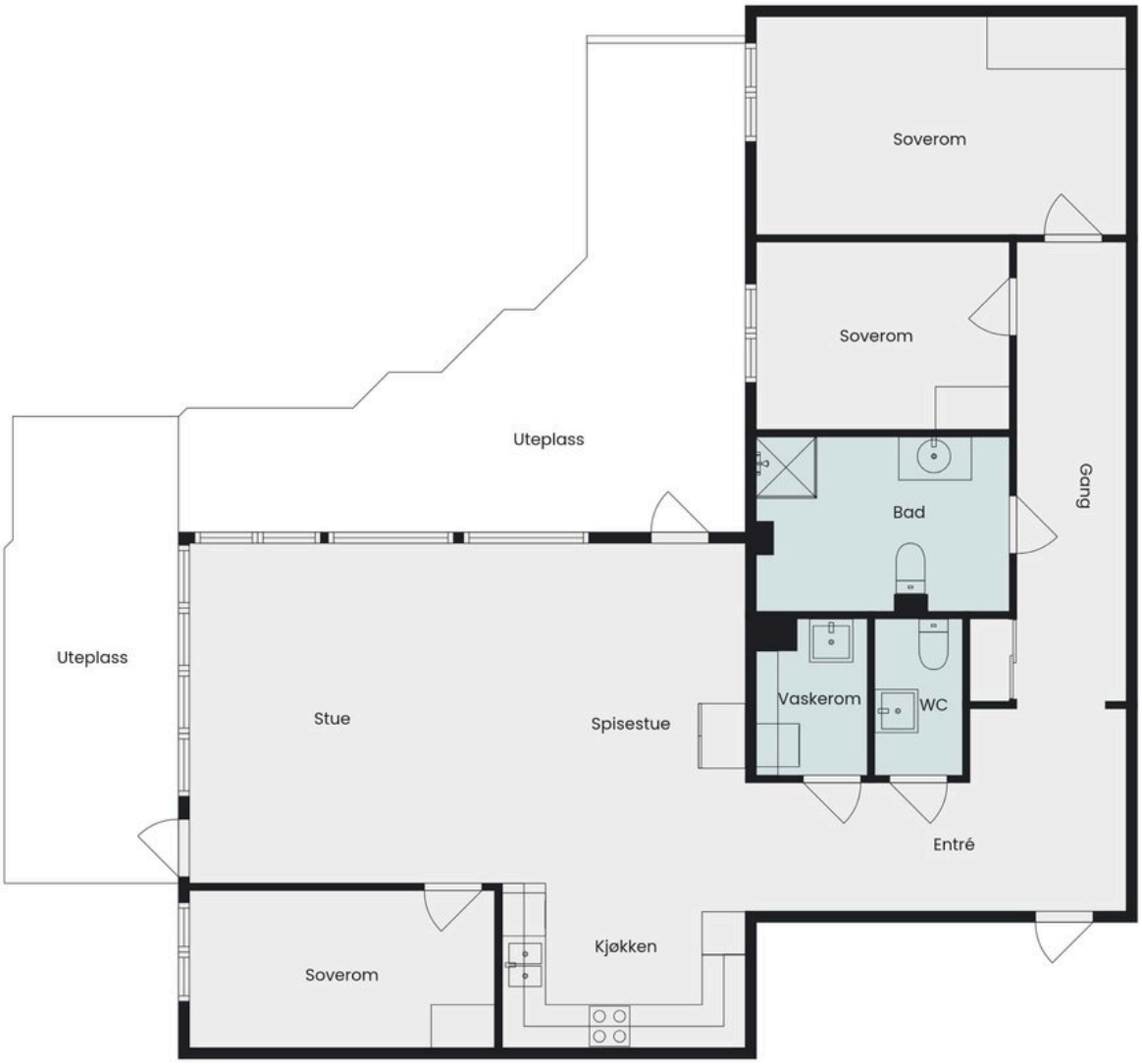
Leiligheten har en meget god planløsning som inkluderer tre gode soverom, et lyst stue-/kjøkkenområde, delikat baderom, ekstra toalettrom og eget vaskerom. Fra stuen er det utgang til en lun og steinsatt terrasse på ca. 38 m². Det medfølger garasjeplass med montert ladeboks for elbil, samt en praktisk tilhørende bod.

Dette er en perfekt bolig for deg som ønsker alt på ett plan i rolige og naturskjønne omgivelser!

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 118 kvm
Total BRA: 118 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.















Steinsatt terrasse som inviterer til rolige sommerdager





En lun og skjermet uteplass omgitt av flotte natursteinsdetaljer

Her er det god plass til flere soner.





Kjøkkenet har en praktisk og sosial utforming





Her er det rikelig med skap - og benkeplass




BOSCH







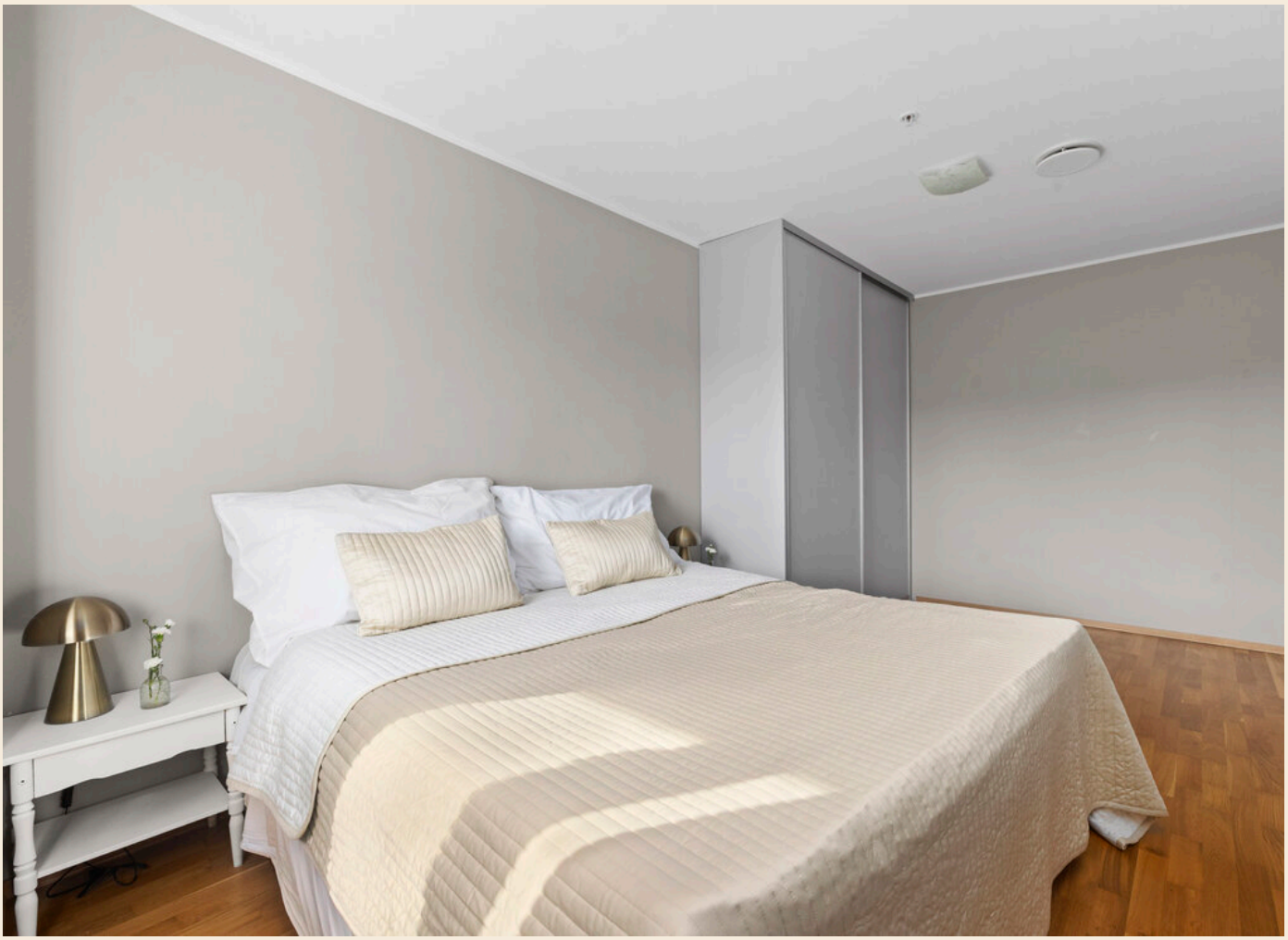





Miele
SOFTTRONIC
W 3122







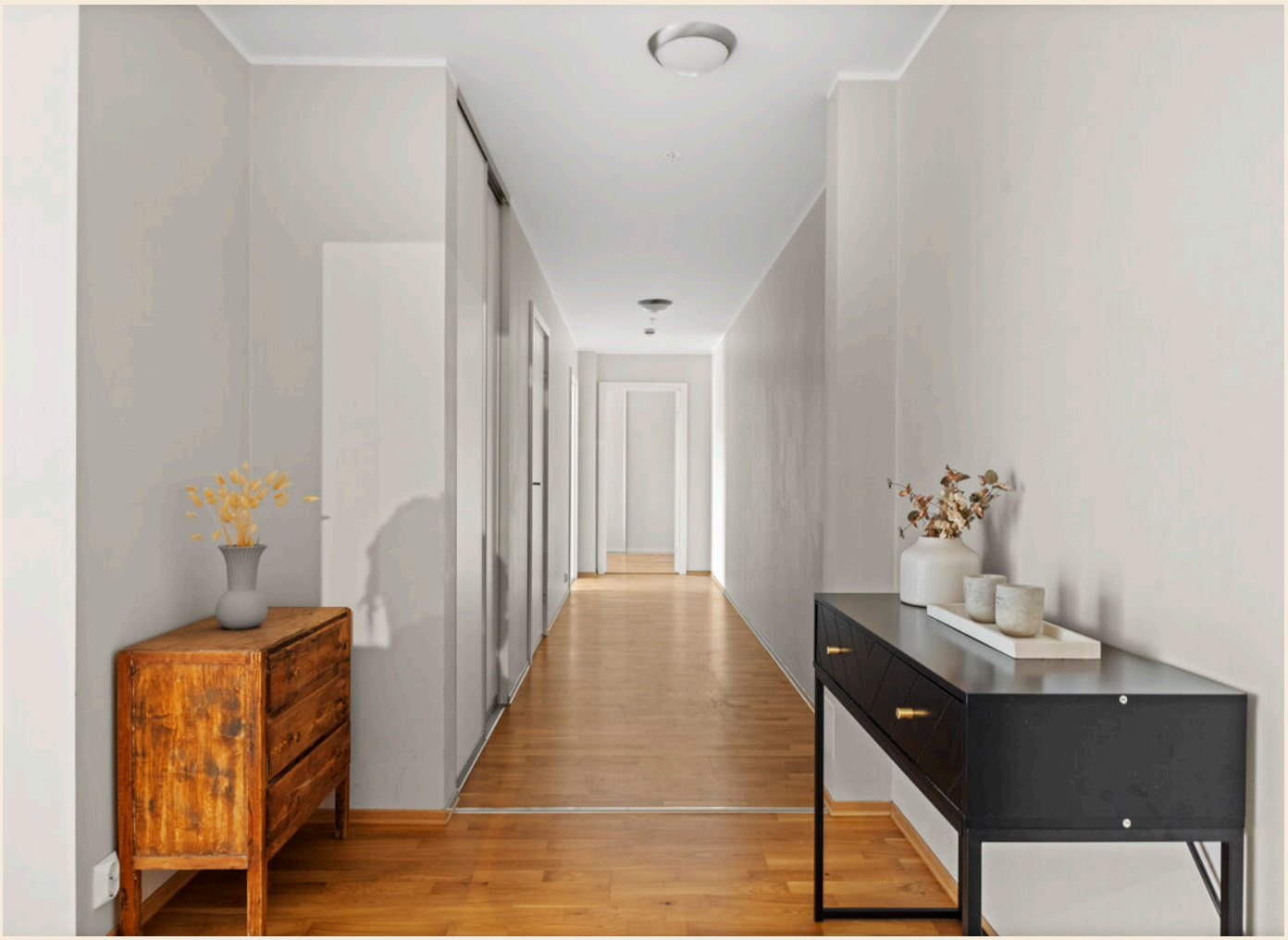

CHANEL
















2D










NORDSKOGEN SKOLE
NORDSKOGEN BARNEHAGE
BJØRNESTIEN BARNEHAGE



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0075/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nordskogen 2D, 3188 HORTEN
Gnr 132, bnr 412, snr 9 (ideell andel 1/1) i Horten kommune

Selger
Liem Thi Nguyen

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 613 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 626 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1981

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 118 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 137 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 118 kvm. Hall, stue/kjøkken, 3 soverom, bad/wc, toalettrom, vaskerom
Total BRA: 118 kvm.
TBA: 38 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 19 kvm. Garasje
Total BRA: 19 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.
Arealer for terrasse (TBA) er vanskelig å måle opp nøyaktig grunnet utforming. Arealet er derfor oppgitt som ca.

Innhold
Stor selveierleilighet beliggende i byggets 1. etasje. BRA-i på 118 m².

1. etasje:
Romslig hall/entré med skyvedørsgarderobe, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse, 3 soverom, bad/wc, ekstra toalettrom og vaskerom.

Parkering/Lagring:
Garasjeplass i felles rekke med montert elbillader og tilhørende bod.

Standard
Nordskogen 2D er en moderne og innholdsrik leilighet som ble etablert i 2014 ved ombygging av bygget.
Boligen preges av lyse fargevalg, store vindusflater og en god romfølelse.

Entré/Hall:
Leiligheten har en meget romslig entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det montert en praktisk

skyvedørsgarderobe som gir rikelig med plass til yttertøy og sko.

Stue og kjøkken:
Stuen er lys og luftig med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spisestue. Kjøkkenet ligger i en åpen løsning og har pene profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er godt utstyrt med for det meste integrerte hvitevarer, komfyrvakt og vannstoppesystem. Fra stuen er det direkte utgang til den lune markterrassen.

Terrasse:
Leiligheten har en flott og lettstelt markterrasse som er pent steinsatt. Uteplassen oppleves som lun og hyggelig, og ligger i direkte tilknytning til stuen, noe som gir en sømløs overgang mellom inne- og uteplass.

Soverom:
Boligen har tre gode soverom, alle utstyrt med fastmonterte garderobeskap. Det ene soverommet ligger i direkte tilknytning til stuen og egner seg utmerket som kontor, barnerom eller gjesterom.

Våtrom:
Hovedbadet er flislagt og inneholder vegghengt toalett, servantinnredning og dusjvegg. I tillegg har leiligheten et svært praktisk, eget vaskerom med skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det separate toalettrommet er en stor fordel i hverdagen og inneholder vegghengt toalett og servant.

Teknisk:
Boligen varmes opp med behagelig vannbåren gulvvarme og har balansert ventilasjonsanlegg som sikrer et godt inneklima.

Annet:
Det er påvist og opplyst om lekkasje/råte/sopp i/ved vindu i stuen. Dette er formidlet til styret i sameie for videre behandling/utbedring av skaden, og er per dags dato under arbeid. Det er derfor uvisst når utbedringen er ferdigstilt, men styret og sameie holder i saken. Styreleder kan kontaktes for mer informasjon.

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

Velkommen!

Parkering
Det medfølger garasje med tilhørende bod i felles rekke. Det er montert ladeboks og strøm som går på fellesanlegg. Det opprettes en bruker og faktureres etter forbruk.

Fra sameiets vedtekter:
Sameiets parkeringsplasser:
Sameiet disponerer 25 parkeringsplasser på fellesareal, av disse er 4 avsatt til handicap parkering. I tillegg disponerer hver seksjonseier 1 garasjeplass. Disse inngår som en del av fellesarealet, og disponeres i henhold til pkt. 3 (1) til (4).

4-2 Rettslig disposisjonsrett:
Garasjeplasser er en seksjonert tilleggsdel og kan bare selges sammen med hoveddelen.
Utleie av garasjeplasser krever samtykke fra styret. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold:
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen. Vedlikehold som omfattes av dette ansvaret begrenses til bygningskropp, konstruksjon, tak og strøm. Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Kostnader:
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen dekkes av de respektive seksjonseierne.
Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:
- snørydding/feiing
- reparasjon av garasjeport.

Ladepunkt for el-bil o.l.:
(1) Årsmøtet 2021, ga styret fullmakt til å inngå avtale med leverandør om lading av elbil/ladbar hybrid. Styret har sørget for at det er klargjort for installasjon av lader i samtlige garasjer. De som skal ha lader må kontakte styret før bestilling, for å få informasjon om fremgangsmåte. Seksjonseier har ikke lov å lade elbil/ladbar hybrid via vanlig strømkontakt i garasjen. Det må installeres egen ladekontakt. Pr i dag er det Zaptec Pro som er levert av Alt installasjon. Seksjonseier må også knytte seg til Charge 365 som drifter ladeanlegget.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Gulvet på hovedbad ble rehabilitert på nytt da det var feil fall på gulvet. Garantisak og i regi av utbygger.
- Gulv på hovedbad ble pigget opp og støpt på nytt. Garantisak og i regi av utbygger.
- Liten skade på flis på bad.
- April 2026- Vanninntrengning fra vindu til leiligheten over. Pågående sak og forsikringsselskapet utbedrer skaden.

Bygningssakkyndig
Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte
Seksjonert leilighet beliggende i 1. etasje i lavblokk oppført i tre og mur/betong opprinnelig i 1981 og til-

/ombygd til boliger i
2014. Leiligheten disponerer en garasje (nr 1) i felles garasjerekke oppført i tre. El-billader er installert i garasjen.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn mot bad.
Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2014.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til vaskerom samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende stue og inn bak vaskemaskin/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2014.

Det er påvist og opplyst om lekkasje i/ved vindu i stue. Dette er formidlet til styret for videre behandling/utbedring. Leiligheten har ingen bod (avvik fra krav om bod).

UTVENDIG:
Vinduer og dører i tre fra 2013.
Steinsatt terrasseplatting.

INNVENDIG:
Gulvoverflater med parkett. Malte vegger og tak.
Etasjeskiller er trolig av betongdekke eventuelt betongelementer.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap (skap avlåst - ingen nøkkel).
- Innvendige avløpsrør av plast/soil/støpejern. Stakeluke er påvist.
- Lufting er ikke mulig å kontrollere.
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Oppvarming med vannbåren gulvvarme.
- Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
- Boligen har røykvarsler, sprinkleranlegg og håndslukkeapparat.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Andre utvendige forhold
Innvendig > Overflater
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

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

Innbo og løsøre
Alle integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger, samt frittstående kjøl/frys.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt leie ut sin egen seksjon.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.
Seksjonseier er ansvarlig for å informere leietaker om vedtekter og husordensregler.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3390 kwh pr år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Styret har inngått avtale om Norgespris både for fellesarealene og elbillading.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 785,- pr. mnd.
Inkluderer: Månedlige felleskostnader på kr. 4 785, herav;

Felleskostnader drift, areal kr 2 880,-
Felleskostnader drift, faste kr 1 905,-

Felleskostnadene inkluderer styre- og forretningsførerhonorar, TV/bredbånd, fjernvarme, felles forsikringer, strøm fellesarealer samt andre driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kr 11 640,-pr. 2026

De kommunale avgiftene for seksjonen er på kr. 970,- per måned og inkluderer vann og avløp, renovasjon og tilsyn/feiing.

Eiendomsskatt
Kr 5 340,- pr. 01.01.2026
Eiendomsskatten for seksjonen er på kr. 445,- per måned.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 953 934,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 815 737,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Inngår i månedlige felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Eikekollen Boligsameie, orgnr. 914 016 142

Om sameiet
Sameiets navn er Eikekollen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring datert 23. mai 2014 og tinglyst den 20. juni 2014.

Sameiet består av 39 boligseksjoner på eiendommen med gnr. 132, bnr. 412 i Horten kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler.

Forretningsførselen drives av USBL.
Styreleder: Ralph Norlund
E-post: eikekollen@mittusbl.no

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16367085162, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 4
Saldo per 23.04.2026: 58 493,-
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.03.2027)
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 29 310,- pr. 31.12.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 54 118,-.

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 378 952,-. Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Styrets arbeid:
- Det er avholdt 7 styremøter i perioden.
- Felles dugnad ble avholdt både vår og høst med et greit oppmøte.
- Fasadevask av vegger og terrasser 1-3 etasje ble utført våren 2025.

- I samarbeid med Usbl er det blitt utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet. Dette er et nyttig verktøy med tanke på løpende og framtidig vedlikehold av både innvendig og utvendig boligmasse. Sammen med Bevar HMS som er et internkontrollsystem, har vi nå en god løsning både for sikkerhet og nødvendig vedlikehold.

- Diverse kontroller med fokus på HMS er blitt gjennomført samt kontroller av røykdetektorer, brannvarsling og ventilasjon.
- Sameiet har investert i nye brannslukningsapparater til hver leilighet.
- Teknisk rom er på mange måter "hjertet" i sameiet. Her er det gjennomført løpende utbedring og vedlikehold. Det samme gjelder for heisen.
- Styret har også startet arbeidet med å få på plass en mulig erstatning for eksisterende mur nedenfor nedre parkeringsplass mot Kongeveien. Dette har inkludert både innhenting av tilbud og finansieringsløsninger.
- I løpet av perioden har det også blitt foretatt utbedringer av noen takrenner på hovedbygningen foruten takbelegg på enkelte garasjer og en liten del av taket utenfor 4 etasje.
- Det har blitt gjennomført en frivillig balkong og vindusvask utført av et eksternt firma både vår og høst i tillegg til takvask.
- I august satte styret fokus på elsykler og elsparkesykler med tanke på brannsikkerhet foruten vannstoppere som er påbudt.
- Styret har også i perioden gjennomgått eksisterende husordensregler og vedtekter med tanke på revisjon.
- Låsene til søppelkassene er blitt utbedret og skiftet.
-Nye utelys har blitt montert i tilknytning til tretrappen ved nodre garasjerekke og lyslenke har blitt skiftet i rekkverket til hovedtrappen. I tillegg har det blitt montert en ny sensor for garasjelysene. Enkelte garasjelys har også blitt skiftet.
- Styret har inngått avtale om Norgespris både for fellesarealene og elbillading.

Merk:
Muren på nedsiden av nedre parkering er i dårlig forfatning. Deler av muren raser ut, ledninger har kommet opp i dagen og visuelt ser det ikke bra ut. Dessuten er sikringen lik null hvis en bil kjører ut eller et barn på sykkel faller utfor' Et samlet beboermøte 7.2.26 gav sin tilslutning til styrets forslag om en ny støttemur nedenfor nedre parkeringsplass mot Kongeveien.

Finansieringen er på plass. Imidlertid kan ikke kostnadene fordeles flatt men etter en sameiebrøk. Viser til tilsendt mail/brev fra Usbl 3 mars 2026. Grøteig velges som entreprenør. Totale kostnader kr 12L9,537,5 inkl mva. Sameiet takker ja til lånetilbudet fra Dnb'på kr 935,000 med nedbetaling over 15 år ref finansieringsplan fra Usbl 4.2.2026. I tillegg skyter sameiet inn kr 300,000 i egenkapital. Målsetningen er at en ny mur skal realiseres i løpet av året.

Styret foreslår at Eikekollen etablerer en ordning hos Usbl i sammenheng med overnevnte låneopptak der eier gis anledning til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld før låneopptaket gjennomføres. Hensikten med ordningen er å redusere samlet fellesgjeld og fremtidige kapitalkostnader for de eiere som velger å innbetale. For øvrige eiere vil kapitalkostnadene fordeles etter egen lånebrkk, slik at kun de som har utestående fellesgjeld bærer kostnadene knyttet til lånet.

Det presiseres at ordningen ikke er en IN-ordning (Individuell nedbetaling), og at følgende vilkår gjelder for ordningen:
1. Innbetalingen får ingen sikkerhet, dvs uten pant eller særrettigheter i eiendommen.
2. Ved konkurs kan långiver fordele gjeld på samtlige eiere etter ordinær eierbrøk, også de som har forhåndsinnbetalt.
3. Iñnbetaling kan ikke kreves tilbake fra eier på et senere tidspunkt.
4. Innbetaling skjer i samsvar med inngått avtale mellom styret og eier, og før låneopptaket gjennomføres.
5. Det er ikke adgang til innbetaling under lånets løpetid, slik som i en ordinær IN-ordning.
6. Lånet avregner ikke underveis - lånebrøken videreføres gjennom lånets løpetid.

Vedtak:
Årsmøtet i Eikekollen Boligselskap 9 gir styret fullmakt til å etablere lån med forhåndsinnbetaling ifm, nytt låneopptak knyttet til finansiering av støttemur iht. vilkårene i saksfremstilling ovenfor.
Støttemuren finansieres ved låneopptak for de eierne som ønsker betjening av fellesgjeld over månedlig innbetaling og forhåndsinnbetaling fra de seksjonseiere som ønsker å betale sin andel av prosjektet som en engangsinnbetaling.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
- Det gjennomføres dugnader som alle seksjonseiere oppfordres til å delta på.

- Det er tillatt med Gass og El-grill.

Dyrehold
Seksjonseiere må sende skriftlig søknad til styret om godkjenning til å anskaffe og ha husdyr. Søknad må sendes styret før dyret anskaffes, og ved innflytting må tillatelse innhentes på forhånd. Det er kun tillatt med en, 1, hund pr. seksjon, (gjelder nyanskaffelser av hund fra 210324). Det er ikke tillatt med utegående katt.

Enhver som har husdyr må passe på at dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere. Seksjonseier må påse at husdyrene ikke forurenser og ta ansvar for å fjerne evt. avføring/ekskrementer. Hunder skal holdes i kort bånd på sameiets grunn, både inne og ute. Dersom reglene ikke følges, har styret i sameiet, etter å ha gitt skriftlig advarsel, anledning til å forby gjeldende dyrehold. Slike vedtak skal være begrunnet og skriftlig.

Sameiets forsikring
Storebrand Forsikring AS
Polisenr. 9802841

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 510 kvm (Eiertomt)
Sameiet har en pent opparbeidet eiendom med plen, beplantning, asfalt og belegningsstein. Stor felles gressplen foran bygningen mot øst med sandkasse og uteplass med hagemøbler til felles bruk. Øst for bygget er det felles garasjeanlegg og biloppstillingsplasser. Det er opparbeidet en felles "hyggeplass" syd for bygget til fri benyttelse for sameierne.

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

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

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Området har moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i henhold til NGU aktsomhetskart.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen er beliggende i Holtandalen som er et etablert og barnevennlig boligområde med kort vei til barnehage, skoler og kollektivtransport. Holtandalen kan by på det meste; gode solforhold med nærhet til fine turområder både sommer og vinter, med tilgang til lysløpe. Hortensmarka ligger også rett utenfor med mange fine turmuligheter. Her finnes både korte, familievennlige runder og lengre turer gjennom skogen. Området er variert med både skog, vann, utsiktspunkter og historiske kulturminner, og det gir gode muligheter for både rolige spaserturer og lengre treningsturer.

Borre golfbane ligger bare noen få golfslag unna, og ca. 5 minutters biltur til badestrender, småbåthavn og Horten sentrum. I Horten sentrum finner du flere kjøpesenter, kafeer, restauranter og kino m.m.

Nabolaget består hovedsakelig av godt etablerte og godt voksne, men det er også flere barnefamilier i området. Det gir en fin blanding av stabilitet, trygghet og et hyggelig bomiljø. Nærmiljøet oppleves som rolig og trygt, samtidig som det er kort vei til det man trenger i hverdagen. Det er gangavstand til busstopp, og både dagligvarebutikk, butikker og andre tjenester er lett tilgjengelig.

Offentlig kommunikasjon
Det er ca. 6 minutters gange til nærmeste bussholdeplass i Holtandalen. Det er ca. 12 minutter med bil til Skoppum togstasjon samt en drøy halvtime til Sandefjord lufthavn Torp.

Skoler og barnehager
Området er svært barnevennlig med trygge omgivelser. Det er kort vei til både barnehager og skoler i nærområdet. For de aktive finnes det flere idrettsanlegg og lekeplasser i nærheten. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Nordskogen skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Eiendommen er byggemeldt, og det foreligger en ferdigattest på Nordskogen 2 A, B, C, D og E - bruksendring / hovedombygging til 39 boenheter, datert 06.09.2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på

bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger datert i 2013 som samsvarer med dagens plan- og rominndeling.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et regulert område og følger reguleringsplan for Bjørnestien 18, gbnr. 132/412 m/flere, datert 28.10.2013. Eiendommen er avsatt til følgende i formål i reguleringsplan:

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse - 1911.98 m2
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse - 790.03 m2
Grønnstruktur - 1410.59m2
Kjøreveg - 714.55m2
Lekeplass - 250.13m2
Parkeringsplasser - 1459.64m2
Uteoppholdsareal - 1790.6m2
3901 H0089 Nordskogen

I kommuneplanens arealdel 2022-2033, datert 13.06.2022 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt samlevei - nåværende.

Relaterte planer:
00205 Nordskogen 4 (5.4.1990)
00379 Bjørnestien 18, gbnr. 132/412 m. flere (28.10.2013)
00391 Bjørnestien og Nordskogen barnehager, gbnr 25/82, 132/571, del av 25/2, 131/111 og 132/419 (22.6.2015)
H0089 Nordskogen (1.11.1982)

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

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 132, bnr. 412, snr. 9 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3901/132/412/9:
01.10.2012 - Dokumentnr: 809687 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Horten Kommune
Org.nr: 964 951 284
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3901 Gnr:132 Bnr:412
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Horten kommune har vederlagsfri rett til å ha liggende ledninger for vann og avløp over eiendommen. Horten kommune har også rett til å vedlikeholde og reparere ledningene.

07.04.2026 - Dokumentnr: 370404 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Horten Kommune
Org.nr: 964 951 284
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Tinglyst avtale mellom Horten kommune og Eikekollen boligsameie vedrørende forstøtningsmur og kommunalt ledningsnett. Heftelsen er innhentet og vedlagt bak i salgsoppgaven.

Eiendommens grunndata:
20.06.2014 - Dokumentnr: 506260 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 117/3919
Meglers kommentar: Seksjoneringsbegjæringen er innhentet og vedlagt salgsoppgaven. Denne seksjonen disponerer også garasje nr. 1 i felles garasjeanlegg.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1033363 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0701 Gnr:132 Bnr:412 Snr:9

01.01.2024 - Dokumentnr: 366930 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3801 Gnr:132 Bnr:412 Snr:9

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
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 38 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgaver, digital markedsføring, m.m. kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke ink ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Fotopakke ink dronefoto, stemningsfulle bilder og reels-video kr. 5 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-

Samlet skal selger betale kr. 131 212,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. mai 2026

Megler
Caroline Wivestad, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93897331

Meglerforetaket
Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Nordskogen 2D

Nabolaget Kongstein/Nordskogen - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nordskogen skole (1-7 kl.) 298 elever, 24 klasser	**4 min** 0.3 km
Lillås skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	**14 min** 0.9 km
Sentrum skole (1-7 kl.) 331 elever, 21 klasser	**5 min** 2.5 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 389 elever, 27 klasser	**17 min** 1.5 km
Orerønningen ungdomsskole (8-1... 237 elever, 24 klasser	**22 min** 2 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	**5 min** 2.5 km
Wang Toppidrett Tønsberg	**23 min**

Offentlig transport

Holtandalen Raaen Linje 71	**6 min** 0.5 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	**12 min** 8.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	**33 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 40 min**

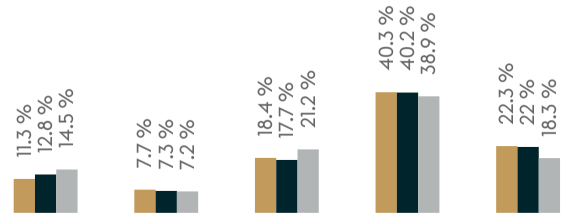
Barnehager

Bjørnestien barnehage (1-5 år) 157 barn	**3 min** 0.3 km
Lillås barnehage (1-5 år) 61 barn	**9 min** 0.7 km
Gartnerløkka barnehage (1-5 år... 68 barn	**20 min** 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Holtandalen	**8 min**
Coop Extra Holtandalen	**16 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kongstein/Nordskogen	1 396	705
Horten	19 802	9 606
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Nordskogen Skole	4 min
Lilås Skole Gymastikksal	14 min
Sporty24 Horten	13 min
MOVA Horten sentrum	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 91/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Nordskogen 2D , 3188 HORTEN
HORTEN kommune
gnr. 132, bnr. 412, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15278-2007 **Eiendomsverdi ref nr:** SL6982

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no

906 97 664

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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.

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert leilighet beliggende i 1. etasje i lavblokk oppført i tre og mur/betong opprinnelig i 1981 og til-/ombygd til boliger i 2014.
Leiligheten disponerer en garasje (nr 1) i felles garasjerekke oppført i tre. El-billader er installert i garasjen.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn mot bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2014.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til vaskerom samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende stue og inn bak vaskemaskin/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2014.

Det er påvist og opplyst om lekkasje i/ved vindu i stue. Dette er formidlet til styret for videre behandling/utbedring.

Leiligheten har ingen bod (avvik fra krav om bod).

Leilighet - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Vinduer og dører i tre fra2013.
Steinsatt terrasseplatting.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater med parkett. Malte vegger og tak.
Etasjeskiller er trolig av betongdekke eventuelt betongelementer.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc fra 2014:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger. To plastsluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

Vaskerom fra 2014:
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende skyllekar, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via balansert ventilasjonsanlegg (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt og vannstoppesystem.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom inneholdende vegghengt toalett og innredning med servant. Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør.
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast/soil/støpejern. Stakeluke er påvist.
Boligen har balansert ventilasjon.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme.
Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Boligen har røykvarsler, sprinkleranlegg og håndslukkeapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

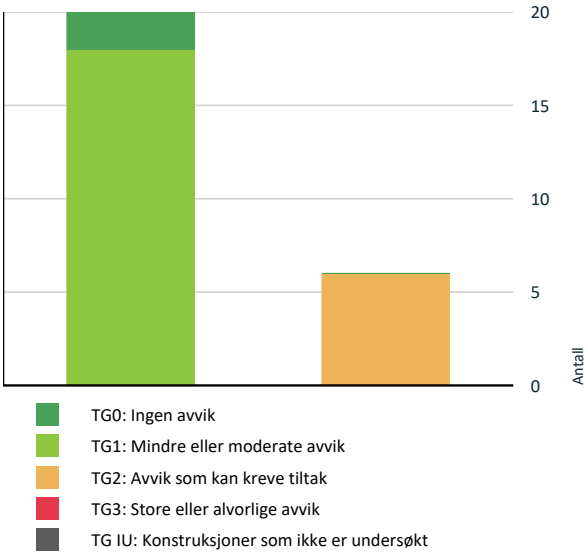
Leilighet

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

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Leilighet

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder innvendige i denne seksjonen. Utvendige fasader, felles arealer m.v. anses for det meste som sameiets felles ansvar og følgelig ikke vurdert.
Ansvarsfordelingen for utvendige fasader, fellesarealer m.v. mellom sameiet og den enkelte beboer er her ikke gitt opplysninger om.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2014

Kommentar
Ombyggingsår. Opprinnelig byggeår 1981.

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2014	Ombygging	Ombygd fra sykehjem/pleiehjem til boliger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer i tre fra2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malte verandadører i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Steinsatt terrasseplatting.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Det foreligger ikke Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller tilsvarende dokumentasjon for fellesdeler i bygget. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov for disse delene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende dokumentasjon og planverk medfører økt risiko for at vedlikehold ikke blir fulgt opp, noe som kan føre til forringelse av bygningsdeler og økte kostnader over tid.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Gulvoverflater med parkett. Malte vegger og tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte merker i parketten.
Det er begynnende svelling i flere parkettskjøter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av merker og svelling i parketten for å forhindre videre skade og redusert levetid på gulvet.
Dersom svellingen utvikler seg, kan det føre til ytterligere deformasjon, forringelse og behov for utskifting av gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er trolig av betongdekke eventuelt betongelementer.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og/eller mindre i hele rommet i stue/kjøkken og et soverom (lengst innover i gang).

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører i tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse
Bad/wc fra 2014:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger.
To plastsluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Platet/malt tak.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon (om mulig) på utført membran, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen og øker risikoen for at membranen er mangelfull eller ufagmessig utført.

Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som kan føre til tap av vanntettende funksjon og risiko for vannlekkasjer med påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig, da tidspunkt for når det blir nødvendig å skifte ut membran er vanskelig å fastslå.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2014:
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende skyllekar, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via balansert ventilasjonsanlegg (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Platet/malt tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er også svakt fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fallforhold og høydeforskjell mellom slukrist og terskel for å oppfylle gjeldende krav.
Konsekvensen av manglende høydeforskjell og svakt fall er økt risiko for at eventuelt lekkasjevann ikke ledes effektivt til sluk, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tilstandsrapport

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at "kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon (om mulig) på utført membran, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen og øker risikoen for at membranen er mangelfull eller ufagmessig utført.

Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som kan føre til tap av vanntettende funksjon og risiko for vannlekkasjer med påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig, da tidspunkt for når det blir nødvendig å skifte ut membran er vanskelig å fastslå.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Inneholdende skyllekar, opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom inneholdende vegghengt toalett og innredning med servant.
Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør.
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør av plast/soil/støpejern. Stakeluke er påvist. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er manglende tilluft i soverommene, noe som kan påvirke luftkvaliteten og ventilasjonen i disse rommene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft i soverommene for å sikre god luftkvalitet og ventilasjon.
Manglende tilluft kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktproblemer og ubehag for beboerne.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse
Oppvarming med vannbåren gulvvarme.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

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.
   2014

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ombygging/rehabilitering av anlegg - ref. samsvarserklæring datert 01.09.2014.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler, sprinkleranlegg og håndslukkeapparat.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hht NGU aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak

Det bør utføres radonmåling på eiendommen, da bygget ikke er oppført med radonsperre og området har moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i henhold til NGU aktsomhetskart.
Formålet er å avklare om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier, da forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko for beboere.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i felles rekke. Oppført i tre og mur/blokker.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	118			118	38
SUM	**118**				**38**
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall, stue/kjøkken, 3 soverom, bad/wc, toalettrom, vaskerom		

Kommentar

Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.
Arealer for terrasse (TBA) er vanskelig å måle opp nøyaktig grunnet utforming. Arealet er derfor oppgitt som ca.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Tore Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	132	412		9	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordskogen 2D

Hjemmelshaver
Dang Kim Hung, Nguyen Liem Thi

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	30.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Stemplet desember 2013	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.05.2017	Gjelder ferdigattest for bruksendring/hovedombygging til boenheter.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.09.2014	Gjelder midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SL6982

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Phi Kim Thi Dang	9578-5997-4-415030	2026-05-06 12:05:14

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
6. mai 2026

Oppdragsnummer
25-0075/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordskogen 2D, 3188 HORTEN

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Liem Thi Nguyen

Fullmektige
Thi Dang for Liem Thi Nguyen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. april 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Liem Thi Nguyen og Kim Hung Dang

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Kim Hung Dang

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: 9802841
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gulvet på hovedbad ble rehabilitert på nytt da det var feil fall på gulvet. Garantisak og i regi av utbygger

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gulv på hovedbad ble pigget opp og støpt på nytt. Garantisak og i regi av utbygger

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny leilighet fra 2014 og dokumentasjon finnes.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Liten skade på flis

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: April 2026- Vanninntrengning fra vindu til leiligheten over. Pågående sak og forsikringsselskapet utbedrer skaden.

---

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? Salgsoppgave 2014

---

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: 25-0075/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Phi Kim Thi Dang	**2026-05-06**

Identifikasjon

Phi Kim Thi Dang

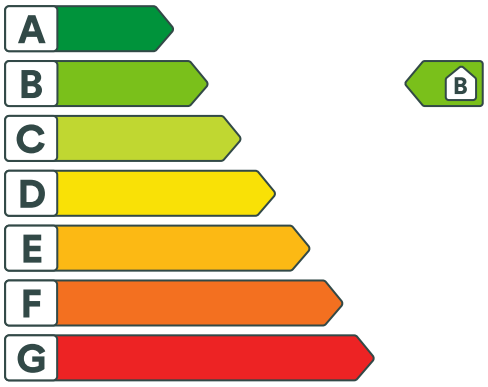
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Nordskogen 2D, 3188 HORTEN**	
Dato for energimerking **06.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291724**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **161698423**
Gårdsnummer **132**	Bruksnummer **412**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **118,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **118,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **93,35 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **91,61 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 290 kWh**



Nordskogen 2D, 3188 HORTEN

Detaljering

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

Nordskogen 2D, 3188 HORTEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

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

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

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

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

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

Felleskostnader

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

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

SIST ENDRET 02.01.2026

Boligopplysninger:

Eikekollen boligsameie		**Vår ref.:**	397/9	**Fødselsdato eier:**	25.11.1961
Nordskogen 2 D		**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	15.08.1960
3188 HORTEN		**Eiere:**	Thi Liem Nguyen, Dang Kim Hung		
Organisasjonsnr:	914 016 142	**Seksjonsnr:**	9		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 785**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift, areal	2 880
	Felleskostnader drift, faste	1 905

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	58 493,45	Klient gj. s. årsoppg.:	72 535

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367085162, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4

Saldo per 23.04.2026: 58 493

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.03.2027)

Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ralph Norlund
Adresse:	Nordskogen 2 D
Postnr/-sted:	3188 HORTEN
Telefon:	Mob.: 92025477
E-post:	eikekollen@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	866
Annen formue:	29 310	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1960		
Gårds/bruksnr:	132/412 - seksjon:9		
Bygningstype:	Blokk med heis		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	8510.6

9: Forsikring

Forsikret i:	Storebrand Forsikring AS	Polisenr:	9802841

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.07.2014	Første innflytting:	01.07.2014	SSBnr:	H0103
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Garasjeplass følger bolig ()				

Boligopplysninger:

Eikekollen boligsameie	**Vår ref.:**	397/9	**Fødselsdato eier:**	25.11.1961
Nordskogen 2 D	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	15.08.1960
3188 HORTEN	**Eiere:**	Thi Liem Nguyen, Dang Kim Hung		

Organisasjonsnr: 914 016 142

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	LEILIGHET

Fasiliteter:

Lading av elbil:
Kun lader av type Zaptech kan benyttes. Kontakt styret før kjøp av lader.

Vedlikehold heis:
Betales kun av beboere i 2-4 etasje

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.



INNKALLING 2026

Eikekollen boligsameie

Tirsdag 24.03.2026 kl. 19:00

Thon Hotel, Fjordsal B

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Eikekollen boligsameie

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eikekollen Boligsameie

Møtet finner sted tirsdag 24.03.2026 kl. 19:00 - Thon Hotel, Fjordsal B

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

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

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

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Låneopptak og forhåndsinnbetaling

5.2 Vedtektsendring tillegg vedtektene felleskostnader paragraf 6-5

5.3 Endring av vedtekt paragraf 3-1 (4)

5.4 Endring av vedtekt paragraf 5-1 b

5.5 Endring av husordensregler

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 80.000.- godkjennes

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 80,000- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Låneopptak og forhåndsinnbetaling

Muren på nedsiden av nedre parkering er i dårlig forfatning. Deler av muren raser ut, ledninger har kommet opp i dagen og visuelt ser det ikke bra ut. Dessuten er sikringen lik null hvis en bil kjører ut eller et barn på sykkel faller utfor.

Et samlet beboermøte 12.2.26 gav sin tilslutning til styrets forslag om en ny støttemur nedenfor nedre parkeringsplass mot Kongeveien.

Finansieringen er på plass. Imidlertid kan ikke kostnadene fordeles flatt men etter en sameiebrøk. Viser til tilsendt mail/brev fra Usbl 3 mars 2026.

Grøteig velges som entreprenør. Totale kostnader kr 1219,537,5 inkl mva. Sameiet takker ja til lånetilbudet fra Dnb på kr 935,000 med nedbetaling over 15 år ref finansieringsplan fra Usbl 4.2.2026. I tillegg skyter sameiet inn kr 300,000 i egenkapital. Målsetningen er at en ny mur skal realiseres i løpet av året

Kostnadene til seksjonseierne fordeles etter sameiebrøken.

Styret foreslår at Eikekollen etablerer en ordning hos Usbl i sammenheng med overnevnte låneopptak der eier gis anledning til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld før låneopptaket gjennomføres.

Hensikten med ordningen er å redusere samlet fellesgjeld og fremtidige kapitalkostnader for de eiere som velger å innbetale. For øvrige eiere vil kapitalkostnadene fordeles etter egen lånebrøk, slik at kun de som har utestående fellesgjeld bærer kostnadene knyttet til lånet.

Det presiseres at ordningen ikke er en IN-ordning (Individuell nedbetaling), og at følgende vilkår gjelder for ordningen:

1. Innbetalingen får ingen sikkerhet, dvs uten pant eller særrettigheter i eiendommen.
2. Ved konkurs kan långiver fordele gjeld på samtlige eiere etter ordinær eierbrøk, også de som har forhåndsinnbetalt.
3. Innbetaling kan ikke kreves tilbake fra eier på et senere tidspunkt.
4. Innbetaling skjer i samsvar med inngått avtale mellom styret og eier, og før låneopptaket gjennomføres.
5. Det er ikke adgang til innbetaling under lånets løpetid, slik som i en ordinær IN-ordning.
6. Lånet avregnes ikke underveis – lånebrøken videreføres gjennom lånets løpetid.

Forslag til vedtak: Årsmøtet i Eikekollen Boligselskap gir styret fullmakt til å etablere lån med forhåndsinnbetaling ifm. nytt låneopptak knyttet til finansiering av støttemur iht. vilkårene i saksfremstilling ovenfor.

Støttemuren finansieres ved låneopptak for de eierne som ønsker betjening av fellesgjeld over månedlig innbetaling og forhåndsinnbetaling fra de seksjonseiere som ønsker å betale sin andel av prosjektet som en engangsinnbetaling.

Årsmøtet gir styret videre fullmakt til å ta opp lån på inntil kr. _____ med ____ års nedbetalingstid.

5.2 Vedtektsendring tillegg vedtektene felleskostnader paragraf 6-5

Styret foreslår å innta en ny bestemmelse i vedtektene som regulerer adgang til forhåndsinnbetaling ved opptak av felleslån.
Formålet med bestemmelsen er å klargjøre at seksjonseiere kan innbetale hele det beløpet som etter sameiebrøken gjelder for egen seksjon før låneopptak, og hvilke rettsvirkninger slik innbetaling har.

Bestemmelsen regulerer blant annet:

- fritak for renter og avdrag knyttet til innbetalt beløp
- at forhåndsinnbetaling ikke gir panterett eller særrettigheter
- at sameiets forpliktelser fortsatt kan fordeles etter sameiebrøk ved mislighold eller insolvens
- at ordningen ikke gir rett til individuell nedbetaling senere

Det foreslås at konkrete opplysninger om lån og seksjoner som har foretatt forhåndsinnbetaling fremgår av et eget vedlegg til vedtektene.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å innta ny § 6-5 i vedtektene med følgende ordlyd:

6-5 Forhåndsinnbetaling ved låneopptak

Ved vedtak om opptak av felleslån kan sameiet gi seksjonseiere adgang til å foreta forhåndsinnbetaling av det beløp som etter sameiebrøken gjelder for den enkelte seksjon. Seksjonseiere som har foretatt en slik forhåndsinnbetaling fritas for renter og avdrag knyttet til det innbetalte beløpet. Forhåndsinnbetalingen gir ikke panterett, regresskrav, sikkerhet eller andre særrettigheter overfor sameiet, og kan ikke kreves tilbakebetalt.

Ved mislighold, insolvens eller andre forhold som påvirker sameiets samlede gjeldsforpliktelser, kan sameiets økonomiske forpliktelser fordeles etter sameiebrøken, også overfor seksjonseiere som har foretatt forhåndsinnbetaling.

Ordningen gir ikke rett til individuell nedbetaling eller senere innfrielse av andeler under lånets løpetid.

Årsmøtet vedtar at opplysninger om det konkrete lån, herunder låneinstitusjon, lånenummer, opptaksdato, lånebeløp og hvilke seksjoner som har foretatt forhåndsinnbetaling, skal fremgå av Vedlegg 1 til vedtektene.
Styret gis fullmakt til å påføre de faktiske og objektive opplysningene i Vedlegg 1 etter at låneopptak er gjennomført og fristen for forhåndsinnbetaling er utløpt. Fullmakten er begrenset til utfylling av slike opplysninger og gir ikke adgang til å endre vedtektsbestemmelsen eller dens rettsvirkninger.

5.3 Endring av vedtekt paragraf 3-1 (4)

Forslag til endring av vedtekter:

Paragraf 3-1 Punkt 4, siste avsnitt endres fra:

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, utvendig solskjerming, o.l. Årsmøtet 2022 har behandlet installasjon av varmepumper og vedtatt at det er tillatt å montere aircondition anlegg. Det skal sendes søknad til styret før evt. installasjon. Styret har utarbeidet en avtale som seksjonseier må godkjenne og signere. I tillegg må seksjonseier forholde seg til Plan- og bygningsloven.

Forslag til presisering:

Årsmøtet 2022 har behandlet installasjon av varmepumper og vedtatt at det kun er tillatt å montere varmpumper i 4 etasje med eventuell airconditionfunksjon. Det skal sendes søknad til styret før installasjon osv

Forslag til vedtak: Paragraf 3-1 Punkt 4, siste avsnitt endres til:

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/ berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, utvendig solskjerming, o.l. **Årsmøtet 2022 har behandlet installasjon av varmepumper og vedtatt at det kun er tillatt å montere varmpumper i 4 etasje med eventuell airconditionfunksjon**. Det skal sendes søknad til styret før evt. installasjon. Styret har utarbeidet en avtale som seksjonseier må godkjenne og signere. I tillegg må seksjonseier forholde seg til Plan- og bygningsloven.

5.4 Endring av vedtekt paragraf 5-1 b

Forslag om endring av vedtekt paragraf 5-1 b fra:
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker.

Forslag til vedtak: Vedtektenes paragraf 5-1 b til:
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker. **Det er pålagt å ha montert vannstopper i tilknytning til oppvaskmaskin under kjøkkenbenken.**

5.5 Endring av husordensregler

Forslag til endring av husordensregler. Tillegg paragraf 1 og 3 samt ny paragraf 4. Justering paragraf 8 første avsnitt. Endringene er markert med uthevet skrift. Vedlagt ligger dagens husordensregler.

Paragraf 1. Behandling av fellesområdene

Forslag til endring:

Utsmykning av inngangspartiet, både innvendig og utvendig, avgjøres av styret.

Paragraf 3. Parkering og transport

Forslag til endring:

Parkering kun på oppmerkede parkeringsplasser eller i private garasjer. **Plassene merket handicap-parkering er øremerket beboere eller besøkende med gyldig HC kort. Dette skal ligge synlig i frontruta. Andre kan ikke parkere på disse plassene.** Det er ikke tillatt å parkere husvogner osv

Paragraf 4. Lading av elsykler og elsparkesykler.

Forslag til endring:

Av hensyn til brannsikkerheten skal lading av elsykler og elsparkesykler kun skje under oppsyn og helst på dagtid. Lading i rømningsveier, oppholdsrom eller fellesarealer er ikke tillatt. Det skal alltid brukes orginal lader og skjøteledninger skal unngås. Batterier med synlige skader skal ikke lades. Ved lading innendørs skal det benyttes rom med røykvarsler og ubrennbart underlag, for eksempel bad. Lader man i garasje, skal ladepunktet være installert av kvalifisert personell og følge gjeldene sikkerhetsstandarder

Paragraf 8. Private uteplasser

Forslag til endring:

Private uteplasser skal holdes rene og ryddige og skal ikke benyttes som lagringsplass. Balkonger og terrasser skal fremstå pene og harmoniske, og ikke fylles opp med møbler, gjenstander eller annet inventar i et omfang som virker rotete eller sjenerende. Normal bruk med utemøbler, beplantning og mindre pyntegjenstander er tillatt, men beboere bes vise måtehold slik at helhetsinntrykket av bygget ivaretas.

Styret i Eikekollen vektlegger bevaring av husets arkitektur osv

Det skal ikke henges klær over rekkverk. Tørk av klesvask på balkong skal foregå under rekkverks høyde. Ikke mat fugler da det kan tiltrekke seg rotter og mus på eiendommen.

Beboerne er ansvarlige for å fjerne snø og is osv

Forslag til vedtak: Paragraf 1. Behandling av fellesområdene tillegges:

Utsmykning av inngangspartiet, både innvendig og utvendig, avgjøres av styret.

Paragraf 3. Parkering og transport tillegges

Parkering kun på oppmerkede parkeringsplasser eller i private

garasjer. **Plassene merket handicap-parkering er øremerket beboere eller besøkende med gyldig HC kort. Dette skal ligge synlig i frontruta. Andre kan ikke parkere på disse plassene.** Det er ikke tillatt å parkere husvogner osv

Paragraf 4. Lading av elsykler og elsparkesykler tillegges:

Av hensyn til brannsikkerheten skal lading av elsykler og elsparkesykler kun skje under oppsyn og helst på dagtid. Lading i rømningsveier, oppholdsrom eller fellesarealer er ikke tillatt. Det skal alltid brukes orginal lader og skjøteledninger skal unngås. Batterier med synlige skader skal ikke lades. Ved lading innendørs skal det benyttes rom med røykvarsler og ubrennbart underlag, for eksempel bad. Lader man i garasje, skal ladepunktet være installert av kvalifisert personell og følge gjeldene sikkerhetsstandarder

Paragraf 8. Private uteplasser tillegges:

Private uteplasser skal holdes rene og ryddige og skal ikke benyttes som lagringsplass. Balkonger og terrasser skal fremstå pene og harmoniske, og ikke fylles opp med møbler, gjenstander eller annet inventar i et omfang som virker rotete eller sjenerende. Normal bruk med utemøbler, beplantning og mindre pyntegjenstander er tillatt, men beboere bes vise måtehold slik at helhetsinntrykket av bygget ivaretas.

Styret i Eikekollen vektlegger bevaring av husets arkitektur osv

Det skal ikke henges klær over rekkverk. Tørk av klesvask på balkong skal foregå under rekkverks høyde. Ikke mat fugler da det kan tiltrekke seg rotter og mus på eiendommen.

Beboerne er ansvarlige for å fjerne snø og is osv

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ralph Norlund, Valgt fra 18.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bengt-Magne Sundberg, Valgt fra 18.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anne-Lise Kopstad Arnesen, Valgt fra 18.03.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Ine Cecilie Bergerud Mathisen, Valgt fra 06.10.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Odd Falkenberg, Valgt fra 18.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Sittende styre består av og følgende er på valg. (Markert med x)

o-Styreleder Ralph Norlund

o-Styremedlem Bengt Sundberg

x-Styremedlem Anne Lise Kopstad Arnesen

x-Styremedlem Ine Cecilie Bergerud Mathisen

x-Varamedlem Odd Falkenberg

Forslag til vedtak: Henning Staff foreslås valgt for 2 år

Aleksander Ruud foreslås valgt for 2 år

Styrets innstilling: Henning Staff foreslås valgt for 2 år

Aleksander Ruud foreslås valgt for 2 år

6.2 Valg av 1 varamedlem til styret

Forslag til vedtak: Anne Lise Kopstad Arnesen foreslås valgt for 1 år

Styrets innstilling: Anne Lise Kopstad Arnesen foreslås valgt for 1 år

6.3 Valg av valgkomite

Sittende valgkomite og følgende er på valg (markert med x)

o-Anne Marie Rasmussen

x-Thor Ove Thorsen

Forslag til vedtak: Hans V Lindseth foreslås valgt for 2 år

Styrets innstilling: Hans V Lindseth foreslås valgt for 2 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**656 335**	**391 030**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	378 952	315 179
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-53 583	-49 874
B. Endring arbeidskapital	**325 369**	**265 305**
C. Arbeidskapital	**981 705**	**656 335**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 061 351	819 761
Kortsiktiggjeld	-79 646	-163 426
C Arbeidskapital	**981 705**	**656 335**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12

Resultatregnskap 2025 Eikekollen boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 224 029	2 136 570	2 163 998	2 190 456
Sum leieinntekt		**2 224 029**	**2 136 570**	**2 163 998**	**2 190 456**
Sum inntekt		**2 224 029**	**2 136 570**	**2 163 998**	**2 190 456**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	11 280	9 870	11 280	11 280
Styrehonorar	2	80 000	70 000	80 000	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad		377 993	387 983	470 000	470 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	265 959	284 847	361 000	323 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	23 619	6 188	6 500	28 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	13 953	11 618	18 000	19 000
Reparasjon og vedlikehold	6	525 246	578 704	573 000	628 000
Revisjonshonorar		8 171	7 478	8 000	8 500
Forretningsførerhonorar		118 133	113 699	118 000	124 000
Andre honorar	7	28 938	3 625	25 000	5 000
Kontorkostnad		5 582	6 795	3 000	3 000
TV/bredbånd		242 892	239 772	250 000	254 000
Kontingenter og gaver		3 347	1 468	1 000	1 000
Forsikringer		155 217	104 987	160 000	164 000
Andre kostnader	8	5 999	9 473	18 000	14 000
Sum kostnad		**1 866 329**	**1 836 505**	**2 102 780**	**2 132 780**
Driftsresultat		**357 700**	**300 064**	**61 218**	**57 676**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		29 013	26 693	0	0
Rentekostnad		7 761	11 579	7 652	3 558
Netto finansposter		**-21 252**	**-15 115**	**7 652**	**3 558**
Årsresultat		**378 952**	**315 179**	**53 566**	**54 118**
Overført sameiekapital		378 952	315 179	0	0
SUM OVERFØRINGER		**378 952**	**315 179**	**0**	**0**

Balanse 2025 Eikekollen boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		0	4 469
Forskuddsbetalte kostnader		55 805	38 897
Innestående konsernkonto og bank		1 005 546	776 395
Sum omløpsmidler		**1 061 351**	**819 761**
SUM EIENDELER		**1 061 351**	**819 761**

Balanse 2025 Eikekollen boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		909 170	530 217
Sum opptjent egenkapital		**909 170**	**530 217**
Sum egenkapital	**9**	**909 170**	**530 217**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	72 535	126 118
Sum langsiktig gjeld		**72 535**	**126 118**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 690	122 166
Påløpne renter		27	50
Annen kortsiktig gjeld		32 930	41 210
Sum kortsiktig gjeld		**79 646**	**163 426**
Sum gjeld		**152 181**	**289 544**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 061 351**	**819 761**

Sted:_____ Dato:_____

Ralph Norlund
Styreleder

Ine Cecilie Bergerud Mathisen
Styremedlem

Anne-Lise Kopstad Arnesen
Styremedlem

Bengt-Magne Sundberg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

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

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

Sameiet består av 39 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 132 , b.nr 412 i Horten kommune. Eiertomt er på 8 511 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Storebrand forsikring polisenr 9802841.

Sameiet består av 39 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 132 , b.nr 412 i Horten kommune. Eiertomt er på 8 511 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Tryg forsikring polise nr. 8198707.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 102 736	2 016 084
3618 Elbillading	61 173	60 366
3650 Innkrevde felleskostn. renter	10 080	10 080
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	50 040	50 040
Sum	**2 224 029**	**2 136 570**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	9 870
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	70 000
Sum	**91 280**	**79 870**

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	26 533	28 953
6360 Annet renhold	21 056	20 000
6361 Fast renhold	88 081	79 886
6362 Skadedyrutryddelse	9 022	8 971
6391 Snømåking/strøing/feiing	78 186	141 529
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	43 080	5 508
Sum	**265 959**	**284 847**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	23 619	6 188
Sum	**23 619**	**6 188**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	258	399
6540 Inventar	2 298	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	8 855	3 877
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	5 461
6552 Driftsmateriell	2 542	1 882
Sum	**13 953**	**11 618**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	49 864	85 947
6603 Vedlikehold elektro	31 275	15 901
6611 Vedlikehold heiser	57 025	118 027
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	39 154
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	148 352	29 155
6641 Malerarbeider	1 308	15 667
6642 Snekkerarbeid	8 984	204 675
6644 Fasade/balkonger	99 375	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	41 072	0
6648 Vedlikehold dører og porter	12 695	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	73 147	70 178
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	2 150	0
Sum	**525 246**	**578 704**

Konto 6692: Reparasjon lokk container .

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 250	3 625
6730 Teknisk honorar	26 688	0
Sum	**28 938**	**3 625**

Konto 6730: Etablering vedlikeholdsplan.

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	40	355
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 500	5 845
7770 Betalingskostnader	1 201	991
7773 Omkostninger innkreving	2 265	2 282
7795 Husleietap	-7	0
Sum	**5 999**	**9 473**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	530 217	378 953	909 170
Sum opptjent egenkapital	**530 217**	**378 953**	**909 170**
Sum egenkapital	**530 217**	**378 953**	**909 170**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold av heis
Lånenummer:	**16367085162**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.70 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2027
Opprinnelig lånebeløp:	200 000
Lånesaldo 01.01:	126 118
Avdrag i perioden:	53 583
Lånesaldo 31.12:	**72 535**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367085162	30	2 418	72 540

Sameiet består av 39 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 132 , b.nr 412 i Horten kommune. Eiertomt er på 8 511 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Tryg forsikring polise nr. 8198707.

Resultat og balanse med noter for Eikekollen boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eikekollen boligsameie

Styreleder	Ralph Norlund (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Ine Cecilie Bergerud Mathisen (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Bengt-Magne Sundberg (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Anne-Lise Kopstad Arnesen (sign.)	17.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Eikekollen boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eikekollen boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater 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 sameiet 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© 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: YJ1BT-7OTCT-JEE78-OPJXZ-T3CP8-0F071

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. 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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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: YJ1BT-7OTCT-JEE78-OPJXZ-T3CP8-0F071

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.18.xxx.xxx
2026-02-27 15:53:50 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YJ1BT-7OTCT-JEE78-OPJXZ-T3CP8-0F071

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Eikekollen boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ralph Norlund
Styremedlem, Bengt-Magne Sundberg
Styremedlem, Anne-Lise Kopstad Arnesen
Styremedlem, Ine Cecilie Bergerud Mathisen
Varamedlem, Odd Falkenberg

Styret i Eikekollen boligsameie består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Eikekollen boligsameie 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. Eikekollen boligsameie ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 914016142

Eikekollen boligsameie består av 39 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Eikekollen boligsameie er fullverdiforsikret i Storebrand Forsikring AS, avtalenr 9802841. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Eikekollen boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Hver måned er det legionellakontroll på varmt vannet. Ingen avvik.
- Alle boenheter har skiftet ut slukkeapparater til lovpålagte pulverapparat.
- Det er utført lovpålagt kontroll av brannalarmsystemet. Ingen avvik.
- Det ble utført en felles brannalarm i bygget. Ingen avvik.
- Utført en funksjonstest av røykdetektorer i leilighet i 1,2,3 og 4 etg, dette fungerte mot brannsentral.
- Lovpålagt serviceavtale heis er utført. Diverse utbedringer er utført.
- Lovpålagt kontroll av Heiskontrollen er utført. 2 avvik blir utbedret i 2026
- Skiftet filter på ventilasjonsanleggene i alle leiligheter
- Lovpålagt kontroll av sprinkelanlegg er utført i samsvar med serviceavtale. Ingen avvik.
- Det er utført lovpålagt service på røykluke

- Utført årlig lovpålagt kontroll av brannslukkeutstyr i fellesareal.
- Det er gjennomført egenkontroll av fellesarealer. Kontroll omfatter ryddighet,framkommelighet og rømning samt kontroll av markeringslys/rømningslys,røykvarslere og sprinkelhoder.
- Uteplassens lekeapparater er kontrollert. Ingen avvik eller merknader.
- Skadedyrkontroll ved Pelias

Styrets arbeid

Det er avholdt 7 styremøter i perioden.

Felles dugnad ble avholdt både vår og høst med et greit oppmøte.

Fasadevask av vegger og terrasser 1-3 etasje ble utført våren 2025.

I samarbeid med Usbl er det blitt utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet. Dette er et nyttig verktøy med tanke på løpende og framtidig vedlikehold av både innvendig og utvendig boligmasse. Sammen med Bevar HMS som er et internkontrollsystem, har vi nå en god løsning både for sikkerhet og nødvendig vedlikehold.

Diverse kontroller med fokus på HMS er blitt gjennomført samt kontroller av røykdetektorer, brannvarsling og ventilasjon.

Sameiet har investert i nye brannslukningsapparater til hver leilighet.

Teknisk rom er på mange måter "hjertet" i sameiet. Her er det gjennomført løpende utbedring og vedlikehold. Det samme gjelder for heisen.

Styret har også startet arbeidet med å få på plass en mulig erstatning for eksisterende mur nedenfor nedre parkeringsplass mot Kongeveien. Dette har inkludert både innhenting av tilbud og finansieringsløsninger.

I løpet av perioden har det også blitt foretatt utbedringer av noen takrenner på hovedbygningen foruten takbelegg på enkelte garasjer og en liten del av taket utenfor 4 etasje.

Det har blitt gjennomført en frivillig balkong og vindusvask utført av et eksternt firma både vår og høst i tillegg til takvask.

I august satte styret fokus på elsykler og elsparkesykler med tanke på brannsikkerhet foruten vannstoppere som er påbudt.

Styret har også i perioden gjennomgått eksisterende husordensregler og vedtekter med tanke på revisjon.

Låsene til søppelkassene er blitt utbedret og skiftet.

Nye utelys har blitt montert i tilknytning til tretrappen ved nodre garasjerekke og lyslenke har blitt skiftet i rekkverket til hovedtrappen. I tillegg har det blitt montert en ny sensor for garasjelysene. Enkelte garasjelys har også blitt skiftet.

Styret har inngått avtale om Norgespris både for fellesarealene og elbillading.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2026

HUSORDENSREGLER for Eikekollen Boligsameie (org. nr. 914 016 142)

Husordensreglene er sist endret på årsmøtet 18. mars 2025.

§1. Behandling av fellesområdene

For å sikre fri rømningsvei og god fremkommelighet for nødetater, inkludert ambulansepersonell med båre, skal gangarealer, svalganger og fellesområder holdes frie for hindringer.

Fellesområder, også korridor utenfor leiligheter, skal ikke benyttes til oppbevaring eller som «garderobe» for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy etc.

Innvendig fellesområder er røykfrie.

Postkasser og postkasseskilt skal være ensartet, bestilling sendes skriftlig til styret.

Gulver, trapper, rekkverk og heis, rengjøres ukentlig av eksternt firma. Unntak er svalgangene, der er det den enkeltes beboers ansvar å rengjøre teppe og glassflater på sin del.

Renhold og vedlikehold av utvendige fellesområder utføres av eksternt firma.

Inngjerdede områder holdes vedlike av den beboer.

Sørg allikevel for at fellesområdene holdes ryddige og rene.

§ 2. Søppel

Søppel må pakkes som avtalt for kildesortering og legges i riktige beholdere.

Nye kildesortering poser til matavfall oppbevares i sykkelskur.

El-artikler er ikke restavfall og skal leveres på eget mottak.

§ 3. Parkering og transport

Parkering kun på oppmerkede parkeringsplasser eller i privat garasjer.

Det er ikke tillatt å parkere husvogner, tilhengere av ulike slag, uregistrerte biler, båter o.l. på sameiets område.

Sykler skal plasseres i sykkelskuret eller ved egen plass for sykler.

Det er ikke tillatt å kjøre til hovedinngangen, unntaksvis ved varetransport, transport av syke og bevegelseshemmede.

Dette grunnet fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

For andre beboere gjelder kun innkjøring ved kort av- og pålessing. Ingen parkering tillatt.

§ 4.Låsing

Hovedinngangsdørene skal holdes låst til enhver tid.

§ 5.Grilling

Det er tillatt med Gass og El grill.

Gassbeholdere som ikke brukes skal kun oppbevares i utvendig veranda eller garasje.

Gjør deg kjent med branninstruksen.

Gjør deg kjent med gass-vett-reglene, for trygg bruk av gass.

Ref. til regler Lovdata – https://lovdata.no, Forskrift om håndtering av brannfarlig,

stoff § 5.

§ 6. Ro og orden

Pass på at film, musikk anlegg, o.l. ikke settes unødvendig høyt. Vær spesielt oppmerksom ved åpne dører/vinduer. Det skal være ro i leilighetene fra kl 2300 til

kl 0600.

§ 7. Private uteplasser

Private uteplasser skal holdes rent og ryddig, og skal ikke benyttes som lagringsplass.

Det skal ikke henges klær over rekkverk.

Tørk av klesvask på balkong skal foregå under rekkverk høyde.

Ikke mat fugler da det kan trekke til seg rotter og mus til eiendommen.

Styret i Eikekollen vektlegger bevaring av husets arkitektur. Derfor skal skjerming på balkonger i 2. og 3. etasje tilsvare eksisterende løsninger. Det er tillatt å montere en vind- og innsynsskjerm på høyre side av balkongen, tilsvarende det som allerede er satt opp. Glasset i rekkverket kan folieres i samme farge som vind- og innsynsskjermen. Venstre side kan også folieres i samme farge, men dette vil redusere utsikten fra leiligheten. Glassene i front skal ikke dekkes med folie eller tekstiler. Før endringen gjennomføres, må det alltid søkes godkjenning fra styret.

Beboere er ansvarlige for å fjerne snø og is fra sin balkong og må sørge for forsvarlig snørydding. Det er viktig å vise hensyn til naboer under og unngå å måke snø videre til deres balkong eller veranda. Vær oppmerksom og ta ansvar for sikkerheten til både deg selv og andre.

§ 8. Dugnad

Behov for dugnad vil vurderes fortløpende.

§ 9. Brannøvelse

Brannøvelse skal gjennomføres når styret mener det er tid for en «test».

Branninstruks skal være oppdatert til enhver tid, og gjøres kjent for alle beboere.

Øvelse gjennomføres etter avtal, som Styret har med Brannvesenets service telefon.

Styret vil informerer i god tid, før en slik øvelse, til alle beboere.

Møteplass ved brann evt. brannøvelse er ute ved skilter(x2);

«Møteplass ved brann/evakuering».

(Detaljer ved brann/evakuering. Vennligst gjør deg kjent med Eikekollen boligsameiets branninstruks).

§ 10. Sameiets felles utstyr

Ved behov kan det lånes utstyr, som bl. annet brukes til dugnad, være seg raker, koster, traller o.l. Dette oppbevares i bod ved sykkelskur.

Settes tilbake etter bruk.

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt, også av besøkende og leietakere.

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

Feil og mangler, f.eks. defekte lyspærer i fellesområdene meldes til styret.

Klager o.a. send til styrets e-post adresse, som man finner nede på informasjonstavlen eller benytt gjerne styrets postkasse. Dette blir behandlet konfidensielt og besvart skriftlig

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 24.03.2026.

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

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eikekollen boligsameie tirsdag 24.03.2026 kl. 19:00 - Thon Hotel, Fjordsal B.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Nikolai Preus

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Nikolai Preus

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jenny HAGEN

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 18

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 19

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 80.000.- godkjennes

Vedtak:
Styrehonorar på kr 80 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Låneopptak og forhåndsinnbetaling

Muren på nedsiden av nedre parkering er i dårlig forfatning. Deler av muren raser ut, ledninger har kommet opp i dagen og visuelt ser det ikke bra ut. Dessuten er sikringen lik null hvis en bil kjører ut eller et barn på sykkel faller utfor.

Et samlet beboermøte 12.2.26 gav sin tilslutning til styrets forslag om en ny støttemur nedenfor nedre parkeringsplass mot Kongeveien.

Finansieringen er på plass. Imidlertid kan ikke kostnadene fordeles flatt men etter en sameiebrøk. Viser til tilsendt mail/brev fra Usbl 3 mars 2026.

Grøteig velges som entreprenør. Totale kostnader kr 1219,537,5 inkl mva. Sameiet takker ja til lånetilbudet fra Dnb på kr 935,000 med nedbetaling over 15 år ref finansieringsplan fra Usbl 4.2.2026. I tillegg skyter sameiet inn kr 300,000 i egenkapital. Målsetningen er at en ny mur skal realiseres i løpet av året

Kostnadene til seksjonseierne fordeles etter sameiebrøken.

Styret foreslår at Eikekollen etablerer en ordning hos Usbl i sammenheng med overnevnte låneopptak der eier gis anledning til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld før låneopptaket gjennomføres.

Hensikten med ordningen er å redusere samlet fellesgjeld og fremtidige kapitalkostnader for de eiere som velger å innbetale. For øvrige eiere vil kapitalkostnadene fordeles etter egen lånebrøk, slik at kun de som har utestående fellesgjeld bærer kostnadene knyttet til lånet.

Det presiseres at ordningen ikke er en IN-ordning (Individuell nedbetaling), og at følgende vilkår gjelder for ordningen:

1. Innbetalingen får ingen sikkerhet, dvs uten pant eller særrettigheter i eiendommen.
2. Ved konkurs kan långiver fordele gjeld på samtlige eiere etter ordinær eierbrøk, også de som har forhåndsinnbetalt.
3. Innbetaling kan ikke kreves tilbake fra eier på et senere tidspunkt.
4. Innbetaling skjer i samsvar med inngått avtale mellom styret og eier, og før låneopptaket gjennomføres.
5. Det er ikke adgang til innbetaling under lånets løpetid, slik som i en ordinær IN-ordning.
6. Lånet avregnes ikke underveis – lånebrøken videreføres gjennom lånets løpetid.

Vedtak:

Årsmøtet i Eikekollen Boligselskap gir styret fullmakt til å etablere lån med forhåndsinnbetaling ifm. nytt låneopptak knyttet til finansiering av støttemur iht. vilkårene i saksfremstilling ovenfor.

Støttemuren finansieres ved låneopptak for de eierne som ønsker betjening av fellesgjeld over månedlig innbetaling og forhåndsinnbetaling fra de seksjonseiere som ønsker å betale sin andel av prosjektet som en engangsinnbetaling.

Årsmøtet gir styret videre fullmakt til å ta opp lån på inntil kr. 935 000 med 10 års nedbetalingstid.

VEDTATT

5.2 Vedtektsendring tillegg vedtektene felleskostnader paragraf 6-5

Styret foreslår å innta en ny bestemmelse i vedtektene som regulerer adgang til forhåndsinnbetaling ved opptak av felleslån.
Formålet med bestemmelsen er å klargjøre at seksjonseiere kan innbetale hele det beløpet som etter sameiebrøken gjelder for egen seksjon før låneopptak, og hvilke rettsvirkninger slik innbetaling har.

Bestemmelsen regulerer blant annet:

- fritak for renter og avdrag knyttet til innbetalt beløp
- at forhåndsinnbetaling ikke gir panterett eller særrettigheter
- at sameiets forpliktelser fortsatt kan fordeles etter sameiebrøk ved mislighold eller insolvens
- at ordningen ikke gir rett til individuell nedbetaling senere

Det foreslås at konkrete opplysninger om lån og seksjoner som har foretatt forhåndsinnbetaling fremgår av et eget vedlegg til vedtektene.

Vedtak:
Årsmøtet vedtar å innta ny § 6-5 i vedtektene med følgende ordlyd:

6-5 Forhåndsinnbetaling ved låneopptak

Ved vedtak om opptak av felleslån kan sameiet gi seksjonseiere adgang til å foreta forhåndsinnbetaling av det beløp som etter sameiebrøken gjelder for den enkelte seksjon. Seksjonseiere som har foretatt en slik forhåndsinnbetaling fritas for renter og avdrag knyttet til det innbetalte beløpet. Forhåndsinnbetalingen gir ikke panterett, regresskrav, sikkerhet eller andre særrettigheter overfor sameiet, og kan ikke kreves tilbakebetalt.

Ved mislighold, insolvens eller andre forhold som påvirker sameiets samlede gjeldsforpliktelser, kan sameiets økonomiske forpliktelser fordeles etter sameiebrøken, også overfor seksjonseiere som har foretatt forhåndsinnbetaling.

Ordningen gir ikke rett til individuell nedbetaling eller senere innfrielse av andeler under lånets løpetid.

Årsmøtet vedtar at opplysninger om det konkrete lån, herunder låneinstitusjon, lånenummer, opptaksdato, lånebeløp og hvilke seksjoner som har foretatt forhåndsinnbetaling, skal fremgå av Vedlegg 1 til vedtektene.
Styret gis fullmakt til å påføre de faktiske og objektive opplysningene i Vedlegg 1 etter at låneopptak er gjennomført og fristen for forhåndsinnbetaling er utløpt. Fullmakten er begrenset til utfylling av slike opplysninger og gir ikke adgang til å endre vedtektsbestemmelsen eller dens rettsvirkninger.

Enstemmig vedtatt.
18 + Fullmakt.

5.3 Endring av vedtekt paragraf 3-1 (4)

Forslag til endring av vedtekter:

Paragraf 3-1 Punkt 4, siste avsnitt endres fra:

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, utvendig solskjerming, o.l. Årsmøtet 2022 har behandlet installasjon av varmepumper og vedtatt at det er tillatt å montere aircondition anlegg. Det skal sendes søknad til styret før evt. installasjon. Styret har utarbeidet en avtale som seksjonseier må godkjenne og signere. I tillegg må seksjonseier forholde seg til Plan- og bygningsloven.

Forslag til presisering:

Årsmøtet 2022 har behandlet installasjon av varmepumper og vedtatt at det kun er tillatt å montere varmpumper i 4 etasje med eventuell airconditionfunksjon.
Det skal sendes søknad til styret før installasjon osv

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt/~~ikke vedtatt~~

Antall stemmer for: 19

Antall stemmer mot: -

Antall blanke stemme:

5.4 Endring av vedtekt paragraf 5-1 b

Forslag om endring av vedtekt paragraf 5-1 b fra:
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker.

Vedtak:

Vedtektenes paragraf 5-1 b til:
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker. **Det er pålagt å ha montert vannstopper i tilknytning til oppvaskmaskin under kjøkkenbenken.**

FORSLAG VEDTATT

19 FOR.

0 MOT

5.5 Endring av husordensregler

Forslag til endring av husordensregler. Tillegg paragraf 1 og 3 samt ny paragraf 4. Justering paragraf 8 første avsnitt. Endringene er markert med uthevet skrift. Vedlagt ligger dagens husordensregler.

Paragraf 1. Behandling av fellesområdene

Forslag til endring:

Utsmykning av inngangspartiet, både innvendig og utvendig, avgjøres av styret.

Paragraf 3. Parkering og transport

Forslag til endring:

Parkering kun på oppmerkede parkeringsplasser eller i private garasjer. **Plassene merket handicap-parkering er øremerket beboere eller besøkende med gyldig HC kort. Dette skal ligge synlig i frontruta. Andre kan ikke parkere på disse plassene.** Det er ikke tillatt å parkere husvogner osv

Paragraf 4. Lading av elsykler og elsparkesykler.

Forslag til endring:

Av hensyn til brannsikkerheten skal lading av elsykler og elsparkesykler kun skje under oppsyn og helst på dagtid. Lading i rømningsveier, oppholdsrom eller fellesarealer er ikke tillatt. Det skal alltid brukes orginal lader og skjøteledninger skal unngås. Batterier med synlige skader skal ikke lades. Ved lading innendørs skal det benyttes rom med røykvarsler og ubrennbart underlag, for eksempel bad. Lader man i garasje, skal ladepunktet være installert av kvalifisert personell og følge gjeldene sikkerhetsstandarder

Paragraf 8. Private uteplasser

Forslag til endring:

Private uteplasser skal holdes rene og ryddige og skal ikke benyttes som lagringsplass. Balkonger og terrasser skal fremstå pene og harmoniske, og ikke fylles opp med møbler, gjenstander eller annet inventar i et omfang som virker rotete eller sjenerende. Normal bruk med utemøbler, beplantning og mindre pyntegjenstander er tillatt, men beboere bes vise måtehold slik at helhetsinntrykket av bygget ivaretas.

DET ER VIKTIG OGSÅ MED TANKE PÅ AT BALKONGEN ER RØMNINGSVEI V/ BRANN

Styret i Eikekollen vektlegger bevaring av husets arkitektur osv

Det skal ikke henges klær over rekkverk. Tørk av klesvask på balkong skal foregå under rekkverks høyde. Ikke mat fugler da det kan tiltrekke seg rotter og mus på eiendommen.

Beboerne er ansvarlige for å fjerne snø og is osv

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt/~~ikke vedtatt~~

Antall stemmer for: 19

Antall stemmer mot:

Antall blanke stemme:

6. Valg

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Sittende styre består av og følgende er på valg. (Markert med x)

o-Styreleder Ralph Norlund

o-Styremedlem Bengt Sundberg

x-Styremedlem Anne Lise Kopstad Arnesen

x-Styremedlem Ine Cecilie Bergerud Mathisen

x-Varamedlem Odd Falkenberg

Vedtak:
Valgt ble: HENNING STAFF for 2 år.
Valgt ble: ALEKSANDER RUUD for 2 år.

6.2 Valg av 1 varamedlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: Anne Lise Kopstad Arnesen for 4 år.

6.3 Valg av valgkomite

Sittende valgkomite og følgende er på valg (markert med x)

o-Anne Marie Rasmussen

x-Thor Ove Thorsen

Vedtak:
Valgt ble:
HANS V. KNUDSETH for 2 ÅR

Møteleder

Protokollvitne



INNKALLING 2025

Eikekollen boligsameie

Tirsdag 18.03.2025 kl. 17:00
Thon Hotel Horten

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eikekollen boligsameie

Tid og sted: Tirsdag 18.03.2025 kl. 17:00 - Thon Hotel Horten

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring av husordensregler

6 Valg av nytt styre

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av 2 medlemmer til styret
- 6.3 Valg av 1 varamedlem til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 80 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av husordensregler

Forslag til endring av husordensregler, paragraf 1 og 7. Endringen er markert med uthevet skrift

Forslag til vedtak:

Paragraf 1: Behandling av fellesområdene

For å sikre fri rømningsvei og god fremkommelighet for nødetater, inkludert ambulansepersonell med båre, skal gangarealer, svalganger og fellesområder holdes frie for hindringer.

Fellesomra°der, ogsa° korridor utenfor leiligheter, skal ikke benyttes til oppbevaring eller som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy etc.

Innvendig fellesområder er røykfrie.

Postkasser og postkasseskilt skal være ensartet, bestilling sendes skriftlig til styret.

Gulv, trapper, rekkverk og heis, rengjøres ukentlig av ekstern firma. Unntak er svalgangene, der den enkeltes beboers ansvar å rengjøre teppe og glassflater på sin del. Renhold og vedlikehold av utvendige fellesområder utføres av eksternt firma.

Inngjerdede områder holdes vedlike av den beboer.

Sørg allikevel for at fellesområdene holdes ryddig og rene

Paragraf 7: Private uteplasser

Private uteplasser skal holdes rene og ryddige og skal ikke benyttes som lagringsplass. Klær skal ikke henges over rekkverk, og tørking av klesvask på balkong skal kun foregå under rekkverkshøyde. For å unngå skadedyr som rotter og mus, er det ikke tillatt å mate fugler på eiendommen.

Styret i Eikekollen vektlegger bevaring av husets arkitektur. Derfor skal skjerming på balkonger i 2. og 3. etasje tilsvare eksisterende løsninger. Det er tillatt å montere en vind- og innsynsskjerm på høyre side av balkongen, tilsvarende det som allerede er satt opp. Glasset i rekkverket kan folieres i samme farge som vind- og innsynsskjermen. Venstre side kan også folieres i samme farge, men dette vil redusere utsikten fra leiligheten. Glassene i front skal ikke dekkes med folie eller tekstiler. Før endringer gjennomføres, må det alltid søkes godkjenning fra styret.

Beboere er ansvarlige for å fjerne snø og is fra sin balkong og må sørge for forsvarlig snørydding. Det er viktig å vise hensyn til naboer under og unngå å måke snø videre til deres balkong eller veranda. Vær oppmerksom og ta ansvar for sikkerheten til både deg selv og andre.

6. Valg av nytt styre

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

x - Styreleder - Thorleif Mortensen

o - Styremedlem - Ine Cecilie Bergerud Mathisen

x - Styremedlem - Anne-Lise Kopstad Arnesen

x - Styremedlem - Monika Haugstad

x - Varamedlem - Britt Margrete Morisbak

6.1 Valg av leder

Ralf Norlund foreslås valgt for 2 år

Forslag til vedtak: Ralf Norlund velges til leder i 2 år

Styrets innstilling: Rolf Norlund velges for 2 år

6.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Anne-Lise Kopstad Arnesen foreslås valgt for 1 år

Bengt Sundberg foreslås valgt for 2 år

Forslag til vedtak: Anne-Lise Kopstad Arnesen velges for 1 år

Bengt Sundberg velges for 2 år

Styrets innstilling: Anne-Lise Kopstad Arnesen velges for 1 år

Bengt Sundberg velges for 2 år

6.3 Valg av 1 varamedlem til styret

Odd Falkenberg foreslås valgt 1 år

Forslag til vedtak: Odd Falkenberg velges for 1 år

Styrets innstilling: Odd Falkenberg velges for 1år

6.4 Valg av valgkomite

Anne-Marie Rassmusen

Styrets innstilling: Anne-Marie Rasmussen velges for 2 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**391 030**	**162 095**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	315 179	52 943
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-49 874	175 992
B. Endring arbeidskapital	**265 305**	**228 936**
C. Arbeidskapital	**656 335**	**391 030**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	819 761	643 421
Kortsiktiggjeld	-163 426	-252 390
C Arbeidskapital	**656 335**	**391 030**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12

Resultatregnskap 2024 Eikekollen boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 136 570	1 796 163	2 078 170	2 163 998
Sum leieinntekt		**2 136 570**	**1 796 163**	**2 078 170**	**2 163 998**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	3 721	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**3 721**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 136 570**	**1 799 884**	**2 078 170**	**2 163 998**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	9 870	9 870	9 870	11 280
Styrehonorar	3	70 000	70 000	70 000	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad		387 983	497 800	470 000	470 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	284 847	244 603	261 000	361 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 188	5 938	6 300	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	11 618	9 518	15 000	18 000
Reparasjon og vedlikehold	7	578 704	368 897	491 000	573 000
Revisjonshonorar		7 478	7 141	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		113 699	109 861	114 000	118 000
Andre honorar	8	3 625	18 563	25 000	25 000
Kontorkostnad		6 795	4 220	0	3 000
TV/bredbånd		239 772	230 022	245 000	250 000
Kontingenter og gaver		1 468	1 129	0	1 000
Forsikringer		104 987	153 166	126 000	160 000
Andre kostnader	9	9 473	10 853	15 000	18 000
Sum kostnad		**1 836 505**	**1 741 581**	**1 856 170**	**2 102 780**
Driftsresultat		**300 064**	**58 303**	**222 000**	**61 218**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		26 693	10 502	0	0
Rentekostnad		11 579	15 862	12 000	7 652
Netto finansposter		**-15 115**	**5 360**	**12 000**	**7 652**
Årsresultat		**315 179**	**52 943**	**210 000**	**53 566**
Overført sameiekapital		315 179	52 943	0	0
SUM OVERFØRINGER		**315 179**	**52 943**	**0**	**0**

Balanse 2024 Eikekollen boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		4 469	206
Forskuddsbetalte kostnader		38 897	52 459
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		776 395	590 755
Sum omløpsmidler		**819 761**	**643 421**
SUM EIENDELER		**819 761**	**643 421**

Balanse 2024 Eikekollen boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		530 217	215 038
Sum opptjent egenkapital		**530 217**	**215 038**
Sum egenkapital	**10**	**530 217**	**215 038**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	126 118	175 992
Sum langsiktig gjeld		**126 118**	**175 992**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	4 688
Leverandørgjeld		122 166	192 300
Påløpne renter		50	101
Annen kortsiktig gjeld		41 210	55 301
Sum kortsiktig gjeld		**163 426**	**252 390**
Sum gjeld		**289 544**	**428 382**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**819 761**	**643 421**

Sted:_____ Dato:_____

Thorleif Mortensen
Styreleder

Ine Cecilie Bergerud Mathisen
Styremedlem

Anne-Lise Kopstad Arnesen
Styremedlem

Monika Haugstad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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.

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.

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

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

Sameiet består av 39 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 132 , b.nr 412 i Horten kommune. Eiertomt er på 8 511 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Tryg forsikring polise nr. 8198707.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 016 084	1 697 622
3618 Energi/oppvarming	60 366	63 471
3650 Innkrevde felleskostn. renter	10 080	5 880
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	50 040	29 190
Sum	**2 136 570**	**1 796 163**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	3 721
Sum	**0**	**3 721**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	70 000	70 000
Sum	**79 870**	**79 870**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	28 953	26 863
6340 Heisalarm	0	7 077
6360 Annet renhold	20 000	25 660
6361 Fast renhold	79 886	68 990
6362 Skadedyrutryddelse	8 971	8 718
6391 Snømåking/strøing/feiing	141 529	105 634
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	5 508	1 662
Sum	**284 847**	**244 603**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	399	560
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 877	2 997
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 461	4 198
6552 Driftsmateriell	1 882	1 763
Sum	**11 618**	**9 518**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	85 947	37 596
6603 Vedlikehold elektro	15 901	15 104
6611 Vedlikehold heiser	118 027	189 673
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	39 154	49 071
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	29 155	6 350
6641 Malerarbeider	15 667	1 387
6642 Snekkerarbeid	204 675	1 180
6663 Vedlikehold ventilasjon	70 178	68 536
Sum	**578 704**	**368 897**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 625	11 813
6720 Juridisk honorar	0	6 750
Sum	**3 625**	**18 563**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	355	966
7720 Årsmøte	5 845	8 409
7770 Betalingskostnader	991	1 010
7773 Omkostninger innkreving	2 282	469
Sum	**9 473**	**10 853**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	215 038	315 179	530 217
Sum opptjent egenkapital	**215 038**	**315 179**	**530 217**
Sum egenkapital	**215 038**	**315 179**	**530 217**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold av heis
Lånenummer:	**16367085162**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	7.20 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2027
Opprinnelig lånebeløp:	200 000
Lånesaldo 01.01:	175 992
Avdrag i perioden:	49 874
Lånesaldo 31.12:	**126 118**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367085162	30	4 204	126 120

Resultat og balanse med noter for Eikekollen boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eikekollen boligsameie

Styreleder	Thorleif Mortensen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Monika Haugstad (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Anne-Lise Kopstad Arnesen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Ine Cecilie Bergerud Mathisen (sign.)	20.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Eikekollen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eikekollen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: Y54J4-E8E2B-555U2-8OJG0-DYF7N-S6EIB

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. 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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet ikke kan fortsette driften.

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: Y54J4-E8E2B-555U2-8OJG0-DYF7N-S6EIB

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-24 08:19:03 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Y54J4-E8E2B-555U2-8OJG0-DYF7N-S6EIB

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Eikekollen boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Thorleif Mortensen
Styremedlem, Monika Haugstad
Styremedlem, Anne-Lise Kopstad Arnesen
Styremedlem, Ine Cecilie Bergerud Mathisen
Varamedlem, Britt Margrete Morisbak

Styret i Eikekollen boligsameie består av 3 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Eikekollen boligsameie 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. Eikekollen boligsameie ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 914016142

Eikekollen boligsameie består av 39 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Eikekollen boligsameie er fullverdiforsikret i Storebrand, avtalenr 9802841. 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.

Eikekollen boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Tiltak kontroll av sprinkelanlegg, brannalarm, nødlys, vindu for røyk i trappegangen, el-kontroll.
- Kontroll av vanntemperaturen i teknisk rom
- Visuell kontroll av lekeapparatene
- Skadedyrs kontroll ved Pelias.
- Kontroll av heisen hvert kvartal
- Montert brannvarsler i 3. etasje

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-

anlegg osv.)

Styrets arbeid

Det er avholdt 7 styremøter i perioden

Det er utført følgende i styreåret 2024 ved Eikekollen boligsameie

Stor felles dugnad - vask og beising av 39 garasjer.

Vask/beis av 4.etasje.

2 dugnader.

Oljeskift på heisen.

Montert røykdetektor i sikringsskap.

Diverse kontroller brann, nød belysning, overrisling.

Utbedring/vedlikehold teknisk rom.

Skiftet forsikringsselskap til Storebrand.

Montert rassikring (ansvar og kostnad nabo Nordskogen 4).

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.02.2025

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Eikekollen boligsameie Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 18.03.2025 kl. 17:00 - Thon Hotel Horten

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eikekollen boligsameie tirsdag 18.03.2025 kl. 17:00 - Thon Hotel 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: Boligbyggelaget Usbl v/ Zeineb Moter

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Tom Knutsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 18

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

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.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 80 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av husordensregler

Forslag til endring av husordensregler, paragraf 1 og 7. Endringen er markert med uthevet skrift

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6. Valg av nytt styre

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Ralph Norlund for 2 år.

6.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Anne-Lise Kopstad Arnesen for 1 år.

Valgt ble: Bengt Sundberg for 2 år.

6.3 Valg av 1 varamedlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: Odd Falkenberg for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Anne-Marie Rassmusen for 2 år.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Eikekollen boligsameie avsluttet søndag 06.10.2024 kl. 21:00 - Digitalt via Bonabo Min Side - logg inn via usbl.no eller app.

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: Boligbyggelaget Usbl v/Helene Ekeberg Schmidt

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Anne-Lise Kopstad Arnesen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Antall seksjoner som har avgitt stemme: 15
Antall registrerte fullmakter: 0
Totalt: 15

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Valg av ett styremedlem

Vedtak:
Ine Cecilie Bergerud Mathisen for 2 år.

Protokoll ekstraordinært møte for Eikekollen boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Helene Ekeberg Schmidt (sign.)	07.10.2024
Protokollvitne	Anne-Lise Kopstad Arnesen (sign.)	08.10.2024

V E D T E K T E R for Eikekollen Boligsameie (org. nr. 914 016 142)
Vedtektene er sist endret på årsmøtet 24 mars 2026.

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Eikekollen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring datert 23. mai 2014 og tinglyst den 20. juni 2014.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 39 boligseksjoner på eiendommen gnr. 132, bnr. 412 i Horten kommune.
Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler.
Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:
Seksjon nr. 1 med tilhørende garasje nr.: 15
Seksjon nr. 2 med tilhørende garasje nr.: 21
Seksjon nr. 3 med tilhørende garasje nr.: 20
Seksjon nr. 4 med tilhørende garasje nr.: 7
Seksjon nr. 5 med tilhørende garasje nr.: 6
Seksjon nr. 6 med tilhørende garasje nr.: 3
Seksjon nr. 7 med tilhørende garasje nr.: 5
Seksjon nr. 8 med tilhørende garasje nr.: 14
Seksjon nr. 9 med tilhørende garasje nr.: 1
Seksjon nr. 10 med tilhørende garasje nr.: 2
Seksjon nr. 11 med tilhørende garasje nr.: 11
Seksjon nr. 12 med tilhørende garasje nr.: 23
Seksjon nr. 13 med tilhørende garasje nr.: 24
Seksjon nr. 14 med tilhørende garasje nr.: 25
Seksjon nr. 15 med tilhørende garasje nr.: 26
Seksjon nr. 16 med tilhørende garasje nr.: 4
Seksjon nr. 17 med tilhørende garasje nr.: 27
Seksjon nr. 18 med tilhørende garasje nr.: 28
Seksjon nr. 19 med tilhørende garasje nr.: 29
Seksjon nr. 20 med tilhørende garasje nr.: 30
Seksjon nr. 21 med tilhørende garasje nr.: 31
Seksjon nr. 22 med tilhørende garasje nr.: 17
Seksjon nr. 23 med tilhørende garasje nr.: 33
Seksjon nr. 24 med tilhørende garasje nr.: 34
Seksjon nr. 25 med tilhørende garasje nr.: 9
Seksjon nr. 26 med tilhørende garasje nr.: 35
Seksjon nr. 27 med tilhørende garasje nr.: 13

Seksjon nr. 28 med tilhørende garasje nr.: 19
Seksjon nr. 29 med tilhørende garasje nr.: 10
Seksjon nr. 30 med tilhørende garasje nr.: 36
Seksjon nr. 31 med tilhørende garasje nr.: 22
Seksjon nr. 32 med tilhørende garasje nr.: 37
Seksjon nr. 33 med tilhørende garasje nr.: 38
Seksjon nr. 34 med tilhørende garasje nr.: 18
Seksjon nr. 35 med tilhørende garasje nr.: 39
Seksjon nr. 36 med tilhørende garasje nr.: 12
Seksjon nr. 37 med tilhørende garasje nr.: 16
Seksjon nr. 38 med tilhørende garasje nr.: 32
Seksjon nr. 39 med tilhørende garasje nr.: 8

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.
(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Eventuelt eierskiftegebyr til forretningsfører betales av selgende sameier.
I den skriftlige underretningen skal styret gis informasjon om antall og navn på personer som skal bo i seksjonen. Dette i henhold til regler om HMS og i forbindelse med andre forhold som krever at styret har korrekte opplysninger om beboerne.
Seksjonseier er ansvarlig for å informere leietaker om vedtekter og husordensregler.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.
(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, utvendig solskjerming, o.l. Årsmøtet 2022 har behandlet installasjon av varmepumper og vedtatt at det kun er tillatt å montere varmpumper i 4 etasje med eventuell airconditionfunksjon. Det skal sendes søknad til styret før evt. installasjon. Styret har utarbeidet en avtale som seksjonseier må godkjenne og signere. I tillegg må seksjonseier forholde seg til Plan- og bygningsloven.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
(2) Seksjonseiere må sende skriftlig søknad til styret om godkjenning til å anskaffe og ha husdyr. Søknad må sendes styret før dyret anskaffes, og ved innflytting må tillatelse innhentes på forhånd. Det er kun tillatt med en, 1, hund pr. seksjon, (gjelder nyanskaffelser av hund fra 210324). Det er ikke tillatt med utegående katt.
Enhver som har husdyr må passe på at dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere. Seksjonseier må påse at husdyrene ikke forurenser og ta ansvar for å fjerne evt. avføring/ekskrementer. Hunder skal holdes i kort bånd på sameiets grunn, både inne og ute.
Dersom reglene ikke følges, har styret i sameiet, etter å ha gitt skriftlig advarsel, anledning til å forby gjeldende dyrehold. Slike vedtak skal være begrunnet og skriftlig.

4. Parkering
4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet disponerer 25 parkeringsplasser på fellesareal, av disse er 4 avsatt til handicap parkering. I tillegg disponerer hver seksjonseier **1** garasjeplass.
Disse inngår som en del av fellesarealet, og disponeres i henhold til pkt. 3 (1) til (4).
4-2 Rettslig disposisjonsrett
Garasjeplasser er en seksjonert tilleggsdel og kan bare selges sammen med hoveddelen.
Utleie av garasjeplasser krever samtykke fra styret.
Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.
4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen. Vedlikehold som omfattes av dette ansvaret begrenses til bygningskropp, konstruksjon, tak og strøm.
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.
4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen dekkes av de respektive seksjonseierne.
Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:
- snørydding/feiing
- reparasjon av garasjeport.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) Årsmøtet 2021, ga styret fullmakt til å inngå avtale med leverandør om lading av elbil/ladbar hybrid. Styret har sørget for at det er klargjort for installasjon av lader i samtlige garasjer. De som skal ha lader må kontakte styret før bestilling, for å få informasjon om fremgangsmåte. Seksjonseier har ikke lov å lade elbil/ladbar hybrid via vanlig strømkontakt i garasjen. Det må installeres egen ladekontakt. Pr i dag er det Zaptec Pro som er levert av Alt installasjon. Seksjonseier må også knytte seg til Charge 365 som drifter ladeanlegget.
(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker. Det er pålagt å ha montert vannstopper i tilknytning til oppvaskmaskin under kjøkkenbenken.
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med egen hovedsikring/kran eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.
(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under
den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som 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.
(4) Seksjonseieren skal på oppfordring gi styret eller den som opptrer på vegne av styret adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
6-1 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Akontobeløp som innbetales til dekning av varme og varmtvann skal avregnes årlig og det styrets oppgave å besørge avlesning av vannmåler.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.
Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6-5 Forhåndsinnbetaling ved låneopptak

Ved vedtak om opptak av felleslån kan sameiet gi seksjonseiere adgang til å foreta forhåndsinnbetaling av det beløp som etter sameiebrøken gjelder for den enkelte seksjon. Seksjonseiere som har foretatt en slik forhåndsinnbetaling fritas for renter og avdrag knyttet til det innbetalte beløpet. Forhåndsinnbetalingen gir ikke panterett, regresskrav, sikkerhet eller andre særrettigheter overfor sameiet, og kan ikke kreves tilbakebetalt.

Ved mislighold, insolvens eller andre forhold som påvirker sameiets samlede gjeldsforpliktelser, kan sameiets økonomiske forpliktelser fordeles etter sameiebrøken, også overfor seksjonseiere som har foretatt forhåndsinnbetaling.

Ordningen gir ikke rett til individuell nedbetaling eller senere innfrielse av andeler under lånets løpetid.
Årsmøtet vedtar at opplysninger om det konkrete lån, herunder låneinstitusjon, lånenummer, opptaksdato, lånebeløp og hvilke seksjoner som har foretatt forhåndsinnbetaling, skal fremgå av Vedlegg 1 til vedtektene.
Styret gis fullmakt til å påføre de faktiske og objektive opplysningene i Vedlegg 1 etter at låneopptak er gjennomført og fristen for forhåndsinnbetaling er utløpt. Fullmakten er begrenset til utfylling av slike opplysninger og gir ikke adgang til å endre vedtektsbestemmelsen eller dens rettsvirkninger.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg omsalg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum 3, maksimum 5 medlemmer samt 1 varamedlem.
(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av

styret, om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren, dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8-7 Generalnøkkel

Det finnes 3 generalnøkler som gir tilgang til samtlige leiligheter. Å ha tilgang til en masternøkkel gir økt sikkerhet i nødsituasjoner, og er i tillegg praktisk i de tilfeller det er nødvendig med tilgang til leilighetene av andre årsaker. Leder av styret har ansvar for nøklene og skal påse at de oppbevares forsvarlig og er utilgjengelig for andre enn styremedlemmene.

Regler for bruk av generalnøkkel;

Før nøkkelen skal benyttes skal berørte beboere informeres. Beboer kan nekte styret å ta seg inn i leiligheten, men beboer må da selv ta ansvar for å foreta den sjekk/service som styret i utgangspunktet skulle ta. Det vil da kunne påløpe kostnader for beboer. Jfr. også vedtektenes punkt 5-2 Sameiets plikt til å vedlikehold og utbedre fellesarealer m.m.
En fra styret skal være med når nøkkelen benyttes.
Ved nødsituasjoner, som for eksempel brann, kan nøkkelen benyttes uten forutgående varsel.
Nøkkelen skal ikke lånes ut til personer som ikke sitter i styret.
Nøkkelen kan midlertidig gis til nødetatene i tilfeller der de ellers ville ta seg inn i en eller flere leiligheter uten forutgående varsel.

9. Årsmøtet-

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(2) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
(3) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret.

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene.

Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om;
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om;
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65

HUSORDENSREGLER for Eikekollen Boligsameie (org. nr. 914 016 142)

Husordensreglene er sist endret på årsmøtet 18. mars 2025.

§1. Behandling av fellesområdene

For å sikre fri rømningsvei og god fremkommelighet for nødetater, inkludert ambulansepersonell med båre, skal gangarealer, svalganger og fellesområder holdes frie for hindringer.

Fellesområder, også korridor utenfor leiligheter, skal ikke benyttes til oppbevaring eller som «garderobe» for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy etc.

Innvendig fellesområder er røykfrie.

Postkasser og postkasseskilt skal være ensartet, bestilling sendes skriftlig til styret.

Gulver, trapper, rekkverk og heis, rengjøres ukentlig av eksternt firma. Unntak er svalgangene, der er det den enkeltes beboers ansvar å rengjøre teppe og glassflater på sin del.

Renhold og vedlikehold av utvendige fellesområder utføres av eksternt firma.

Inngjerdede områder holdes vedlike av den beboer.

Sørg allikevel for at fellesområdene holdes ryddige og rene.

§ 2. Søppel

Søppel må pakkes som avtalt for kildesortering og legges i riktige beholdere.

Nye kildesortering poser til matavfall oppbevares i sykkelskur.

El-artikler er ikke restavfall og skal leveres på eget mottak.

§ 3. Parkering og transport

Parkering kun på oppmerkede parkeringsplasser eller i privat garasjer.

Det er ikke tillatt å parkere husvogner, tilhengere av ulike slag, uregistrerte biler, båter o.l. på sameiets område.

Sykler skal plasseres i sykkelskuret eller ved egen plass for sykler.

Det er ikke tillatt å kjøre til hovedinngangen, unntaksvis ved varetransport, transport av syke og bevegelseshemmede.

Dette grunnet fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

For andre beboere gjelder kun innkjøring ved kort av- og pålessing. Ingen parkering tillatt.

§ 4.Låsing

Hovedinngangsdørene skal holdes låst til enhver tid.

§ 5.Grilling

Det er tillatt med Gass og El grill.

Gassbeholdere som ikke brukes skal kun oppbevares i utvendig veranda eller garasje.

Gjør deg kjent med branninstruksen.

Gjør deg kjent med gass-vett-reglene, for trygg bruk av gass.

Ref. til regler Lovdata – https://lovdata.no, Forskrift om håndtering av brannfarlig,

stoff § 5.

§ 6. Ro og orden

Pass på at film, musikk anlegg, o.l. ikke settes unødvendig høyt. Vær spesielt oppmerksom ved åpne dører/vinduer. Det skal være ro i leilighetene fra kl 2300 til

kl 0600.

§ 7. Private uteplasser

Private uteplasser skal holdes rent og ryddig, og skal ikke benyttes som lagringsplass.

Det skal ikke henges klær over rekkverk.

Tørk av klesvask på balkong skal foregå under rekkverk høyde.

Ikke mat fugler da det kan trekke til seg rotter og mus til eiendommen.

Styret i Eikekollen vektlegger bevaring av husets arkitektur. Derfor skal skjerming på balkonger i 2. og 3. etasje tilsvare eksisterende løsninger. Det er tillatt å montere en vind- og innsynsskjerm på høyre side av balkongen, tilsvarende det som allerede er satt opp. Glasset i rekkverket kan folieres i samme farge som vind- og innsynsskjermen. Venstre side kan også folieres i samme farge, men dette vil redusere utsikten fra leiligheten. Glassene i front skal ikke dekkes med folie eller tekstiler. Før endringen gjennomføres, må det alltid søkes godkjenning fra styret.

Beboere er ansvarlige for å fjerne snø og is fra sin balkong og må sørge for forsvarlig snørydding. Det er viktig å vise hensyn til naboer under og unngå å måke snø videre til deres balkong eller veranda. Vær oppmerksom og ta ansvar for sikkerheten til både deg selv og andre.

§ 8. Dugnad

Behov for dugnad vil vurderes fortløpende.

§ 9. Brannøvelse

Brannøvelse skal gjennomføres når styret mener det er tid for en «test».

Branninstruks skal være oppdatert til enhver tid, og gjøres kjent for alle beboere.

Øvelse gjennomføres etter avtal, som Styret har med Brannvesenets service telefon.

Styret vil informerer i god tid, før en slik øvelse, til alle beboere.

Møteplass ved brann evt. brannøvelse er ute ved skilter(x2);

«Møteplass ved brann/evakuering».

(Detaljer ved brann/evakuering. Vennligst gjør deg kjent med Eikekollen boligsameiets branninstruks).

§ 10. Sameiets felles utstyr

Ved behov kan det lånes utstyr, som bl. annet brukes til dugnad, være seg raker, koster, traller o.l. Dette oppbevares i bod ved sykkelskur.

Settes tilbake etter bruk.

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt, også av besøkende og leietakere.

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

Feil og mangler, f.eks. defekte lyspærer i fellesområdene meldes til styret.

Klager o.a. send til styrets e-post adresse, som man finner nede på informasjonstavlen eller benytt gjerne styrets postkasse. Dette blir behandlet konfidensielt og besvart skriftlig

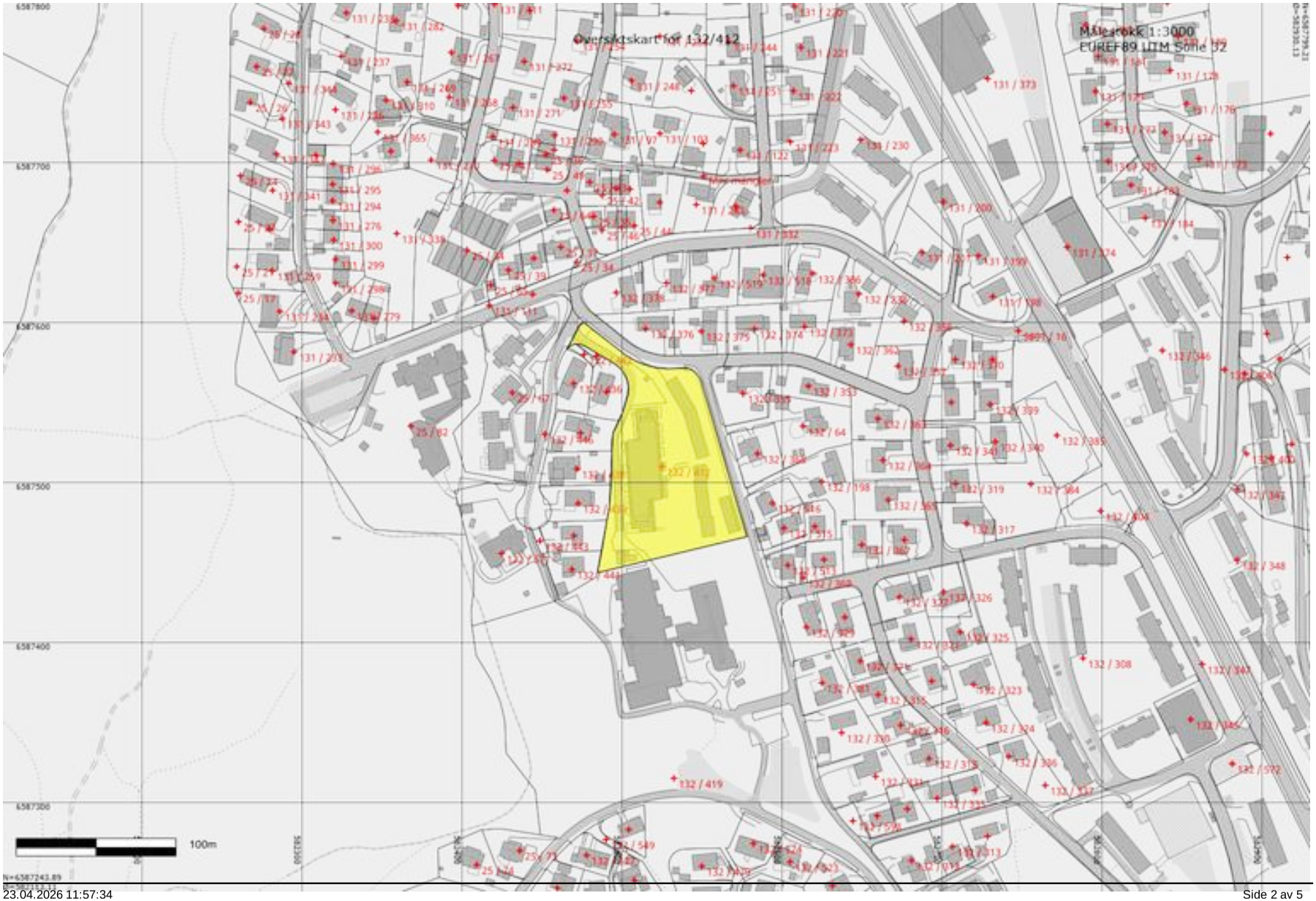
Horten kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**132**	**412**	**0**	**9**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 132/412
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


132/412 (Hovedteig)
Mer mangler
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m

Areal og koordinater

Areal: 8510,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6587509,52 Øst: 582525,06

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6587538,17	582497,72	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			6,83	Ikke hjelpelinje		13	
2	6587544,37	582500,58	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			11,33	Ikke hjelpelinje		13	
3	6587555,29	582503,60	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	18,99
			22,35	Ikke hjelpelinje		13	
4	6587574,27	582494,40	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			7,75	Ikke hjelpelinje		13	
5	6587578,20	582487,72	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			13,89	Ikke hjelpelinje		13	
6	6587585,23	582475,74	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	8,04
			4,94	Ikke hjelpelinje		13	
7	6587586,29	582470,98	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	8,05
			6,69	Ikke hjelpelinje		13	
8	6587582,95	582465,40	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			16,67	Ikke hjelpelinje		13	
9	6587597,63	582473,30	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			3,58	Ikke hjelpelinje		13	
10	6587599,95	582476,02	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			29,60	Ikke hjelpelinje		13	
11	6587581,53	582499,19	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	48,94
			34,17	Ikke hjelpelinje		13	
12	6587570,91	582530,95	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			7,82	Ikke hjelpelinje		13	
13	6587571,12	582538,77	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	8,00
			8,34	Ikke hjelpelinje		10	
14	6587568,15	582546,17	Steingjerde	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	16,00

			7,98	Ikke hjelpelinje		10	
15	6587561,19	582549,93	Steingjerde	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			99,50	Ikke hjelpelinje		10	
16	6587465,68	582577,83	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			0,87	Ikke hjelpelinje		13	
17	6587465,48	582576,99	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			95,20	Ikke hjelpelinje		13	
18	6587443,14	582484,44	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			13,87	Ikke hjelpelinje		13	
19	6587456,79	582486,93	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			19,45	Ikke hjelpelinje		13	
20	6587475,91	582490,48	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			8,38	Ikke hjelpelinje		13	
21	6587484,16	582491,95	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			13,95	Ikke hjelpelinje		13	
22	6587498,09	582492,63	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			21,27	Ikke hjelpelinje		13	
23	6587519,34	582493,67	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			11,23	Ikke hjelpelinje		13	
24	6587530,56	582494,22	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			8,38	Ikke hjelpelinje		13	

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**132**	**412**	**0**	**9**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
20.06.2014	Nei	Nei			117/3919	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			132/412/0/37	0
					132/412/0/36	0
					132/412/0/39	0
					132/412/0/38	0
					132/412/0/33	0
					132/412/0/32	0
					132/412/0/35	0
					132/412/0/34	0
					132/412/0/29	0
					132/412/0/28	0
					132/412/0/31	0
					132/412/0/30	0
					132/412/0/25	0
					132/412/0/24	0
					132/412/0/27	0
					132/412/0/26	0
					132/412/0/21	0
					132/412/0/20	0
					132/412/0/23	0

			132/412/0/22	0
			132/412/0/17	0
			132/412/0/16	0
			132/412/0/19	0
			132/412/0/18	0
			132/412/0/13	0
			132/412/0/12	0
			132/412/0/15	0
			132/412/0/14	0
			132/412/0/9	0
			132/412/0/8	0
			132/412/0/11	0
			132/412/0/10	0
			132/412/0/5	0
			132/412/0/4	0
			132/412/0/7	0
			132/412/0/6	0
			132/412/0/1	0
			132/412	0
			132/412/0/3	0
			132/412/0/2	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	132/412/0/6	0
			132/412/0/30	0
			132/412	0
			132/412/0/10	0
			132/412/0/19	0
			132/412/0/27	0
			132/412/0/14	0
			132/412/0/29	0
			132/412/0/21	0
			132/412/0/18	0
			132/412/0/26	0

				132/412/0/22	0
				132/412/0/15	0
				132/412/0/38	0
				132/412/0/17	0
				132/412/0/34	0
				132/412/0/4	0
				132/412/0/3	0
				132/412/0/33	0
				132/412/0/7	0
				132/412/0/25	0
				132/412/0/32	0
				132/412/0/35	0
				132/412/0/12	0
				132/412/0/16	0
				132/412/0/5	0
				132/412/0/2	0
				132/412/0/37	0
				132/412/0/36	0
				132/412/0/20	0
				132/412/0/24	0
				132/412/0/13	0
				132/412/0/39	0
				132/412/0/28	0
				132/412/0/9	0
				132/412/0/11	0
				132/412/0/23	0
				132/412/0/1	0
				132/412/0/8	0
				132/412/0/31	0
Seksjonering	05.06.2014	05.06.2014	14/2670	132/412/0/31	0
				132/412/0/1	0
				132/412/0/5	0

132/412/0/35	0
132/412/0/11	0
132/412/0/29	0
132/412/0/39	0
132/412/0/33	0
132/412/0/23	0
132/412/0/12	0
132/412/0/13	0
132/412/0/18	0
132/412/0/17	0
132/412/0/9	0
132/412/0/15	0
132/412/0/21	0
132/412/0/19	0
132/412/0/7	0
132/412/0/4	0
132/412/0/2	0
132/412/0/28	0
132/412/0/16	0
132/412/0/27	0
132/412/0/3	0
132/412/0/24	0
132/412/0/26	0
132/412/0/30	0
132/412/0/8	0
132/412	0
132/412/0/14	0
132/412/0/25	0
132/412/0/6	0
132/412/0/36	0
132/412/0/37	0
132/412/0/10	0

132/412/0/22	0
132/412/0/34	0
132/412/0/32	0
132/412/0/38	0
132/412/0/20	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
161698423	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0
300447324	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Igangsettingstillatelse	0	138	138

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Nordskogen	2	D		Nord: 6587510.792863 Øst: 582504.791093 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Kirkesokn 1-Horten Postnummerområde 3188-HORTEN Grunnkrets 603-Nordskogen Stemmekrets 1-Horten SKOLEKRETS 10-Nordskogen

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	J-Journalnummer: 14/2670

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

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET									
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**132**	**412**	**0**	**0**	Grunneiendom	BJØRNESTIEN 18	Ja	8510,6	8442	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
07.10.1981	Nei	Nei	Ja	39		Nord: 6587509,52 Øst: 582525,06 System: EPSG:25832

FORRETNINGER						
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			132/412/0/37	0
					132/412/0/36	0
					132/412/0/39	0
					132/412/0/38	0
					132/412/0/33	0
					132/412/0/32	0
					132/412/0/35	0
					132/412/0/34	0
					132/412/0/29	0
					132/412/0/28	0
					132/412/0/31	0
					132/412/0/30	0
					132/412/0/25	0
					132/412/0/24	0
					132/412/0/27	0
					132/412/0/26	0
					132/412/0/21	0
					132/412/0/20	0
					132/412/0/23	0
					132/412/0/22	0
					132/412/0/17	0
					132/412/0/16	0
					132/412/0/19	0

				132/412/0/18	0
				132/412/0/13	0
				132/412/0/12	0
				132/412/0/15	0
				132/412/0/14	0
				132/412/0/9	0
				132/412/0/8	0
				132/412/0/11	0
				132/412/0/10	0
				132/412/0/5	0
				132/412/0/4	0
				132/412/0/7	0
				132/412/0/6	0
				132/412/0/1	0
				132/412	0
				132/412/0/3	0
				132/412/0/2	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		132/412/0/6	0
				132/412/0/30	0
				132/412	0
				132/412/0/10	0
				132/412/0/19	0
				132/412/0/27	0
				132/412/0/14	0
				132/412/0/29	0
				132/412/0/21	0
				132/412/0/18	0
				132/412/0/26	0
				132/412/0/22	0
				132/412/0/15	0
				132/412/0/38	0
				132/412/0/17	0

					132/412/0/34	0
					132/412/0/4	0
					132/412/0/3	0
					132/412/0/33	0
					132/412/0/7	0
					132/412/0/25	0
					132/412/0/32	0
					132/412/0/35	0
					132/412/0/12	0
					132/412/0/16	0
					132/412/0/5	0
					132/412/0/2	0
					132/412/0/37	0
					132/412/0/36	0
					132/412/0/20	0
					132/412/0/24	0
					132/412/0/13	0
					132/412/0/39	0
					132/412/0/28	0
					132/412/0/9	0
					132/412/0/11	0
					132/412/0/23	0
					132/412/0/1	0
					132/412/0/8	0
					132/412/0/31	0
Oppmålingsforretning/grensejustering	18.09.2014	24.09.2014	84/14	Mottaker	132/412	153,1
				Avgiver	132/419	-153,1
Feilretting	05.06.2014	05.06.2014	14/2670		132/412	0
					132/412/0/15	0
Seksjonering	05.06.2014	05.06.2014	14/2670		132/412/0/31	0
					132/412/0/1	0
					132/412/0/5	0

132/412/0/35	0
132/412/0/11	0
132/412/0/29	0
132/412/0/39	0
132/412/0/33	0
132/412/0/23	0
132/412/0/12	0
132/412/0/13	0
132/412/0/18	0
132/412/0/17	0
132/412/0/9	0
132/412/0/15	0
132/412/0/21	0
132/412/0/19	0
132/412/0/7	0
132/412/0/4	0
132/412/0/2	0
132/412/0/28	0
132/412/0/16	0
132/412/0/27	0
132/412/0/3	0
132/412/0/24	0
132/412/0/26	0
132/412/0/30	0
132/412/0/8	0
132/412	0
132/412/0/14	0
132/412/0/25	0
132/412/0/6	0
132/412/0/36	0
132/412/0/37	0
132/412/0/10	0

					132/412/0/22	0
					132/412/0/34	0
					132/412/0/32	0
					132/412/0/38	0
					132/412/0/20	0
Nymatrikulering	07.10.1981		M 39-67	Mottaker	132/412	8442

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
161698423	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0
161698423-2	Påbygg	Bolig	Igangsettingstillatelse	21,4	0	21,4

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Nordskogen	2	D		Nord: 6587510,792863 Øst: 582504,791093 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Kirkesokn 1-Horten Postnummerområde 3188-HORTEN Grunnkrets 603-Nordskogen Stemmekrets 1-Horten SKOLEKRETS 10-Nordskogen

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
A-Annet	M-Målebrevsnummer: 39-67

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
8510,6	Nord: 6587509,52015557 Øst: 582525,0599948 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

BYGNINGER: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

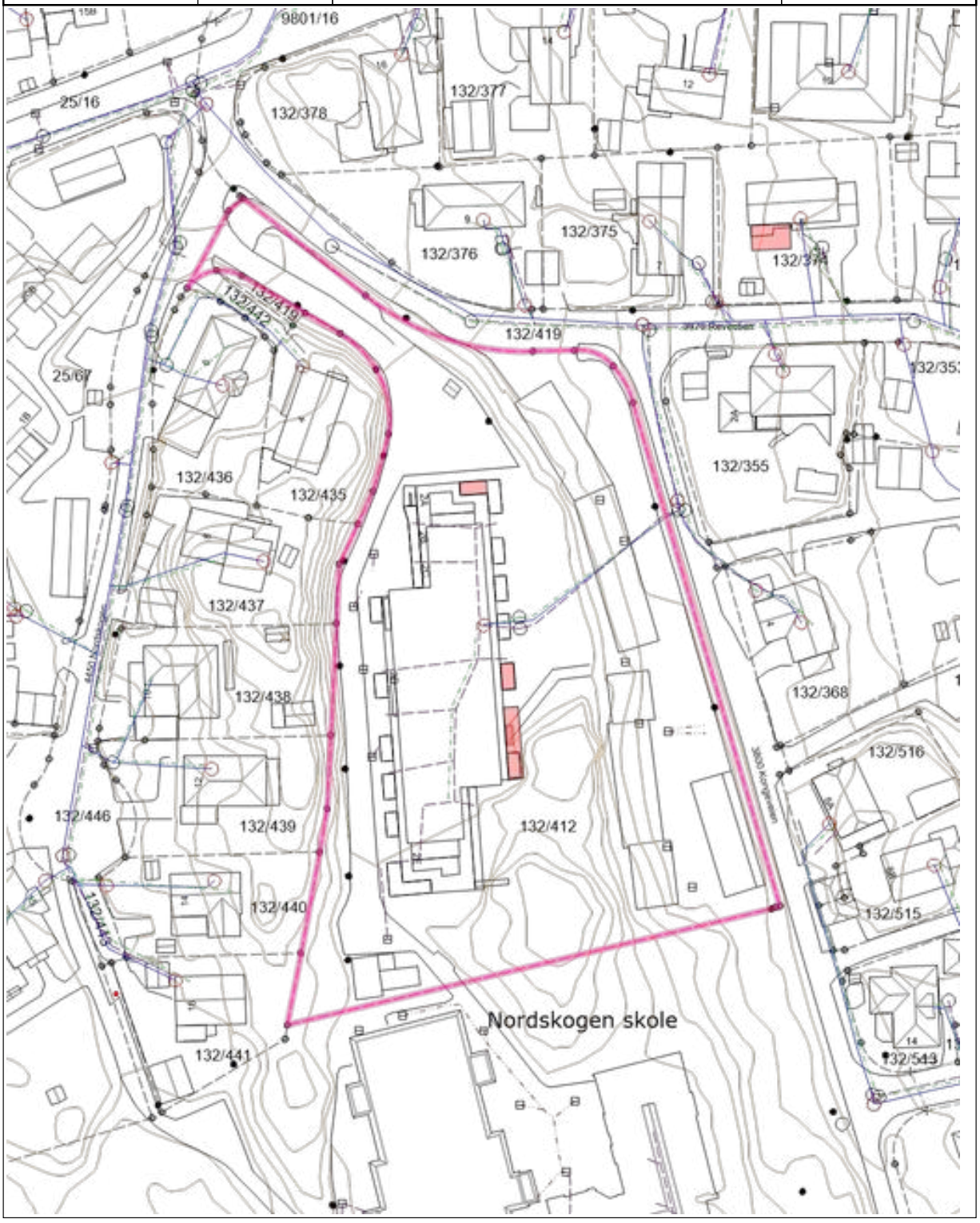
KOMMENTARFELT:

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 412	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Nordskogen 2D 3188 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kum - annen eier
- Drensledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Toppunkt
- Kran
- Overløp
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Høydekurve
- Slamavskiller
- Sluk
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Bygg og anlegg
- Skap
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant

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

Dato: 23.04.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	132	Bruksnr.	412	Festenr.	0	Seksjonsnr.	9
Adresse	Nordskogen 2D						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				
Vannmåler			X	

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 30.04.2026
Restanse:	Kr,-+ eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	970,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	445,-

Tilleggsopplysninger:

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

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler:
Direkte telefon: 330 85 119
Vår ref.: 14/15446/ 13/2481-33
Arkiv: GBNR-132/412
Deres ref.: SØK

Dato: 11.04.2014

KEO arkitekter AS
Nordre Enggate 13
3187 HORTEN

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Delegasjonsutvalg hovedutvalg for bygg, regulering og næring	11.04.2014	131/14

Nordskogen 2 , 132/412 - bruksendring/hovedombygging til 39 boenheter - igangsettingstillatelse - underretning om vedtak

vedtak:
Søknad om igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 jf § 21-4 for ombygging til 39 boenheter, godkjennes på følgende vilkår:

1. Alle krav i TEK 10 må ivaretas.
2. Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.
3. Dokumentasjon på radonmålinger/tiltak må sendes inn senest sammen med søknad om brukstillatelse/ferdigattest.

Godkjenning av ansvarsrett:
Godkjenning av ansvarsrett etter plan- og bygningsloven § 23-1 gis:
KEO arkitekter - 938984263
Godkjenning gis som: SØK, for hele tiltaket.
PRO, for overordnet og arkitekturprosjektering.
Tiltaksklasse: 2

Olaussen rådgivnede Ing - 970931783
Godkjenning gis som: PRO, for konstruksjoner, påbygg og eksisterende.
Tiltaksklasse: 2

Norconsult AS - 962392687
Godkjenning gis som: PRO, for brannteknisk prosjektering.
Tiltaksklasse: 2

TB sprinkler - 890263992
Godkjenning gis som: PRO, for Brannsprinkleranlegg.
Tiltaksklasse: 2

Nilsen Elektro - 956338948
Godkjenning gis som: UTF, for installasjon av brannvarslin og ledesystem.
Tiltaksklasse: 2

Honeywell Life safety AS - 981336305
Godkjenning gis som: PRO, for brann & Nødlys.
Tiltaksklasse: 2

Akustikkkonsult AS - 980582388
Godkjenning gis som: PRO, for Lydforhold.
Tiltaksklasse: 2

Odd Heiberg As - 984556128
Godkjenning gis som: UTF, for Grunn og terrengarbeid, landskapsutforming.
Tiltaksklasse: 2

Bjørn Gregersen AS - 941070345
Godkjenning gis som: PRO, for innvendig sanitær, Gulvvarmeanlegg.
UTF, for innvendig sanitær, gulvvarmeanlegg og Montering av sprinkleranlegg.
Tiltaksklasse: 2

Multiluft As - 976015371
Godkjenning gis som: PRO/UTF, for balanser ventilasjon, vifter til heismaskinrom og teknisk rom.
Tiltaksklasse: 2

Byggmester Olav Tømmerstigen - 870357672
Godkjenning gis som: UTF, for tømrerarbeider.
Tiltaksklasse: 2

Bygg & Brannsikring Østlandet AS - 978 674 623
Godkjenning gis som: UTF/Kontroll, for passiv brannsikring.
Tiltaksklasse: 2

Catos betongsaging - 991337911
Godkjenning gis som: UTF, for betongsaging/riving/miljøsanering.
Tiltaksklasse: 2

Paulsen Sveis og reparasjon AS - 990832943
Godkjenning gis som: UTF/Kontroll, for Sveisearbeider stålkonstruksjoner.
Tiltaksklasse: 2

SAKSOPPLYSNINGER
Bakgrunn
Det er søkt om igangsettingstillatelse i tråd med rammetilatelse gitt i sak D-469/13 av 12.12.13

Faktiske forhold
Søknaden inneholder nødvendige vedlegg i forhold til rammetilatelsen og rekkefølgebestemmelser.
Ansvarlig søkers redegjørelse, sitat:

Igangsettingssøknad gjelder ikke garasjeanlegg.

Vedtak fra 13.12.2013:

Søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 jf § 21-4 for bruksendring fra sykehjem til 39 boenheter, rehabilitering og påbygg av ny 4. etasje, godkjennes på følgende vilkår:

1. ***Alle krav i TEK 10 må vises ivaretatt ved søknad om igangsetting.***

2. ***Alle krav i reguleringsbestemmelsene må vises ivaretatt ved søknad om igangsetting.***

Godkjenning av ansvarsrett:
Godkjenning av ansvarsrett etter plan- og bygningsloven § 23-1 gis:

KEO-arkitekter - 938984263
Godkjenning gis som: SØK, for hele tiltaket.
PRO, for arkitektur, utomhusplan
Tiltaksklasse: 2

1. Alle krav om TEK 10 er ivaretatt.

2. Rekkefølgebestemmelser er tatt til følge.
   a. Utomhusplan er utarbeidet
   b. Plan for lokal overvannshåndtering og vann/avløp er sendt.
   c. Teknisk rapport for geoteknikk er sendt.
   d. Radonmåling sendes inn ved ferdigattest.

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Det er søkt om igangsetting for hele prosjektet bortsett fra garasjeanlegg.
Søknaden er i tråd med de føringer som er gitt i rammetillatelsen, radonmålinger skal gjennomføres før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest for boligene.
Kommunen finner etter en helhetlig vurdering grunnlag for å gi igangsettingstillatelse for tiltaket.

Økonomiske konsekvenser
Ingen for kommunen

Miljøkonsekvenser
Ikke utredet i saken

Konklusjon/anbefaling
Søknad om igangsetting godkjennes med vilkår.

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf pbl § 1-9.

Tiltaket må ikke brukes før kontrollansvarlig har foretatt sluttkontroll og kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf pbl § 21-10.

Dersom det går offentlige eller private ledninger/kabler over tomta, er det tiltakshavers ansvar å avklare beliggenheten av og eventuelle konsekvenser for disse med berørt myndighet/rettighetshaver.

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jf pbl § 21-9.

Regning på behandlingsgebyr, kr 4300,- blir sendt tiltakshaver:

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
Fagsjef byggesak

Thomas Grosberghaugen
Byggesaksbehandler

Vedlegg:
Godkjente dokumenter

Kopi til:
Kommunalteknisk planavdeling v/Tore Kristiansen
Matrikkelansvarlig



Sør



Nord



Perspektiv- sett fra Sør- Vest



Perspektiv- sett fra Nord- Øst

HORTEN KOMMUNE
1 3 DES 2013
BYGGESAK

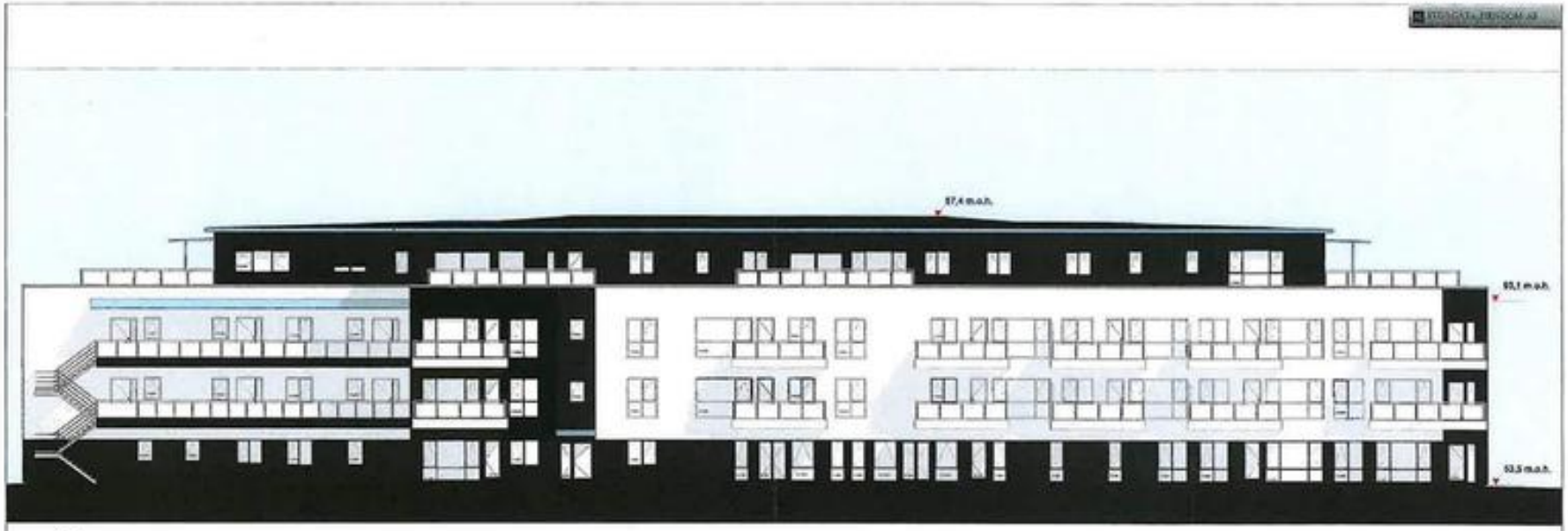
Elkekollen boligsamelo
Horten

Storgt. Eiendom AS

Detaljprosjekt

Fasade Sør og Nord

2012080 A40-101 C



Øst



Perspektiv- sett fra Nord- Øst

HORTEN KOMMUNE
13 DES 2013
BYGGESAK

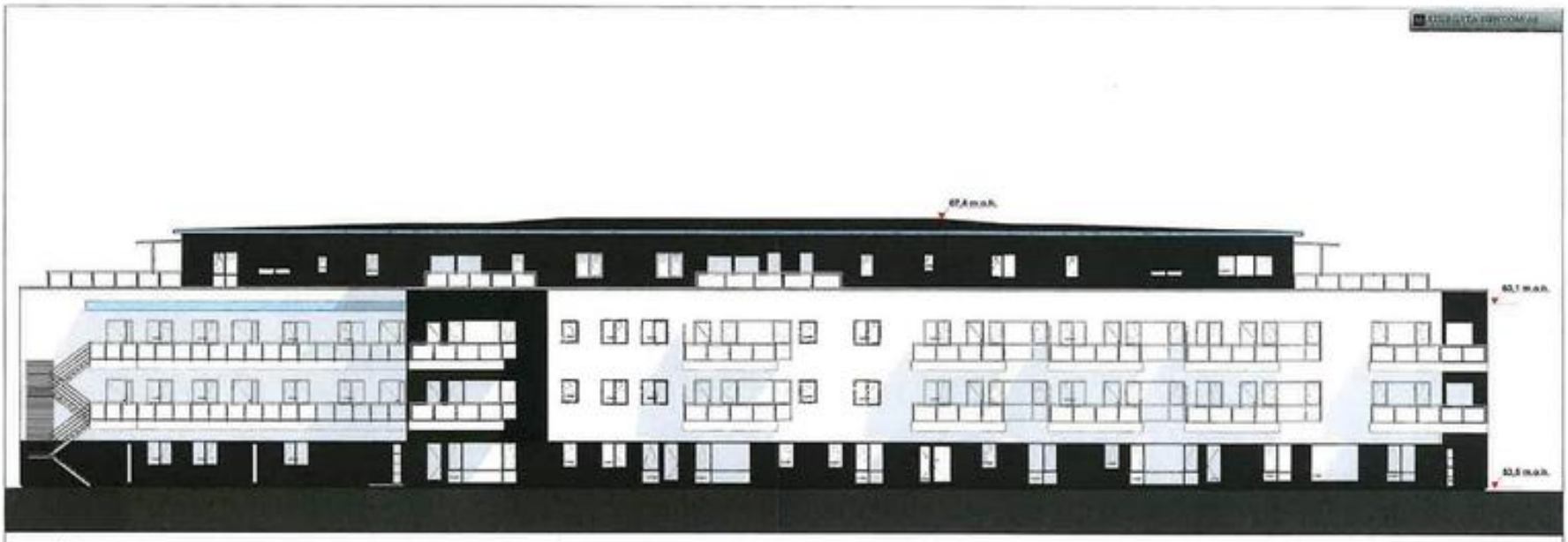
Eikekollen boligsameie
Horten

Storgt. Eiendom AS

Detaljprosjekt

Fasade Øst

2012080 A40-102 C



Vest



Perspektiv- sett fra Sør- Vest

HORTEN KOMMUNE
13 DES 2013
BYGGESAK

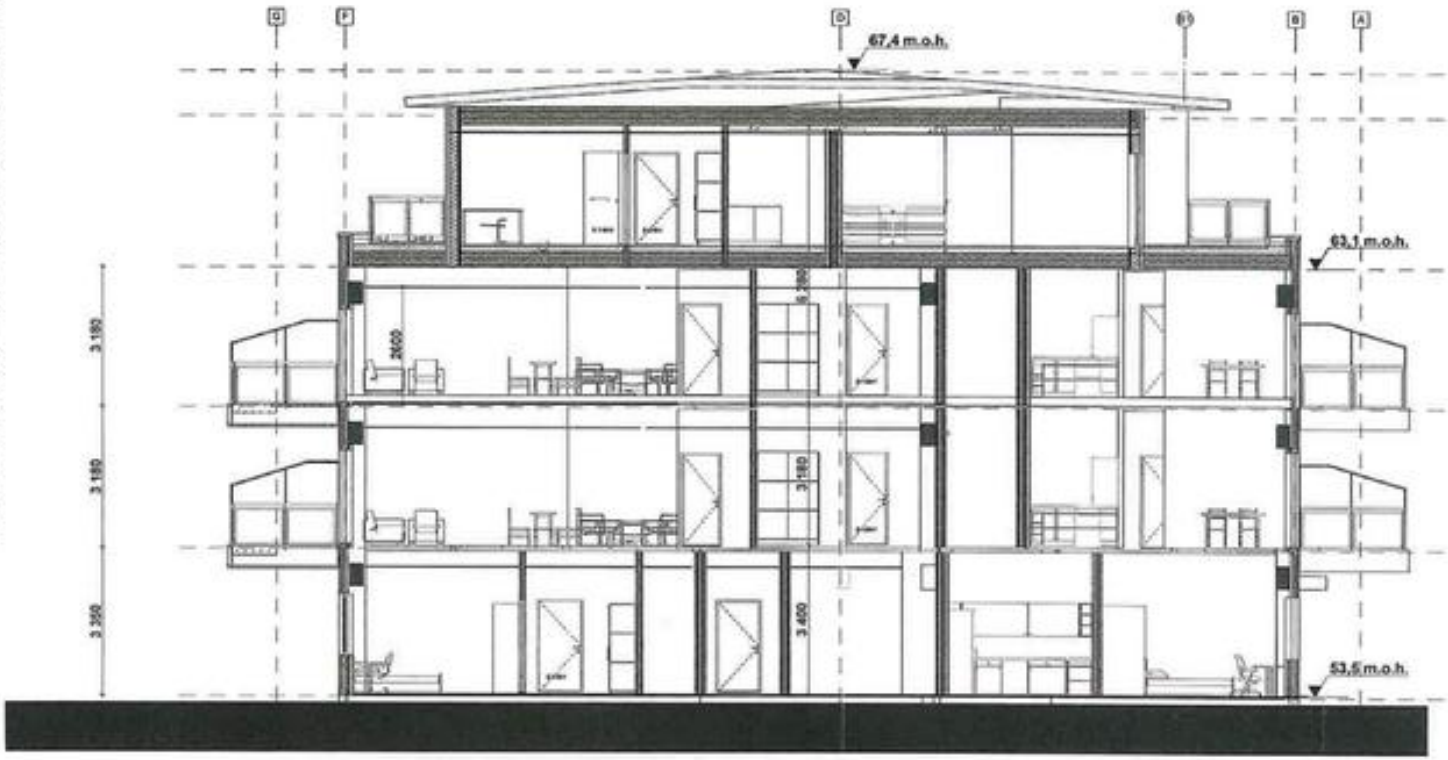
Elkekotten boligsamele
Horten

Storgt. Eiendom AS

Detaljprosjekt

Fasade Vest

2012080 | A40-103 | D



HORTEN KOMMUNE
13 DES 2013
BYGGESAK

Eikekollen boligsameie
Horten

Storgt. Eiendom AS

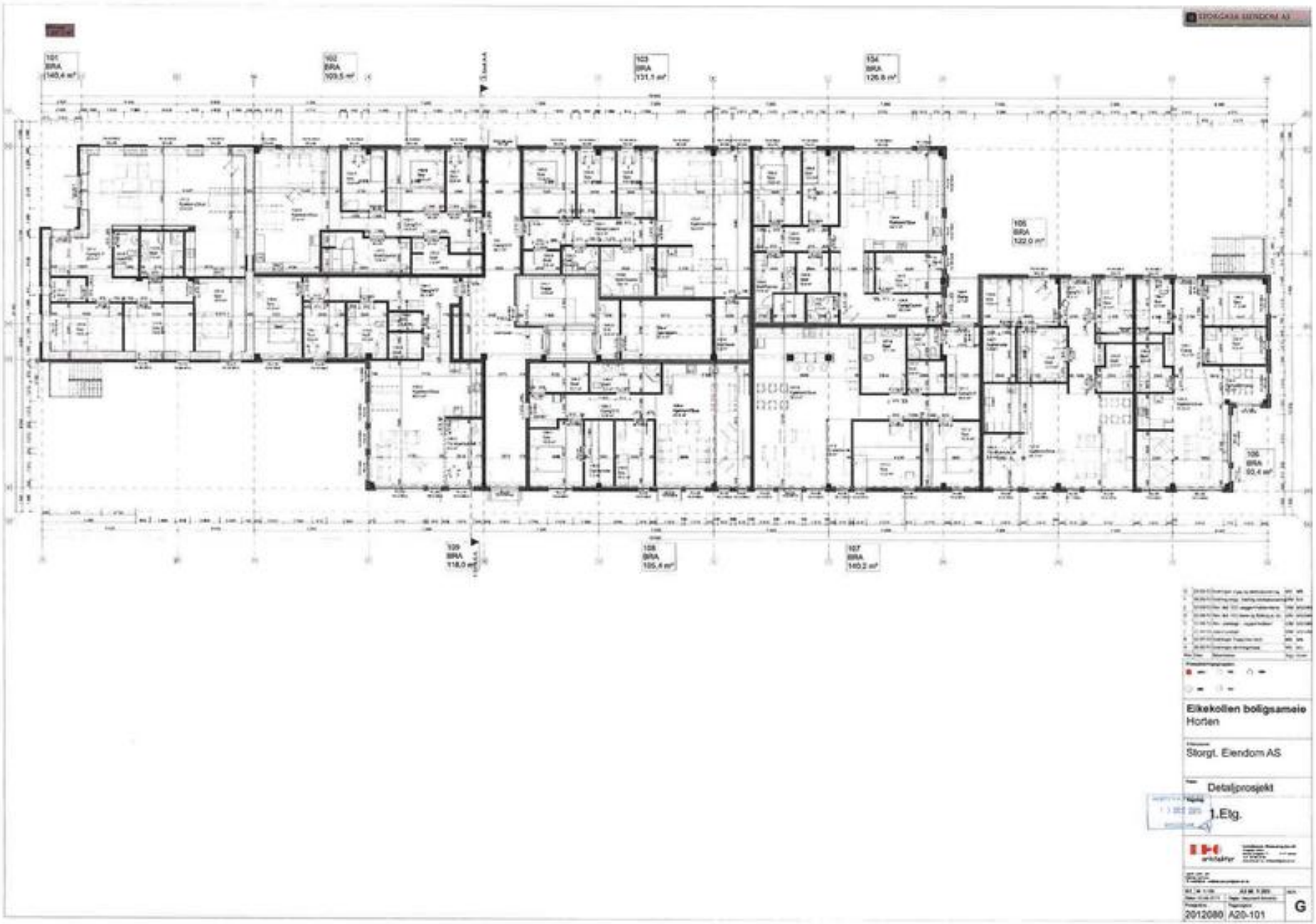
Detaljprosjekt

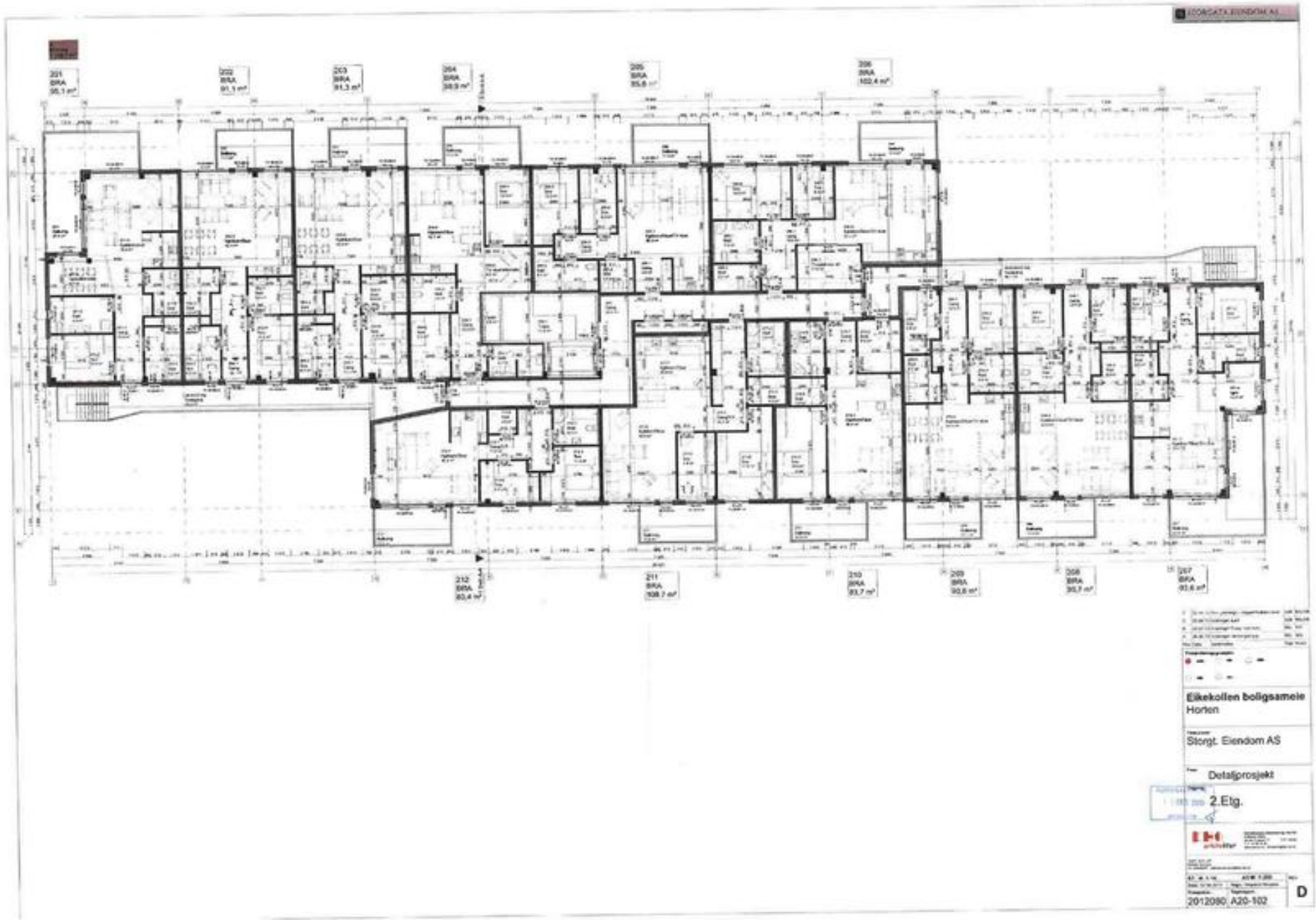
Snitt A -A

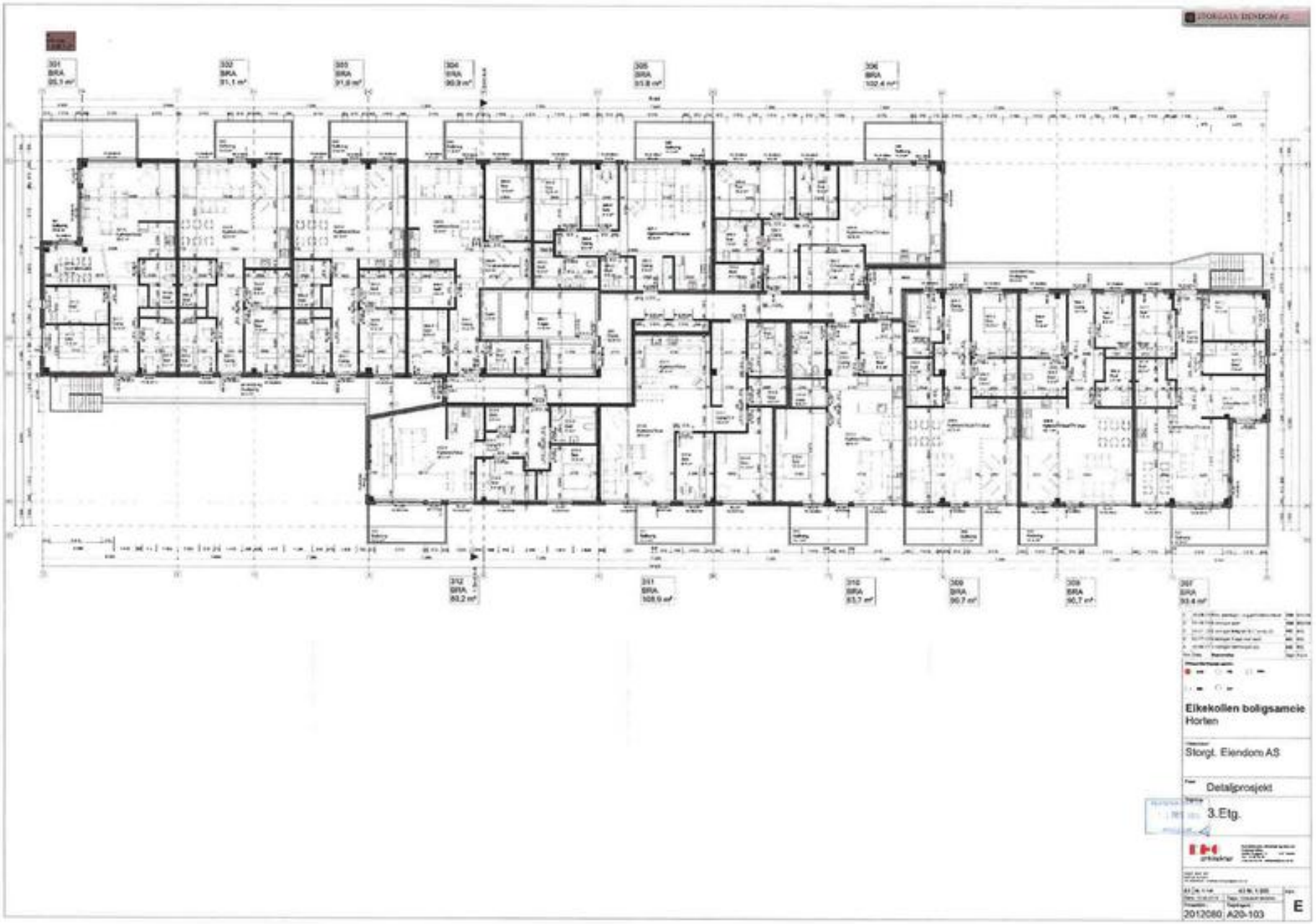
KHO arkitekter

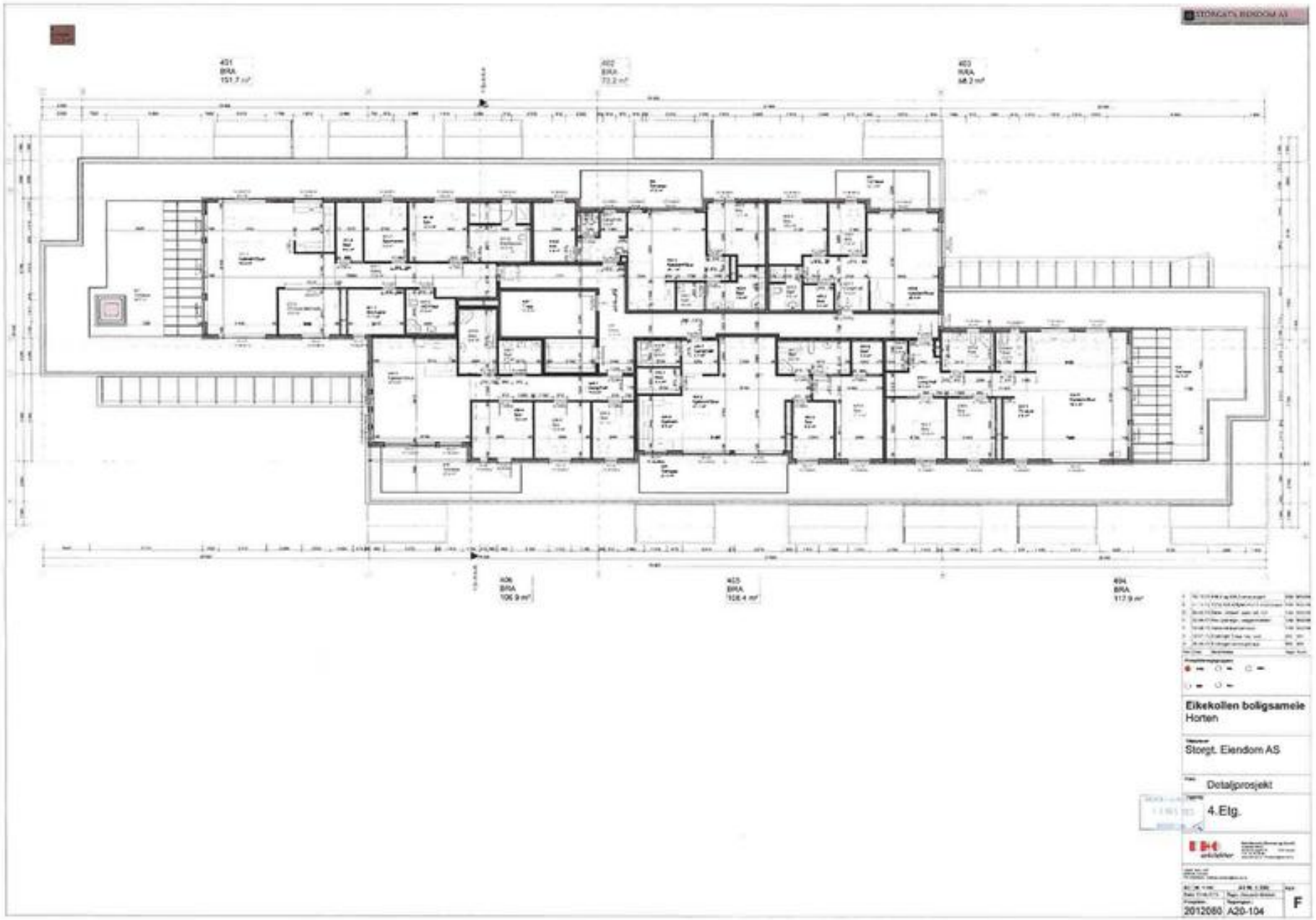
Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	28-06-13	Endringer rømningstrapp	MS	MS

A3 | M. 1:100 | Dato: 03-06-2013 | Tegn.: Wojciech Matyasz | Prosjektnr.: 2012080 | Tegningsnr.: A30-101 | REV: A


Elkekollen boligsameie
Horten
Storgt. Eiendom AS
Detaljprosjekt
1.Etg.
2012080
A20-101
G


Eikekollen boligsameie
Horten
Storgt. Eiendom AS
Detaljprosjekt
2.Etg.
2012080 A20-102
D


Elkekollen boligsamelag
Horten
Storgt. Eiendom AS
Detaljprosjekt
3.Etg.
2012080
A20-103
E


STORGATA BEKKOM AS
401
BRA
151.7 m²
402
BRA
73.2 m²
403
BRA
98.2 m²
406
BRA
106.9 m²
405
BRA
108.4 m²
404
BRA
117.9 m²
Eikekollen boligsamele
Horten
Stoegt. Eiendom AS
Detaljprosjekt
4.Etg.
2012080 A20-104
F

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS
Postboks 404

1703 SARPSBORG

Dato: 06.09.2019

Saksbehandler:	Vår ref.:	Deres ref.:
Grethe Kværnstuen, tlf: 330 85 108	19/42003/ 13/2481	

Nordskogen 2 A,B,C,D,E, 132/412 - bruksendring/hovedombygging til 39 boenheter - oversendelse av ferdigattest

Viser til deres brev datert 30.08.2019 og oversender gitt ferdigattest for bygget.

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
06.09.2019	756940	Nordskogen 2 A,B,C,D,E, 132/412 - bruksendring/hovedombygging til 39 boenheter - ferdigattest

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

KEO arkitekter AS
Nordre Enggate 13
3187 HORTEN

Dato: 11.05.2017

Saksbehandler:	Vår ref.:	Deres ref.:
Grethe Kværnstuen, tlf: 330 85 108	17/22925/ 13/2481	SØK

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		248/17

Nordskogen 2 A,B,C,D,E, 132/412 - bruksendring/hovedombygging til 39 boenheter - ferdigattest

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 jfr byggesaksforskriftens § 8-1 gis ferdigattest for bruksendring og hovedombygging til 39 boenheter.

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Det søkes om ferdigattest for bruksendring og hovedombygging til 39 boenheter.

Faktiske forhold
Det foreligger søknad om ferdigattest for bruksendring og hovedombygging til 39 boenheter, søknad mottatt 04.01.2016. Gjennomføringsplan versjon 10, datert 10.05.2016. Fullstendig for behandling 10.05.2016

Rammetillatelse gitt i sak D-469/13 av 12.12.2013
Tillatelse til heisanlegg gitt i sak D-502/13 av 17.12.2013
Igangsettingstillatelse gitt i sak D-131/14 av 11.04.2014
Midlertidig brukstillatelse for seksjonene 1, 2, 3,4,5,6,7,816,22,25,27,28,29,31,34,36,37,38,39 gitt 30.06.2014
Midlertidig brukstillatelse for seksjonene 9,11 og 21 gitt 01.09.2014
Midlertidig brukstillatelse for seksjon 10 gitt 15.09.2014
Midlertidig brukstillatelse for seksjonene 11,12,13,14,15,17,18,19,20,23,24,26,30,32,33,35 gitt 05.12.2014
Godkjenning av ansvarsretter gitt i brev av 18.05.2016

Ferdigattesten gjelder i bygg med bygningsnummer: 161698423

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Søknaden om ferdigattest ble mottatt 04.01.2016. 10.05.2016 mottok kommunen revidert gjennomføringsplan FA10 datert 10.05.2016.

Jf plan- og bygningsloven § 21-7 skal ferdigattest utstedes av kommunen innen 3 uker etter at kravet er mottatt sammen med nødvendig dokumentasjon. Der ferdigattest ikke er utstedt innen fristen, kan byggverket tas i bruk.

Gjennomgangen som er foretatt nå avdekker at det er enkelte søknader om ansvarsrett som ikke innehar opplysninger om tiltaksklasse. Kommunen forutsetter imidlertid at opplysninger gitt i gjennomføringsplanen er korrekt og at det ved et eventuelt tilsyn kan fremskaffes søknader om ansvarsrett hvor tiltaksklasser er påført. Innsendt gjennomføringsplan datert 10.05.2016 legges til grunn og ferdigattest gis.

Konklusjon/anbefaling
Ferdigattest gis.

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf pbl § 1-9.

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:
Storgata Eiendom AS, Storgata 48, 3182 Horten
Kommunalteknisk planavdeling v/Tore Kristiansen
Matrikkelansvarlig

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Thomas Grosberghaugen
Direkte telefon: 330 85 119
Vår ref.: 14/32330 / 13/2481-38
Arkiv: GBNR-132/412
Deres ref.:

Dato: 01.09.2014

KEO Arkitekter as
Nordre Enggate 13
3187 HORTEN

Nordskogen 2 (tidligere Bjørnestien 18), 132/412 - bruksendring/hovedombygging til 39 boenheter - midlertidig brukstillatelse for deler av bygget

Ansvarlig søker			**Tiltakshaver**
KEO Arkitekter AS			Storgata Eiendom
Adresse / byggested			
Nordskogen 2			
Gbnr.	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**	**Bygningsnummer**
132/412			161698123
Vedtaksnummer			**Vedtaksdato**
D-469/13 – Rammetillatelse D-502/13 – Igangsettingstillatelse D-131/14 – Heisanlegg			12.12.2013 17.12.2013 11.04.2014
Dokumentasjon for ferdigattest			**Mottatt dato**
Anmodning om midlertidig brukstillatelse og sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker og kontrollerende foreligger.			27.08.2014
Brukstillatelsen gjelder for			
	Hele tiltaket		
X	Følgende deler av tiltaket: Leilighet 109, snr. 9 – Nordskogen 2D Leilighet 202, snr. 11 – Nordskogen 2D Leilighet 212, snr. 21 – Nordskogen 2D		
Merknader			
Vedtak			
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis midlertidig brukstillatelse på vilkår. De gjenstående arbeidene er: Frist for ferdigstillelse: **11.04.2015** Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan og bygningsloven § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.			

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

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
Fagsjef byggesak

Thomas Grosberghaugen
Byggesaksbehandler

Kopier:
Kommunalteknisk planavdeling v/Tore Kristiansen
Matrikkelansvarlig
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Postadresse: Plan og utbyggingstjenester, Postboks 10, 3191 HORTEN
Besøksadresse: Apotekergata 12
E-post: postmottak@horten.kommune.no
Telefon: 330 85 000
Telefaks: 33 08 50 01
Internett: www.horten.kommune.no
Bank: 2291.17.80058
Org.nr.: 964 951 284

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**132**	**412**	**0**	**9**	Nordskogen 2D, 3188 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	8511.79m^2
Samlevei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 00379	Bjørnestien 18, gbnr. 132/412 m. flere (28.10.2013)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1911.98m^2
	3901 00379	Bjørnestien 18, gbnr. 132/412 m. flere (28.10.2013)	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	790.03m^2
	3901 00379	Bjørnestien 18, gbnr. 132/412 m. flere (28.10.2013)	Grønnstruktur	1410.59m^2
	3901 00379	Bjørnestien 18, gbnr. 132/412 m. flere (28.10.2013)	Kjøreveg	714.55m^2
	3901 00379	Bjørnestien 18, gbnr. 132/412 m. flere (28.10.2013)	Lekeplass	250.13m^2
	3901 00379	Bjørnestien 18, gbnr. 132/412 m. flere (28.10.2013)	Parkeringsplasser	1459.64m^2
	3901 00379	Bjørnestien 18, gbnr. 132/412 m. flere (28.10.2013)	Uteoppholdsareal	1790.6m^2
	3901 H0089	Nordskogen (1.11.1982)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00205	Nordskogen 4 (5.4.1990)
00379	Bjørnestien 18, gbnr. 132/412 m. flere (28.10.2013)
00391	Bjørnestien og Nordskogen barnehager, gbnr 25/82, 132/571, del av 25/2, 131/111 og 132/419 (22.6.2015)
H0089	Nordskogen (1.11.1982)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

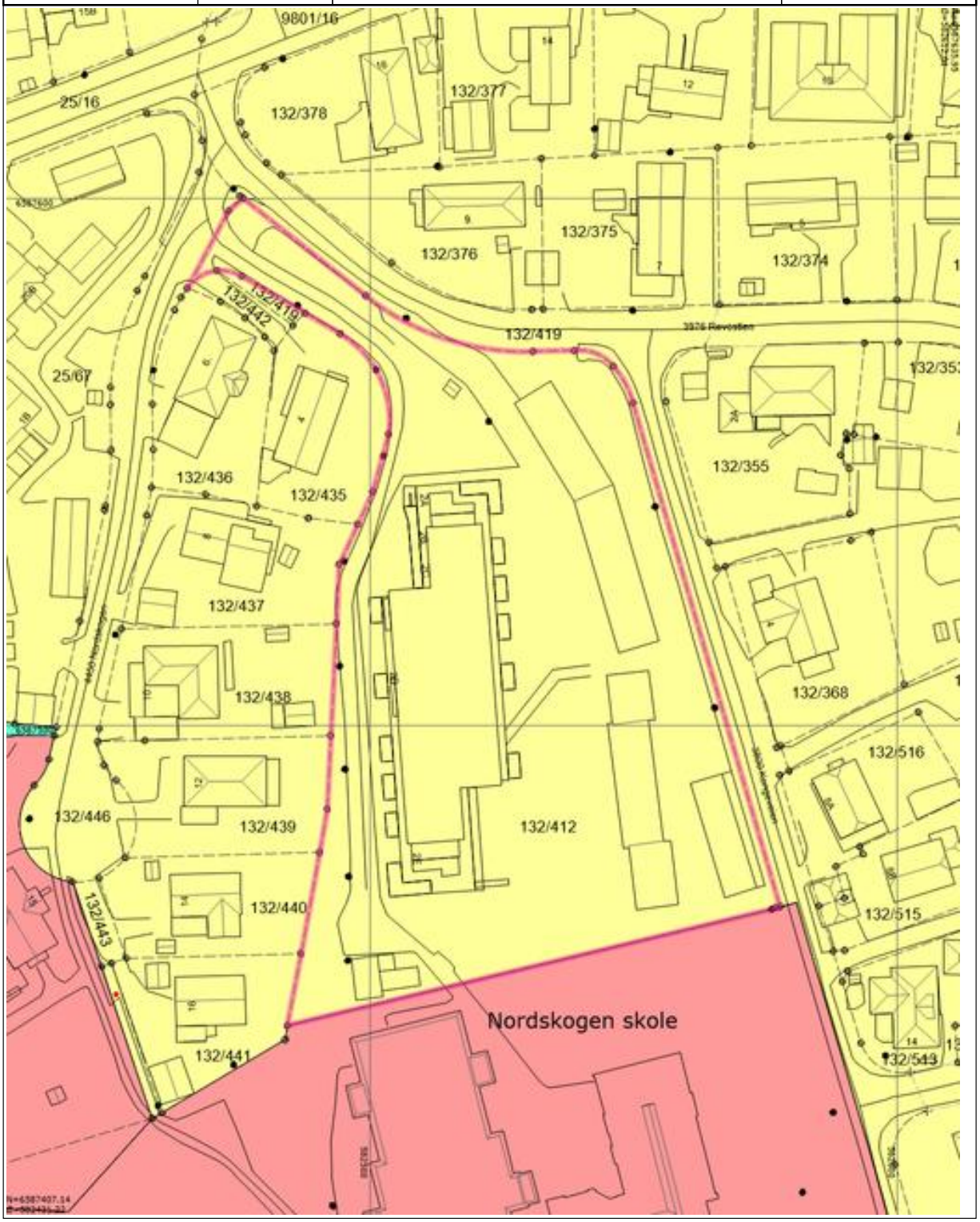
Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune	Kommuneplan				
	Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 412	Fnr: 0	Snr: 9
	Adresse:	Nordskogen 2D 3188 HORTEN			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1000

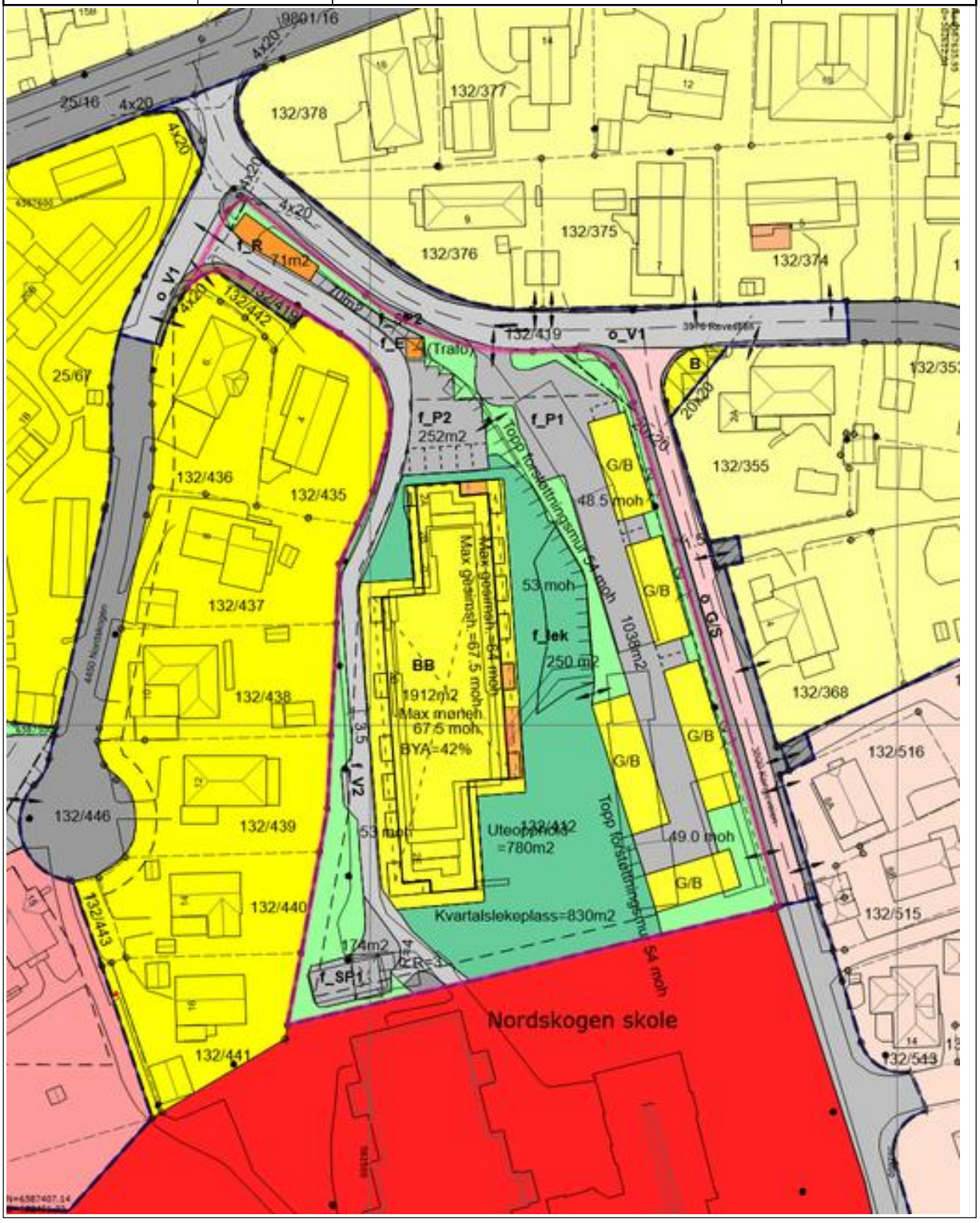


Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Toppunkt
- Høydekurve

Horten kommune	Reguleringsplaner				
	Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 412	Fnr: 0	Snr: 9
	Adresse:	Nordskogen 2D 3188 HORTEN			
	Annen info:	Nordskogen			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Vegstengning/fysisk kjøresperre
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig bygg - undervisning
- Kjøreveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Unyansert formål
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Barnehage
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Grønnstruktur
- Vegetasjonsskjerm
- Toppunkt
- Høydekurve

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Berit Vasstrand
Direkte telefon: 330 85 112
Vår ref.: 13/51345 / 12/7221-140
Arkiv: GBNR-132/412,132/419,132/446, REGP-00379, GBNR-25/16,9801/16, GBNR-132/355

Dato: 04.11.2013

Bjørnestien 18, 132/412 med flere - plan nr 379, detaljreguleringsplan for boliger. Reguleringsbestemmelser

Planident: 00379
Datert: 04.11.2013
Kommunestyrets godkjenning: Vedtak 28.10.2013, saksnummer K-098/13.
Dato for siste revisjon: 04.11.2013 (Satt inn faktaopplysninger i dette avsnitt, samt sidetall og bunntekst).
Geodetisk vertikaldatum: NN1954.

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankartet som er påført dato for kommunestyrets vedtak.

§ 1. PLANENS HENSIKT OG AVGRENSNING

Hensikten med planen er å regulere planområde til boligformål for å etablere leiligheter i bygget med tilhørende garasje/parkering og lek / uteoppholdsplass. Offentlig veiareal er tatt med i detaljreguleringen for å ivareta frisiktlinjer og – soner.

§ 2. PLANENS FORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål (PBL kap. 12):

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse – (RP1110) frittliggende (B) (RP1110)
Boligbebyggelse – (RP1113) blokkbebyggelse (BB) (RP1110)
Garasjeanlegg for boligbebyggelse, felles (f_GB) (RP1119)
Energianlegg, felles (Trafo) (f_E) (RP1510)
Renovasjon, felles (f_R) (RP1550)
Lekeplass, felles (f_Lek) (RP1610)
Uteopphold, felles (f_Uteopphold) (RP1600)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Kjørevei, offentlig (o_V) (RP2010)
Kjørevei, felles (f_V) (RP2010)
Gang- og sykkelvei, offentlig (o_G/S) (RP2015)
Parkering, felles (f_P) (RP2080)
Sykkelparkering, felles (f_SP) (RP2080)
Annen veigrunn, teknisk (o_AVT) (RP2018)
Annen veigrunn, grøntareal (f_AVG) (RP2019)

§ 2.3 Grønnstruktur
Grønnstruktur (RP3001)

§ 2.4 Hensynssoner
Sikringssone, frisikt (H140)

§ 3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Rammesøknad
Sammen med rammesøknad skal følgende foreligge:
1. Utomhusplan, se § 4.8
2. Plan for lokal overvannshåndtering og vann/avløp
3. Teknisk rapport for geoteknikk
4. Radonmåling. Eventuell tiltak mot radon etter teknisk forskrift dokumenteres i rammesøknad.

§ 3.2 Igangsettingstillatelse
Det skal være montert kjøreport mot Nordskogen skole før igangsettingstillatelse gis.
Kjøreport skal være lukket men ikke avhengig av å være låst.
Trafo skal være flyttet ut til angitt plassering vist på plankart.

§ 3.3 Ferdigattest
Før det gis ferdigattest skal følgende være opparbeidet:
- Nærlekeplass
- Parkeringsplass for bil og sykkel, samt takoverbygg ved felles sykkelparkering sør for hovedbygg, kalt f_SP1 på plankart.
- Felles uteoppholdsareal.
- Privat uteoppholdsareal og kvartalslekeplass.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Utforming
Eksisterende bygg skal bygges om, saltak og loft fjernes, samt deler av svalgangen.
Saltak skal erstattes med tilbaketrukket 4.etasje i moderne stil.
Ny arkitektur skal fremstå som et klassisk moderne bygg med flatt tak.
Nytt bygg skal fremstå som lyst og vennlig.
Materialvalg:
- Fasademateriał: Mørk beiset trepanel i 4. etasje.
- Fasadeplater med variasjoner inntil 3 fargetoner i 1-3 etasje.
- Det skal ikke være store stilistiske variasjoner i fasaden.
- Balkong: Glass og stål/aluminium
- Svalganger: Glass, stål/aluminium og platekledning.
- Overflatemateriell grunn: Asfalt, stein og plen.

Det skal være et visuelt fargemateriale og en estetisk korrespondanse mellom hovedbygget og garasjeanleggene.
Garasjeanleggene bygges i mørkbeiset tre.

§ 4.2 Estetikk
Det overordnede arkitektoniske konsept skal bevares. Ved fremtidige endringer, utbedringer og tilbygg skal det visuelle inntrykk ikke endres. Det gjelder spesielt fasade- og beslagsfarger, solbeskyttende tiltak, balkong- og rekkverksmaterialer og svalgangsfarger, samt toppetasjens material- og fargevalg.

§ 4.3 Gjerde i eiendomsgrense
Det tillates ikke oppføring av fysisk barriere som gjerde e.l. mellom Nordskogen skole (gbnr 132/419) og Bjørnestien 18 (gbnr 132/412).

§ 4.4 BYA
Det tillates BYA= 42 % for hele planområdet.

Utregning av BYA:

Tomteareal:	8 353 m2
Eksisterende byggverk etter ombygging:	1 545 m2

(Terrasse på grunn ikke medtatt, balkong over er medtatt)

Samlet garasjeanlegg med bod:	1 025 m2
(Tilleggsareal er kjøreareal foran garasjene)	
Parkeringsareal:	370 m2
Sykkelparkering (med takoverbygg):	85 m2
Trafo	12 m2

§ 4.5 Plassering
Ny bebyggelse skal plasseres innenfor avsatt byggegrense.
Trafostasjon og renovasjonsstasjon kan plasseres utenfor byggegrense.
Bebyggelse skal legges i BB, GB, E, R og Sp – område.
Terrengtrapper/adkomsttrapper kan bygges i grøntområde.

§ 4.6 Uteoppholdsareal
Felles uteoppholdsareal på kollen skal benyttes av både elever ved Nordskogen skole og beboerne ved Bjørnestien 18 (Eikekollen sameie).
Eksisterende trær skal bevares.
Det skal opparbeides ekstra hageareal mot øst for de to første leiligheter mot nord i 1. etasje. Hageareal skal ha en maksimalt størrelse av 25 m2.

§ 4.7 Støy
Kravene til innvendig og utvendig støynivå skal være oppfylt i.h.h.t. gjeldende retningslinjer.
Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride støygrensen i.h.h.t. gjeldene retningslinje (T-1442/2012).

§ 4.8 Vann, avløp og overvann
Det forutsettes at tiltakshaver/ansvarlig søker innhenter tillatelse for fremføring, og/eller etablering av vann- og avløpsanlegg dersom eventuelle nye tekniske anlegges/etableres/krysser annen manns grunn.

Overvann skal fordrøyes på egen tomt, slik det gjøres i dag.

§ 4.9 Parkering
Det skal avsettes 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav 1 skal være i garasje eller tilsvarende.4 parkeringsplasser skal være forbeholdt bevegelseshemmede.

§ 4.9.1 Sykkelparkering
Det opparbeides sykkelparkering for 76 sykler, fordelt på to områder i nærhet av bolig. Sykkelparkering i sør skal ha takoverbygg.

§ 4.10 Kulturminne
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, 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. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4.11 Utomhusplan
Det skal utarbeides en plan som skal inneholde følgende:

- Eiendomsgrenser.
- Bebyggelse
- Renovasjon
- Situasjonsplan
- Eksisterende og planlagt terreng
- Oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer.
- Adkomst
- Parkering/garasjeanlegg
- Sykkelparkering
- Vegetasjon
- Uteoppholdsplass

- Nærlekeplass
- Snøopplag

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse med frittliggende garasjeanlegg.

1. Det tillates å bygge inntil 39 boenheter med tilhørende frittliggende garasje.
2. Maks gesimshøyde for bolig skal ikke overstige eksisterende byggs mønehøyde, kote 67,5 moh.
3. Det tillates at heissjakt kan overstige maks gesimshøyde med 1m.
4. Det tillates oppført garasjeanlegg med trekonstruksjon med maks mønehøyde 3,5m over gjennomsnittlig terreng.
5. Deler av garasjeanlegget skal legges mot skråningen i vest, for å dempe høydeforskjellen av terrenget.
6. Gesimshøyde for 3. etasje av bygget skal ikke overstige maks kote 64 moh.

§ 5.2 Det skal opparbeides felles renovasjonsplass med umiddelbar nærhet til adkomstveien.

§ 5.3 Det opparbeides og utstyres et område for nærlekeplass på minimum 250 m_2.

§ 5.4 Privat uteoppholdsplass skal være minimum 10 m_2 pr. boenhet i form av balkong/terrasse. For leilighetene i 1. etasje skal det opparbeides markterrasser på maksimalt 30 m_2. Disse skal ha en maksimal dybde på 3 m fra ytterveggen.

Nærlekeareal på 250 m_2 skal plasseres øst for bygget og skal ligge på et høyere platå enn parkeringsplassen. Terrenget og møblering skal være tilgjengelig for funksjonshemmede.

Lekeplassens utforming og plassering av lekeapparater skal være slik at barn med nedsatt funksjonsevne lettere deltar i leken og ikke segregeres fra andre barn.
Det skal plasseres et gjerde mot parkeringsplassen.

Det skal avsettes minimum 780 m_2 kvalitativ felles uteoppholdsareal.
Det skal opparbeides en kvartalslekeplass på 810 m_2 på «kollen» mellom bygget og Nordskogen skole. Det skal legges til rette for at etablerte vinteraktiviteter som aking opprettholdes.

§ 5.5 Rømningsvei (-trapp) tillates bygget utenfor avgrensning til boligformål.

§ 5.6 Terrasse i 4. etasje.
I 4.etg skal det være store terrasser for endeleilighetene, mens de i midten har mindre areal.
Terrassene skal sikres med rekkverk. Avstanden fra gesimskanten til terrasserekkverk for leilighetene mot øst og vest skal være minimum 60 cm.
Avstanden fra gesimskanten til terrasserekkverk for leilighetene mot nord og sør skal være minimum 120 cm.
Rekkverk skal utføres i metall og glass. Det er ikke tillat å overbygge terrassene med et tak eller pergola. Det tillates å etablere markise.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

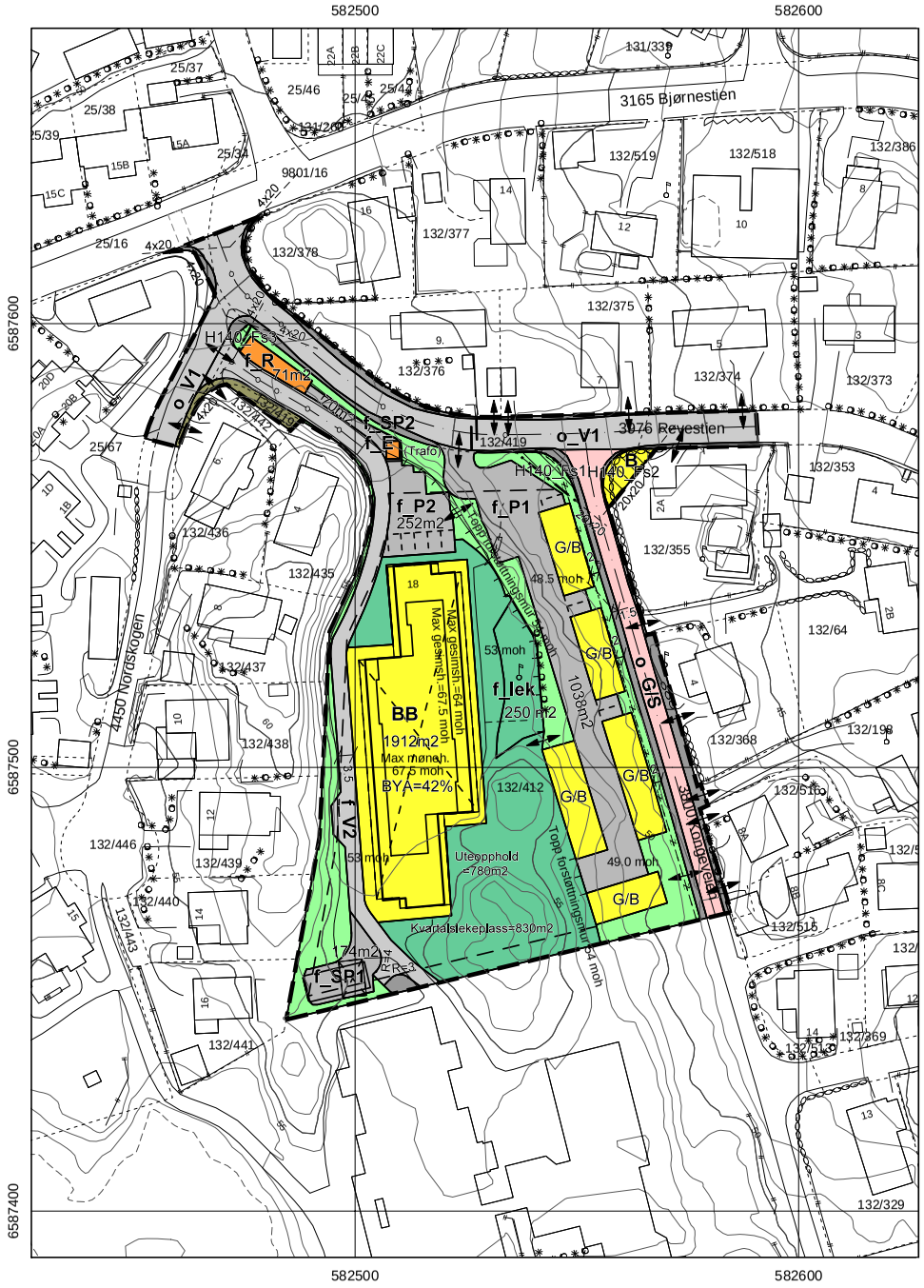
§ 6.1 Adkomst til felles parkering/garasjeanlegg fra Revestien.

§ 6.2 Veien vest for bygget skal sikre fri tilgang for nødvendig drift og vedlikehold av Nordskogen skole.
Veien skal være asfaltert og oppfylle krav for tunge kjøretøy og skal ha en bredde på

3,5 m.
Det tillates kjøreport mot Nordskogen skole.

§ 7 HENSYNSSONE

Sikringssone, frisikt
Frisiktsone 20x20 Kongeveien / Revestien
Frisiktlinje 4x20 adkomstvei / Nordskogen
Frisiktlinje 4x20 Nordskogen / Revestien
Frisiktlinje 4x20 Revestien / Bjørnestien
Det tillates ikke beplantning / gjerde / mur i frisiktsonen som overstiger 0,5 m veinivå



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- B — BOLIGBEBYGGELSE
- BB — BOLIGBEBYGGELSE - BLOKKBEBYGGELSE
- GB — GARASJEANLEGG FOR BOLIGBEBYGGELSE
- E — ENERGIANLEGG (Trafo)
- R — RENOVASJON
- lek — LEKEPLASS
- UTEOPPHOLD

GRONNSTRUKTUR

- GRØNNSTRUKTUR

HENSYNSSONER

- H140 — SIKRINGSSONE - FRISIKT

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- V 1,V2 — KJØREVEI
- G/S — GANG- OG SYKKELVEI
- P — PARKERINGSPLASSER
- SP1,SP2 — PARKERINGSPLASSER (SYKKELPARKERING)
- ANNEN VEGGRUNN - TEKNISKE ANLEGG
- ANNEN VEIGRUNN - GRØNTAREAL

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- REGULERT TOMTEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE SOM SKAL OPPHEVES
- REGULERT SENTERLINJE
- REGULERT STØTTEMUR
- REGULERT PARKERINGSFELT
- FRISIKTLINJE
- PLANLAGT BEBYGGELSE
- BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
- VEISTENGNING/ FYSISK KJØRESPERRE
- AVKJØRSEL
- EIENDOMSGRENSE

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:1000

HORTEN KOMMUNE

0701 00379

DETALJREGULERING FOR BJØRNESTIEN 18, GBNR. 132/412 M. FLERE

Komplett planforslag 27.02.2013	Forslagstiller -	KEO Arkitekter AS			
Plandata/-kart; leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Ingeniørservice AS	19.02.13	WK	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 21.06. - 23.08.2013		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder; Tbg kom	05.03.13	BJNA	Jfr. HBOR sak nr. 049/13	30.04.13	
Ny datasett med endret planforslag; Ingeniørservice AS	22.03.13	WK	Vedtatt i HBOR, sak nr. 099/13	12.09.13	
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder; Tbg kom	26.03.13	CDY	Bystyrets vedtak, sak nr. 098/13	28.10.13	
Revisjon av plandata jf. vedtak av 30.04.13, ny leveranse	18.06.13	WK			
Kontroll, ny presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder; Tbg kom	18.06.13	CDY			

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDSKOGEN I HORTEN KOMMUNE

§ 1.

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

A: Byggeområder

B: Friområder

C: Trafikkområder

D: Fellesarealer

§ 2.

Byggeområder

Område B1, B4 og B5

a) Maksimal utnyttelsesgrad for det enkelte område skal være: B1: 0.32 , B4: 0.25 , B5: 0.30

b) Rekke/kjedehus eller liknende boligtyper kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrenget, etter bygnings- rådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

c) Bebyggelsen skal utformes med et enhetlig preg for hvert felt. Sammenhengende husgrupper rundt felles tun skal anmeldes samlet til bygningsrådet. Forhager og fellesarealets (tunets) avgrensning, terrenghøyder, overflatebehandling, beplantning, innhegningsmetode, plass for utetørk av tøy, plass for søppelboks, skjermvegger o.l. skal angis på cotert situasjonsplan i byggemeldingen.

d) Garasjer/carports og parkeringsplasser skal innpasses i tilstrekkelig antall for hvert felt etter bygningsrådets skjønn og utføres som fellesanlegg. Innenfor parkeringsarealet eller i umiddelbar nærhet skal oppføres eget uthus for felles redskap, søppel og postkasseanlegg.

§ 3.

Område B2 og B3:

a) Maksimal utnyttelsesgrad for det enkel te område skal være: B2: 0.15 og B3: 0.18

b) Frittliggende bolighus kan oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje 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.

c) 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. Garasjer/carports kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate maks 35 m^2

§ 4.

Område 01, 02 og 03.

Bebyggelsen skal oppføres i de høyder og med den utnyttelsesgrad som er angitt på planen. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplanting, innhegning og lignende skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

Fellesareal

Felles leikeområde skal inneholde hovedlekeplass for Nord-skogengrenda. Bygningsrådet kan tillate oppført bygg, anlegg og innretninger som har naturlig tilknytning til lekearealet.

§ 6.

Friområde

I friområdet tillates bare inngrep i tilknytning til områdets bruk.

FELLESBESTEMMELSER

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt ,får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

c) For boligområder som grenser direkte til kjøreveger skal det settes opp gjerde med en høyde på 1,0 m over terreng. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

e) Avkjørsel til off. veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel

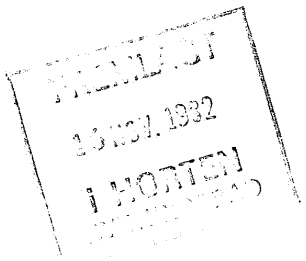
g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

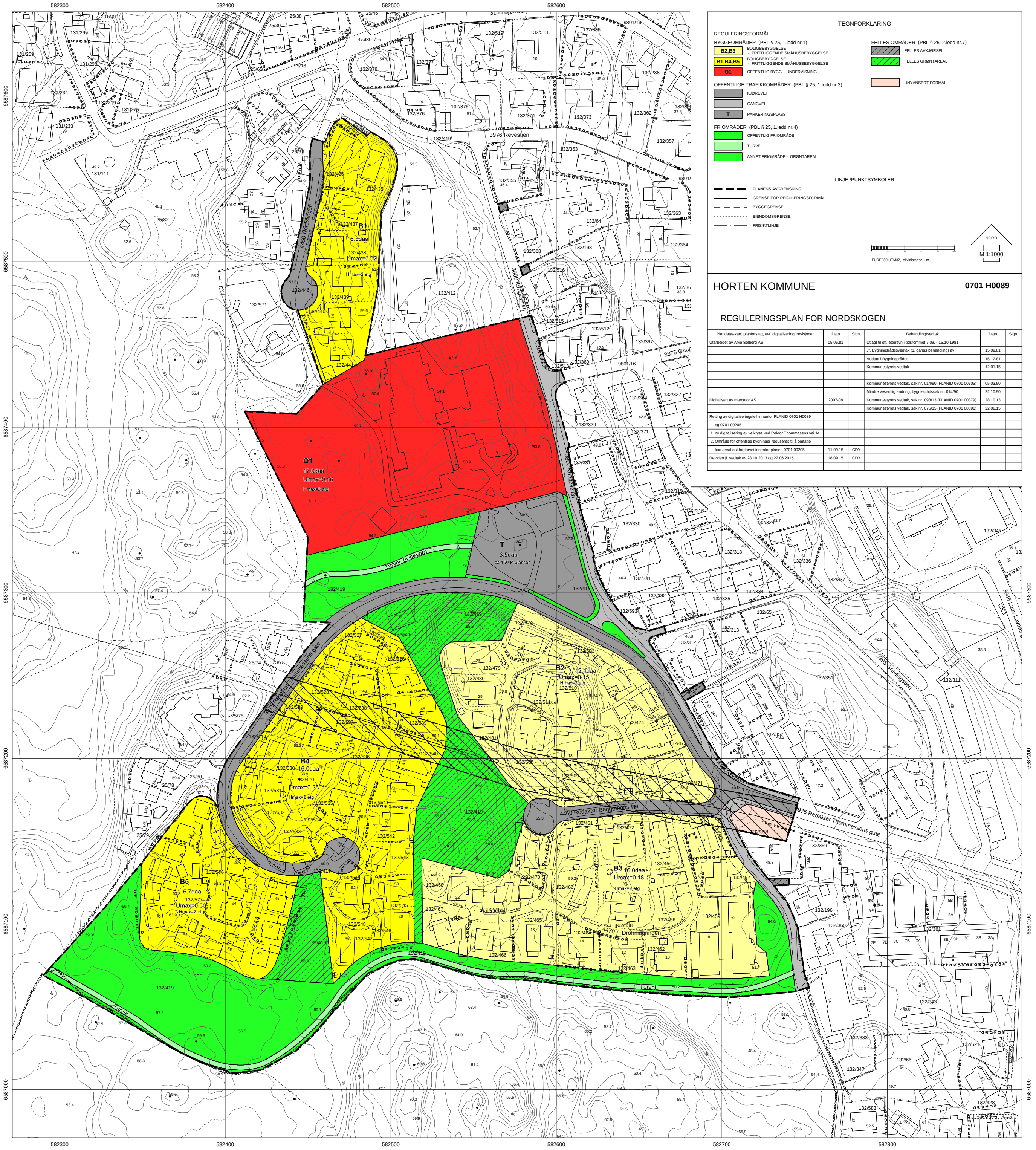
Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, den 1.11.1982

Bjørn Torkildsen

e.f.





Plandata/-kart; planforslag, evt. digitalisering, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Arve Solberg AS	05.05.81		Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 7.09. - 15.10.1981		
			Jf. Bygningsrådssvedtak (1. gangs behandling) av	15.09.81	
			Vedtatt i Bygningsrådet	15.12.81	
			Kommunestyrets vedtak	12.01.15	
			Kommunestyrets vedtak, sak nr. 014/90 (PLANID 0701 00205)	05.03.90	
			Mindre vesentlig endring, bygnissrådssak nr. 014/90	22.10.90	
Digitalisert av marcator AS	2007-08		Kommunestyrets vedtak, sak nr. 098/13 (PLANID 0701 00379)	28.10.13	
			Kommunestyrets vedtak, sak nr. 075/15 (PLANID 0701 00391)	22.06.15	
Retting av digitaliseringsfeil innenfor PLANID 0701 H0089					
og 0701 00205					
1. ny digitalisering av veikryss ved Rektor Thommasens vei 14					
2. Område for offentlige bygninger reduseres til å omfatte					
kun areal øst for turvei innenfor planen 0701 00205	11.09.15	CDY			
Revidert jf. vedtak av 28.10.2013 og 22.06.2015	18.09.15	CDY			

Avtale mellom Horten Kommune og Eikekollen Boligsameie (gnr/bnr. 132/412) vedr forstøtningsmur og kommunalt ledningsnett

Denne avtale skal tinglyses på eiendom med GBnr. 132/412, i Horten kommune.

Denne avtale mellom Eikekollen Boligsameie (gnr./bnr. 132/412) og Horten kommune bekrefter at sameiet bærer risikoen for skade på egne konstruksjoner som følge av arbeid på kommunalt ledningsnett i Kongeveien, og at det ikke skal etableres annet enn gjerde og forstøtningsmur innenfor hensynssonen til de kommunale vann- og avløpsrør.

Kommunen har fastsatt en hensynssone på 4 meter til kommunalt ledningsnett. Innenfor denne hensynssonen kan det til normalt ikke etableres noe som er til hinder for kommunens drift, vedlikehold og utskifting av kommunale ledninger. Dette jf. Standard Abonnementsvilkår – Administrative bestemmelser, kap, 3.4. «Bygging nær offentlig vann- og avløpsanlegg».
Ref. ISBN - 978-82-446-2283-7.
Denne avtale gir ikke aksept for avvik fra de andre bestemmelser i Standard Abonnementsvilkår.

Forstøtningsmur som tillates vil få en avstand på ca. 2,7 meter fra kommunale ledninger. Eventuelle skader på forstøtningsmuren som oppstår i forbindelse med reparasjon, vedlikehold eller utskifting av kommunalt ledningsnett, vil derfor være sameiets ansvar. Sameiet er også ansvarlig for fjerning av det som blir etablert innenfor 4m. til kommunalt ledningsnett dersom det er til hinder for reparasjon, vedlikehold eller utskifting av kommunale vann- og avløpsrør. Eventuelt kan Kommunen utføre nødvendig fjerning for Sameiets/hjemmelshavers regning om dette ønskes.

Vedlagte kart viser plassering av kommunale vann- og avløpsrør, samt eiendomsgrenser.

Horten 27/3-26

Horten 17.3 2026

Sindre Giske

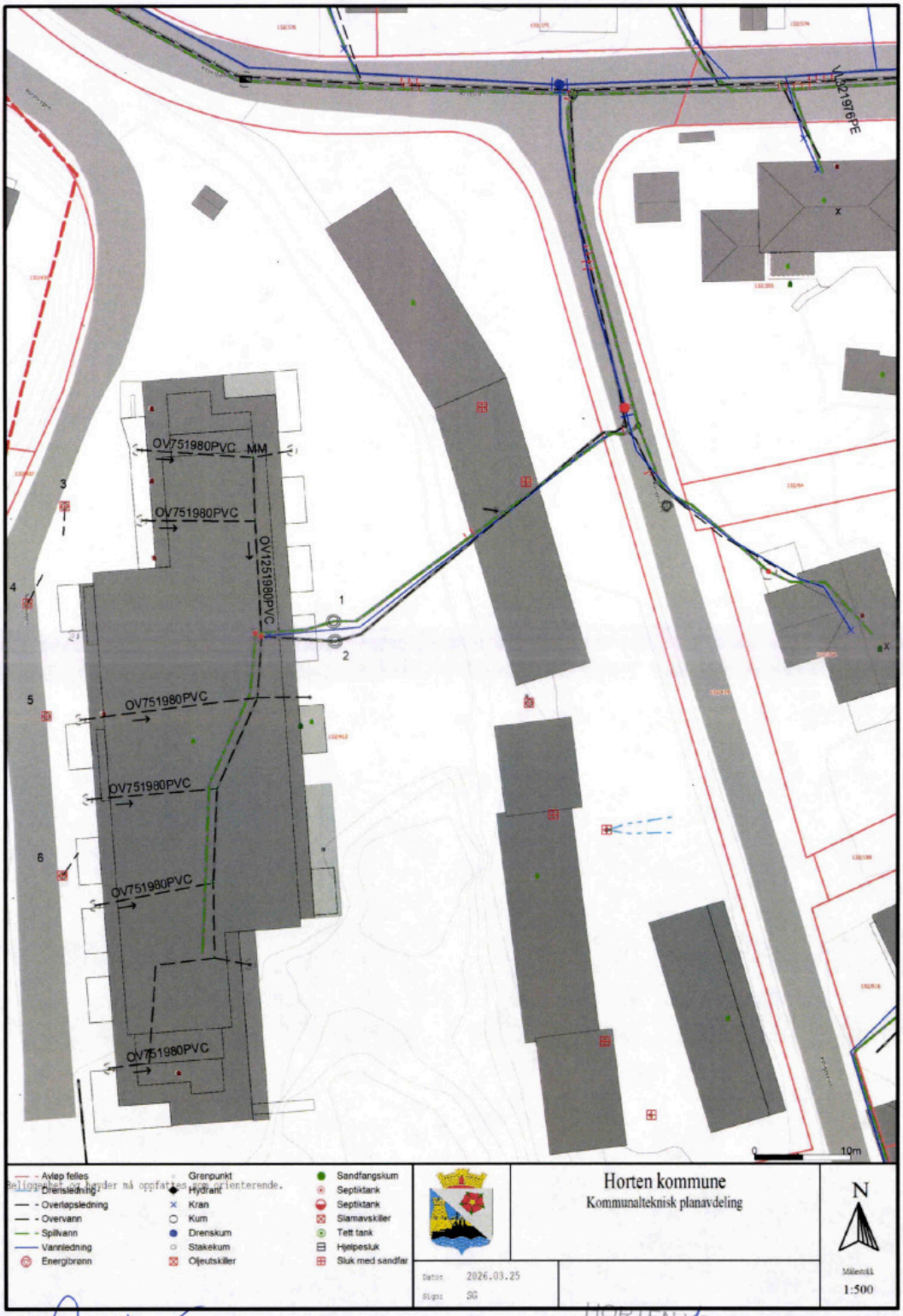
HORTEN KOMMUNE

Virksomhetsleder Vann & Avløp
Horten Kommune

Ralph Nørlund

Styreleder
På vegne av Eikekollen Boligsameie

Doknr: 370404 Tinglyst: 07.04.2026
STATENS KARTVERK


OV751980PVC MM
OV751980PVC
OV1251980PVC
OV751980PVC
OV751980PVC
OV751980PVC
OV751980PVC
OV1251980PVC
1
2
3
4
5
6
10m
Avløp felles
Drensledning
Overløpsledning
Overvann
Spillvann
Vannledning
Energibrønn
Grenpunkt
Hydrant
Kran
Kum
Drenskum
Stakekum
Oljeutskiller
Sandfangskum
Septiktank
Septiktank
Slamavskiller
Tett tank
Hjelpesluk
Sluk med sandfar
Horten kommune
Kommunalteknisk planavdeling
Dato: 2026.03.25
Sign: SG
N
Målestokk
1:500
HORTEN KOMMUNE

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601602594
Vedlegg: Ja

Ren kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Doknr: 506260 Tinglyst: 20.06.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964951284	HORTEN KOMMUNE	Postboks 10, 3191 HORTEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
965894012	Storgata Eiendom AS		Storgata 48, 3182 HORTEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0701	132	412

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0701	132	412	0	1	140 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	2	110 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	3	131 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	4	127 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	5	122 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	6	93 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	7	140 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	8	105 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	9	117 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	10	95 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	11	91 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	12	91 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	13	91 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	14	86 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	15	102 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	16	94 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	17	91 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	18	91 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	19	84 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei

05.06.2014 15.52

Side 1 av 2

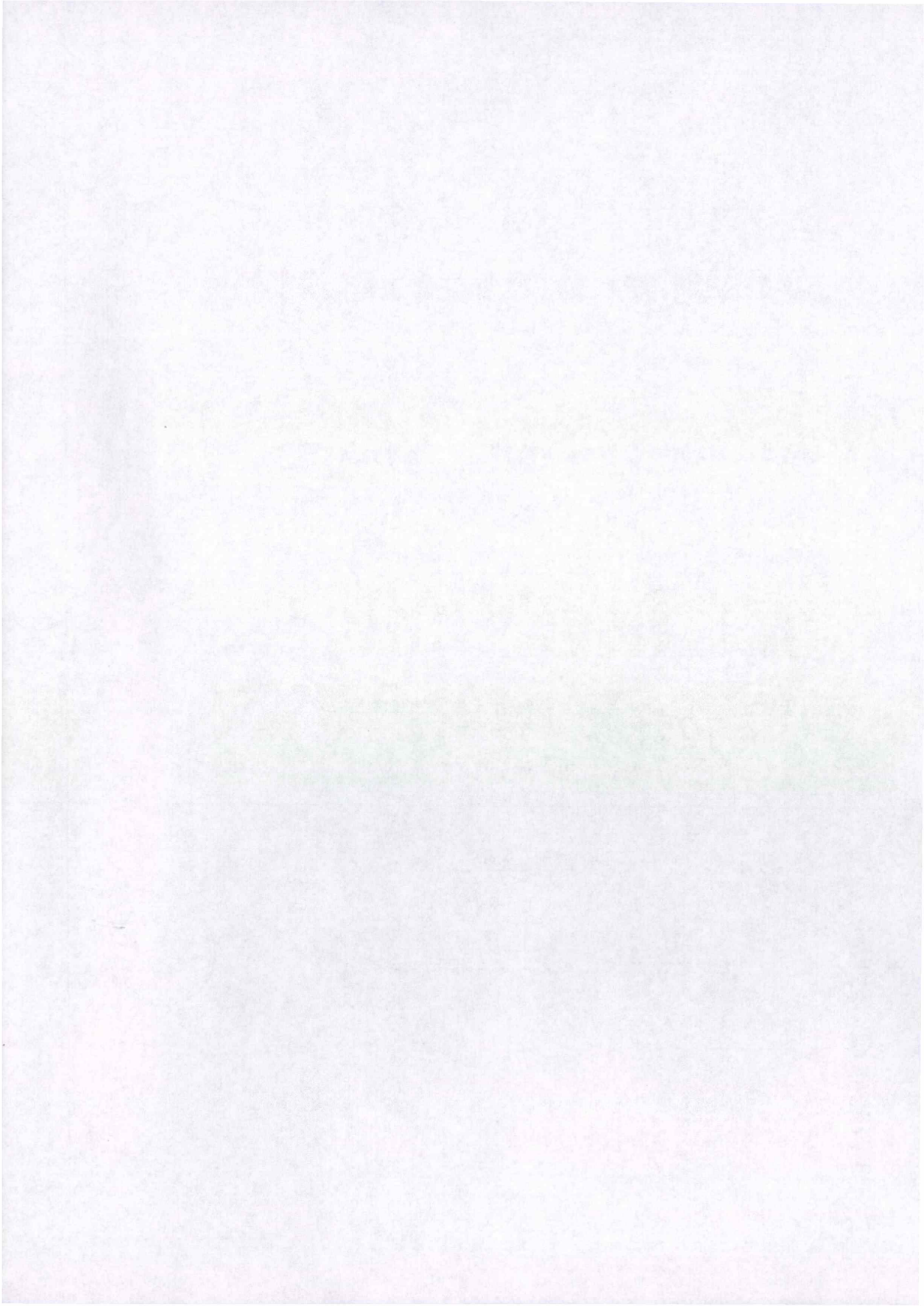
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/506260/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-04 09:17

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0701	132	412	0	20	109 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	21	80 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	22	95 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	23	91 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	24	91 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	25	91 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	26	86 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	27	102 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	28	93 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	29	91 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	30	91 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	31	84 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	32	109 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	33	80 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	34	152 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	35	73 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	36	68 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	37	117 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	38	108 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei
0701	132	412	0	39	107 / 3919	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

STATENS KARTVERK



Returneres etter tinglysing til

HORTEN KOMMUNE
POSTBOKS 10
3191 HORTEN

ORG. 964951284

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0701	HORTEN	132	412		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
965 894 012	STORGATA EIENDOM AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	140	B	13	B	91	B	25	B	91	B	37	B	117	B	49			
2	"	110	"	14	"	86	"	26	"	86	"	38	"	108	"	50			
3	"	131	"	15	"	102	"	27	"	102	"	39	"	107	"	51			
4	"	127	"	16	"	94	"	28	"	93	"	40				52			
5	"	122	"	17	"	91	"	29	"	91	"	41				53			
6	"	93	"	18	"	91	"	30	"	91	"	42				54			
7	"	140	"	19	"	84	"	31	"	84	"	43				55			
8	"	105	"	20	"	109	"	32	"	109	"	44				56			
9	"	117	"	21	"	80	"	33	"	80	"	45				57			
10	"	95	"	22	"	95	"	34	"	152	"	46				58			
11	"	91	"	23	"	91	"	35	"	73	"	47				59			
12	"	91	"	24	"	91	"	36	"	68	"	48				60			

Sum tellere: 3.919 = nevner: 3919

4. Supplerende tekst[7]

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

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

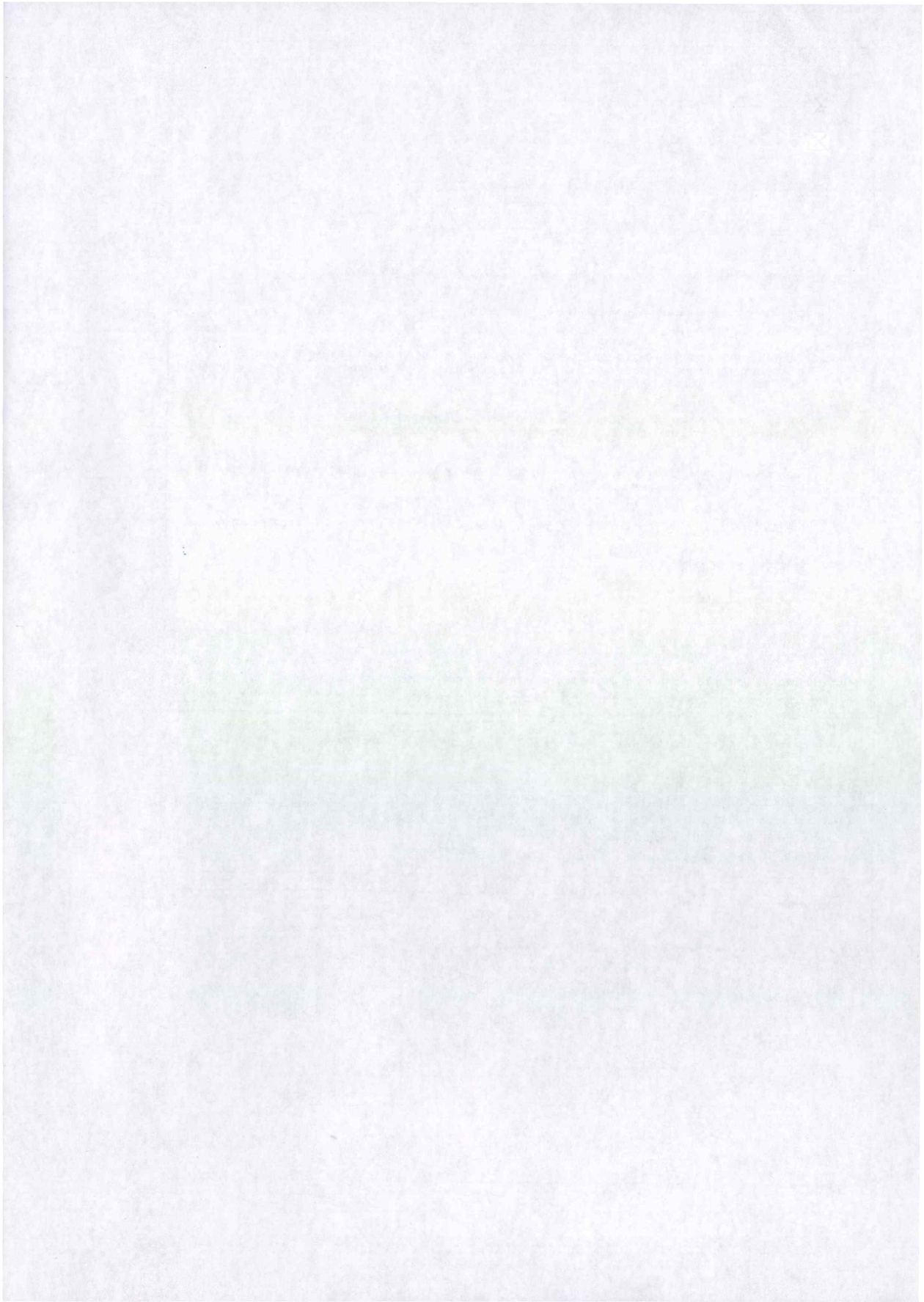
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
HORTEN, 23.05.14	BJØRGULF GJESSVÅG	



8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
132	412			Halden kommune. kommune

Dato	Stempel og underskrift
05.06.14	Laila Stavnjal

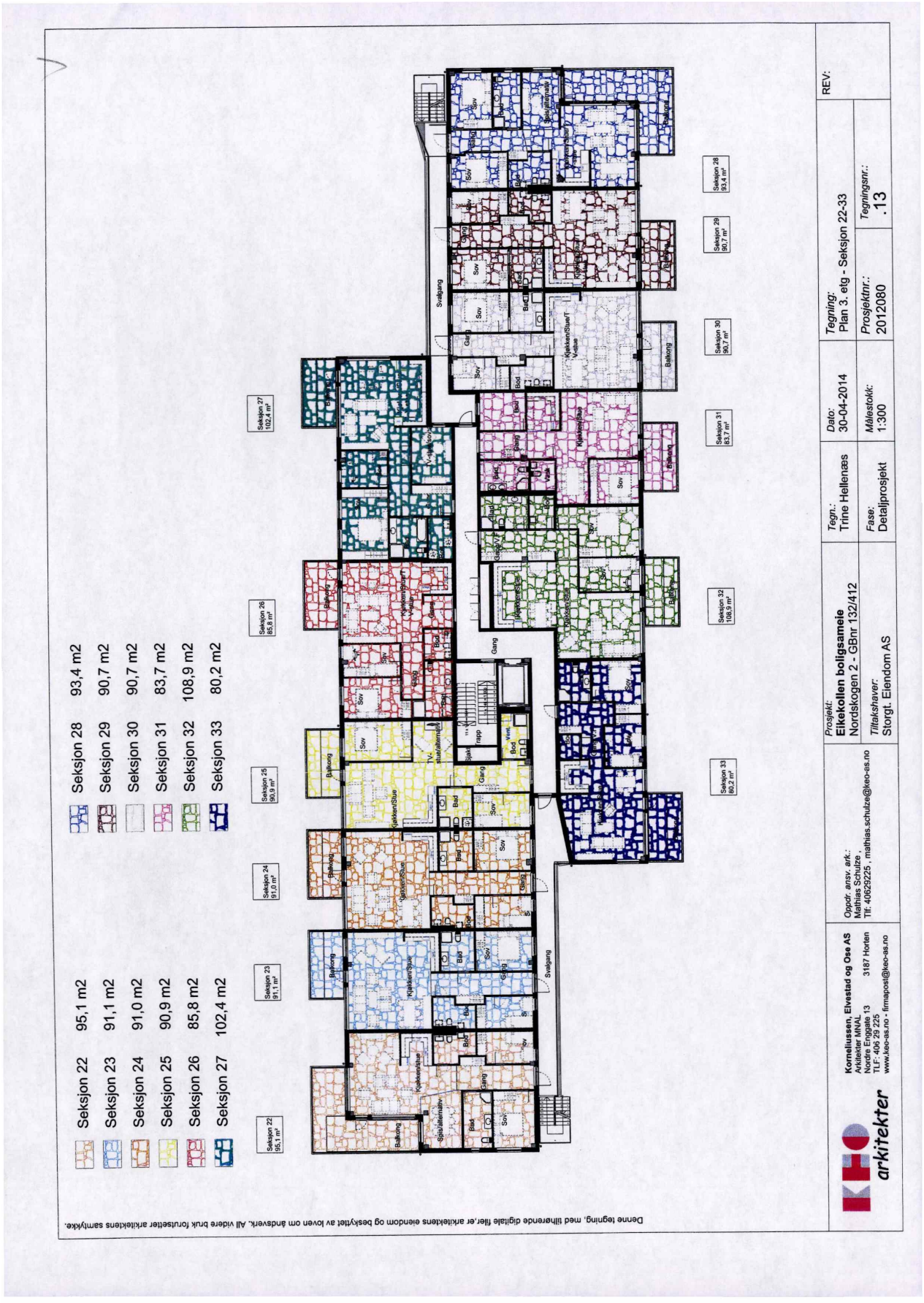
Noter:

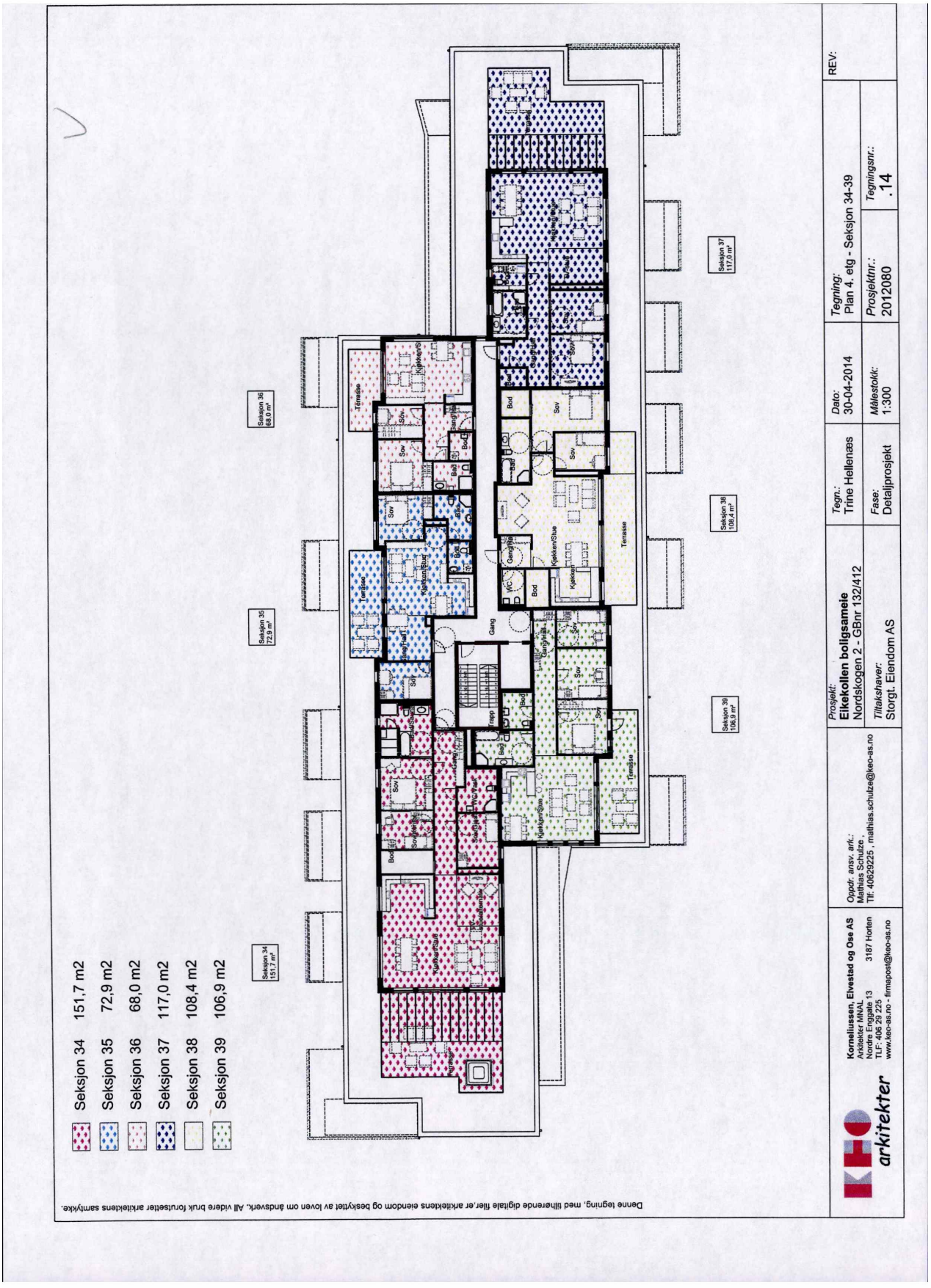
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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

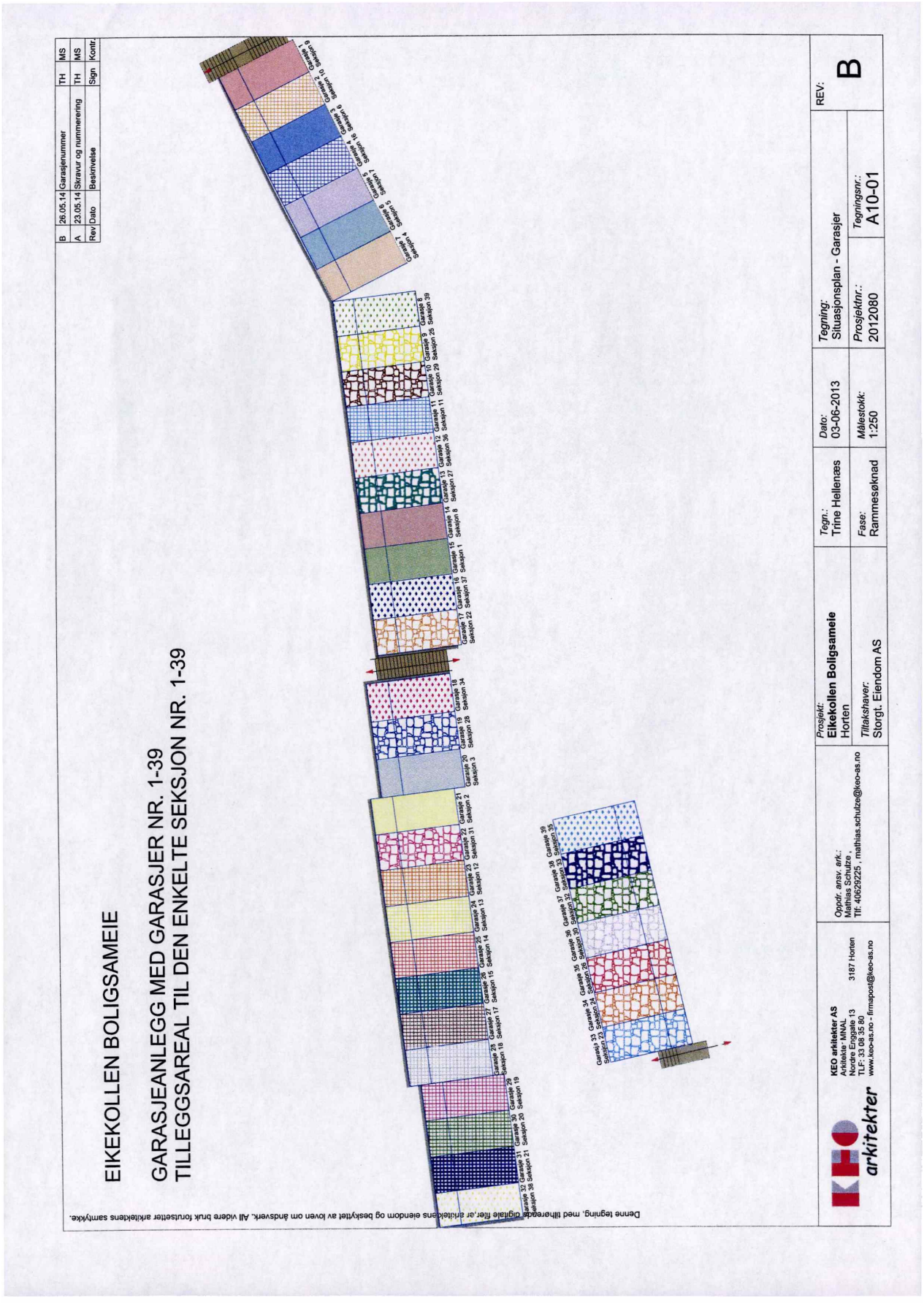

Eikekollen boligsameie
Horten
Storgt. Eiendom AS
Detaljprosjekt
Utenomhusplan
GNR/BNR 132/412
KEO arkitekter
Kornelisson, Ekstedt og Oie AS
Nordre Engeiet 13
3187 Horten
TLF: 33 03 30 80
Dato: 01-04-2014
Tegn.: Wojciech Mokiski
Prosjektnr.: 2012080
Tegningsnr.: A21-001
REV: E
A3 | M: 1:500
Index | Dato | Beskrivelse | Sign | Kontr.
E | 05-04-2014 | Endringer plassering garasje | TH | MS
D | 12-03-2014 | Endringer garasjer | TH | MS
C | 04-01-2014 | Endringer utenomhus privat | MS | MS
B | 02-07-2013 | Rømningstrapp mot sør og nord | MS | MS
A | 22-05-2013 | Gjennpasering/Terrassesteal | MS | MS
4 HC-plasser
15 Gjesteplasser
20 P-plasser
eksist. grense
ny grense
Garasje A
Garasje B
Garasje C
Garasje D
Denne tegning, med tilhørende digitale filer,er arkitektens eiendom og beskyttet av loven om åndsverk. All videre bruk forutsetter arkitektens samtykke.

Seksjon 1 140,4 m2
Seksjon 2 109,5 m2
Seksjon 3 131,1 m2
Seksjon 4 126,8 m2
Seksjon 5 122,0 m2
Seksjon 6 93,4 m2
Seksjon 7 140,2 m2
Seksjon 8 105,4 m2
Seksjon 9 117,0 m2
Prosjekt: Elkekollen boligsamelie
Nordskogen 2 - GBnr 132/412
Tiltakshaver: Storgt. Eiendom AS
Fase: Detaljprosjekt
Tegn.: Trine Hellenæs
Dato: 30-04-2014
Målestokk: 1:300
Tegning: Plan 1. etg - Seksjon 1-9
Prosjektnr.: 2012080
Tegningsnr.: .11
REV:
Oppdr. ansv. ark.: Mathias Schulze, Tlf: 40629225, mathias.schulze@keo-as.no
Korneliussen, Elvestad og Ose AS
Arkitekter MNAL
Nordre Enggate 13 3187 Horten
TLF: 405 29 225
www.keo-as.no - firmapost@keo-as.no
arkitekter
Denne tegning, med tilhørende digitale filer,er arkitektens eiendom og beskyttet av lovenom åndsverk. All videre bruk forutsetter arkitektens samtykke.


Seksjon 10 95,1 m2
Seksjon 11 91,1 m2
Seksjon 12 91,3 m2
Seksjon 13 90,9 m2
Seksjon 14 85,8 m2
Seksjon 15 102,4 m2
Seksjon 16 93,6 m2
Seksjon 17 90,7 m2
Seksjon 18 90,8 m2
Seksjon 19 83,7 m2
Seksjon 20 108,7 m2
Seksjon 21 80,4 m2
Denne tegning, med tilhørende digitale filer,er arkitektens eiendom og beskyttet av loven om åndsverk. All videre bruk forutsetter arkitektens samtykke.
Korneliussen, Elvestad og Ose AS
Arkitekter MNAL
Nordre Enggate 13 3187 Horten
TLF: 406 29 225
www.keo-as.no - firmapost@keo-as.no
Oppdr. ansv. ark.:
Mathias Schulze
Tlf. 40629225 , mathias.schulze@keo-as.no
Prosjekt:
Elkekollen boligsameie
Nordskogen 2 - GBnr 132/412
Tiltakshaver:
Storgt. Eiendom AS
Tegn.:
Trine Hellenæs
Fase:
Detaljprosjekt
Dato:
30-04-2014
Målestokk:
1:300
Tegning:
Plan 2. etg - Seksjon 10-21
Prosjektnr.:
2012080
Tegningsnr.:
.12
REV:


Seksjon 22 95,1 m2
Seksjon 23 91,1 m2
Seksjon 24 91,0 m2
Seksjon 25 90,9 m2
Seksjon 26 85,8 m2
Seksjon 27 102,4 m2
Seksjon 28 93,4 m2
Seksjon 29 90,7 m2
Seksjon 30 90,7 m2
Seksjon 31 83,7 m2
Seksjon 32 108,9 m2
Seksjon 33 80,2 m2
Denne tegning, med tilhørende digitale filer,er arkitektens eiendom og beskyttet av loven om åndsverk. All videre bruk forutsetter arkitektens samtykke.
Korneliussen, Elvestad og Ose AS
Arkitekter MNAL
Nordre Enggate 13 3187 Horten
TLF: 406 29 225
www.keo-as.no - firmapost@keo-as.no
Oppdr. ansv. ark.:
Mathias Schulze ,
Tlf. 40629225 , mathias.schulze@keo-as.no
Prosjekt:
Eikekollen boligsameie
Nordskogen 2 - GBnr 132/412
Tiltakshaver:
Storgt. Eiendom AS
Tegn.:
Trine Hellenæs
Fase:
Detaljprosjekt
Dato:
30-04-2014
Målestokk:
1:300
Tegning:
Plan 3. etg - Seksjon 22-33
Prosjektnr.:
2012080
Tegningsnr.:
.13
REV:


Seksjon 34 151,7 m2
Seksjon 35 72,9 m2
Seksjon 36 68,0 m2
Seksjon 37 117,0 m2
Seksjon 38 108,4 m2
Seksjon 39 106,9 m2
Seksjon 34 151,7 m²
Seksjon 35 72,9 m²
Seksjon 36 68,0 m²
Seksjon 37 117,0 m²
Seksjon 38 108,4 m²
Seksjon 39 106,9 m²
Kornelussen, Elvestad og Ose AS
Arkitekter MNAL
Nordre Fosvei 13
TLF: 406 29 225
www.keo-as.no - firmapost@keo-as.no
3187 Horten
Oppdr. ansv. ark.:
Mathias Schulze
Tlf: 40629225 , mathias.schulze@keo-as.no
Prosjekt:
Eikekollen boligsameie
Nordskogen 2 - GBnr 132/412
Tiltakshaver:
Storgt. Eiendom AS
Tegn.:
Trine Hellenæs
Fase:
Detaljprosjekt
Dato:
30-04-2014
Målestokk:
1:300
Tegning:
Plan 4. etg - Seksjon 34-39
Prosjektnr.:
2012080
Tegningsnr.:
.14
REV:
Denne tegning, med tilhørende digitale filer,er arkitektens eiendom og beskyttet av loven om åndsverk. All videre bruk forutsetter arkitektens samtykke.


EIKEKOLLEN BOLIGSAMEIE
GARASJEANLEGG MED GARASJER NR. 1-39
TILLEGGSAREAL TIL DEN ENKELTE SEKSJON NR. 1-39
B 26.05.14 Garasjenummer TH MS
A 23.05.14 Skravur og nummerering TH MS
Rev Dato Beskrivelse Sign Kontr.
KEO arkitekter AS
Arkitekt MNAL
Nordre Enggate 13 3187 Horten
TLF: 33 08 35 80
www.keo-as.no - firmapost@keo-as.no
Oppdr. ansv. ark.:
Mathias Schulze ,
Tlf: 40629225 , mathias.schulze@keo-as.no
Prosjekt:
Eikekollen Boligsameie
Horten
Tiltakshaver:
Storgt. Eiendom AS
Tegn.:
Trine Hellenæs
Fase:
Rammesøknad
Dato:
03-06-2013
Målestokk:
1:250
Tegning:
Situasjonsplan - Garasjer
Prosjektnr.:
2012080
Tegningsnr.:
A10-01
REV:
B
Denne tegning, med tilhørende digitale filer, er enkelte elendom og beskyttet av loven om åndsverk. All videre bruk forutsetter arkitektens samtykke.

Returneres til
Oppgjørsservice
Postboks 380
3101 Tønsberg
Begjært av : 992 767 022 MVA Oppgjørsservice Merk evt.faktura 0098

Oppdragsnr: 23-11-0098

Skjøte 1)

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0701	**Horten**	**132**	**412**			**1/1**

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒Nei ☐Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐Nei ☐Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐Nei ☐Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐Nei ☐Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒1 Bebygd ☐2 Ubebygd

Anvendelse av grunn
☐B Boligeiendom ☐F Fritid ☒V Forretning/kontor ☒I Industri ☐L Landbruk ☐O Off.vei ☐A Annet

Type bolig
☐FB Frittliggende enebolig ☐TB Tomannsbolig ☐RK Rekkehus/kjede ☐BL Blokkleilighet ☒AN Annet

2. Kjøpesum (kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte)

Kr 14 450 000	Utlyst til salg på det frie marked ☐Nei ☒Ja

Omsetningstype
[redacted] ☐3 Ekspropriasjon ☐4 Tvangsauksjon ☐5 Skifteoppgjør ☐6 Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 14 450 000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
964951284	**Horten Kommune**	**1/1**

Doknr: 809687 Tinglyst: 01.10.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPI BEKREFTES

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
965894012	**Storgata Eiendom AS**	☒ Ja ☐ Nei	**1/1**
		☒ Ja ☐ Nei	
		☒ Ja ☐ Nei	
		☒ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler 5)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Horten kommune har vederlagsfri rett til å ha liggende ledninger for vann og avløp over eiendommen. Horten kommune har også rett til å vedlikeholde og reparere ledningene. Ved arbeider forbundet til disse arbeidene plikter Horten kommune seg til å sette eiendommen tilbake i samme stand som før arbeidene var igangsatt.

Dato Utsteders underskrift

Skjøte, side 1 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjonen

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)?
☐Ja ☒Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐Ja ☐Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig ?
☐Ja ☐Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Horten, 16.08.2012

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
x Ordføreren i Horten	Horten Kommune [redacted] Ordføreren i Horten

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: GEIR HOLLAND
Adresse: NESBRYGGVEIEN 54, 3133 DOKKEN

2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Sunniva S. Aatangen, Kontorsjef
Adresse

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

#startblock=standard_ikkesignerutsteder=

Oppgjørsservice AS
Postboks 380 - 3101 Tønsberg
Org.nr 992 767 022

Dato: 28/9-12
Vi samtykker herved i tinglysningen av nærværende dokument

Hege Semb Hauknes
Eiendomsmeglerfullmektig / Oppgjørsansvarlig

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 23.04.2026

Legalpant

Gårdsnr.	132	Bruksnr.	412	Festenr.	0	Seksjonsnr.	9
Adresse	Nordskogen 2D						

Kommunale gebyrer er betalt frem til:	30.04.2026
Restanse:	kr,- + eventuelt påløpte gebyrer

Tilleggsopplysninger:

Informasjon om eiendomsskatt

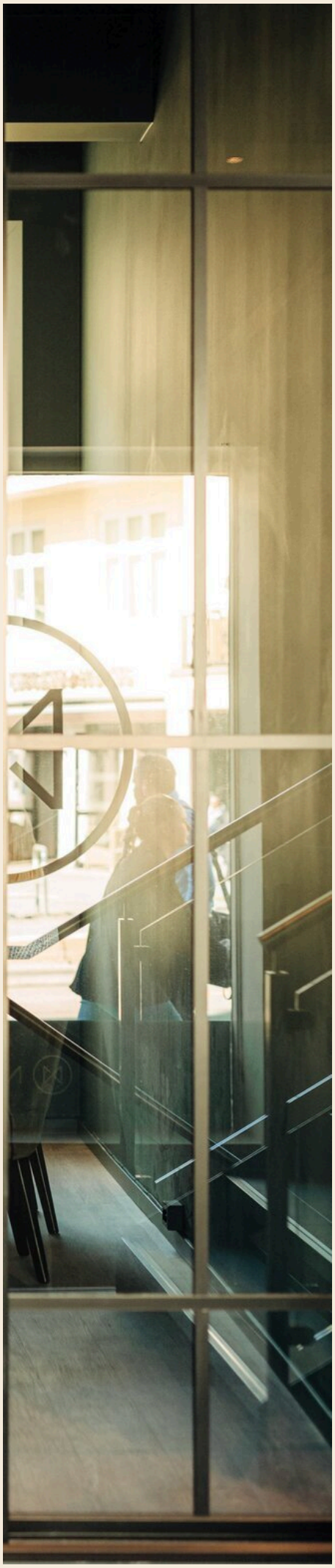
Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

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

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

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



Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0075/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nordskogen 2D 3188 HORTEN
Matrikkel: Gnr 132, bnr 412, snr 9 (ideell andel 1/1) i Horten kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Caroline Wivestad

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Tønsberg
c.wivestad@nordvikbolig.no
938 97 331