Sandeveien 24C, 3184 BORRE



PROPR.NO

Selger
Kaja Heilo
93694276

Prisantydning
2 200 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3901 Gnr. 12 Bnr. 45 Andelsnr. 8

Sentral, tiltalende og lettstelt 3-roms andelsleilighet i barnevennlig område, med terrasse og el-billader

PRISANTYDNING
kr 2 200 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 626 173 kr

TOTALPRIS
kr 2 826 173 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 23 936 kr

FELLESKOST/MND
kr 8 844 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
57kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
6kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2005



Sandeveien 24 c 1. etg.



Stue med sofakrok og spisegruppe, utgang til terrassen. Store vindusflater.



Spiseplass og kontorkrok. Vannbåren varme i alle gulv (innkludert i mnd. fellesutgifter).



Stua med utsikt mot kjøkkenet.



Praktisk kjøkken i åpen løsning.



God skapplass. Ny varmtvannsbereder i 2024, samt rensing av ventilasjonsanlegg.



Utsikt fra stua mot gangen. Badet er midt i bildet.



Gang med stor walk-in-garderobe i enden.



Bad med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin, varmekabler i gulvet, vegghengt toalett.



Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng.



Garderobeskap følger med.



Soverommet er også innredet med en liten kontorkrok.



Soverom nummer 2.



Soverommet er også innredet med kontrorkrok og garderobeskap.



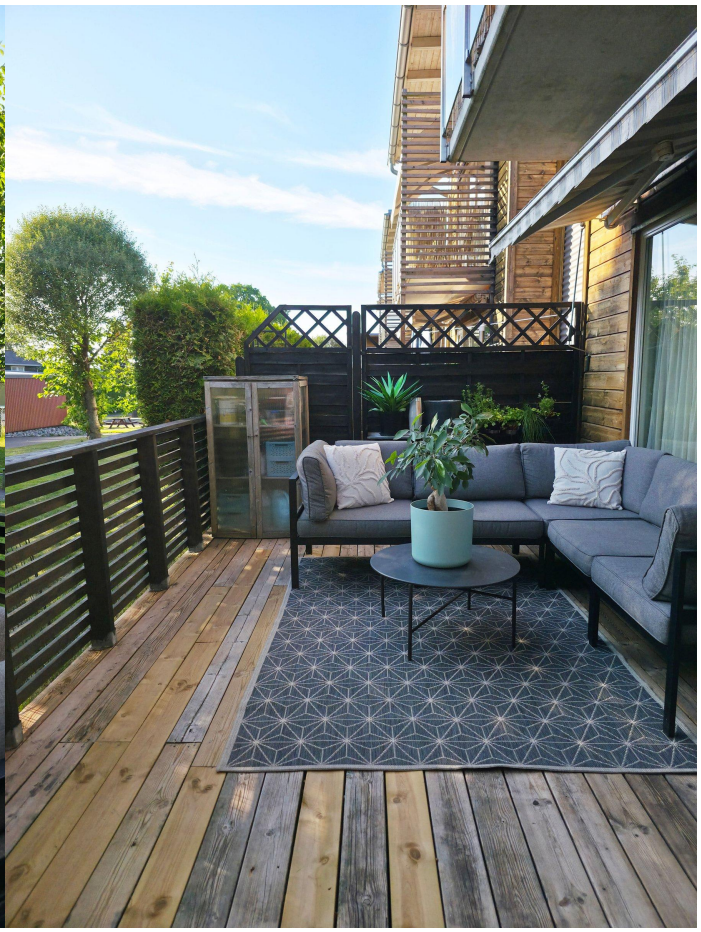
Soverommet er også innredet med kontrorkrok og garderobeskap.



Plantegning med forslag til møblering.



Stor og deilig terrasse (16 m2) med markise og grønn utsikt. Gode solforhold.



God plass til sittegruppe. Terrassebordene ble delvis skiftet ut i juni 2026, og treverk ble oljet/beiset.



Leiligheten sett fra hagen på kveldstid. Port i gjerdet for enkel adkomst til hagen.



Koselige små gangstier og hageområder.



Romslig og praktisk sportsbod. Bygget ny i 2022 og er på 6 m2.



Garasjeanlegg med carporter. El-billader.



Kort avstand fra carport til ytterdøra.



Velstelte uteområder. Vaktmestertjenester som gressklipping og snømåking.



Leiligheten er malt i en behagelig grønnfarge og har en lun og koselig atmosfære.



Borettslaget ligger i utkanten av Borre, med utsikt mot Borrevann og tilgang på flotte turstier.

Om boligen

Koselig, velholdt og praktisk leilighet i et ryddig og rolig borettslag. Gode solforhold og turmuligheter.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har en stor vestvendt, solrik terrasse på 16m2 og grønn utsikt. Leiligheten inneholder gang med walk-in-garderobe, 2 soverom, bad, koselig stue/spisestue i åpen løsning med kjøkkenet. Ny varmtvannsbereder. Vaktmestertjenester som snømåking og plenklipping, tv/internett og vannbåren varme (pluss div.) er inkludert i fellesutgiftene. Strømutgifter er svært lave.

Carport med el-billader i felles garasjerekke og utvendig romslig sportsbod på 6m2.

Annet

Selges uten tilstandsrapport, men vedlagt bakerst i salgsoppgaven ligger en 3 år gammel rapport.
Det har ikke skjedd noe nytt i leiligheten siden da, bortsett fra noen oppgraderinger:
Ny varmtvannsbereder (2024), rensing av ventilasjonsanlegg (2024), nymalte kjøkkenfronter, nymalt soverom + +, nybygd sportsbod (2022), utskifting av en del terrassebord (2026), satt opp skyvedørsgarderobe i gangen (2026). Jeg sitter i styret i borettslaget og kjenner til alt ved bygningsmassen etc. Vi er et velholdt borettslag med lite problemer med byggene.

Borettslaget er tilknyttet USBL, og leilighetene kan kjøpes ved forkjøpsrett. Jeg har allerede hatt ute en forhåndsutlysning, og ingen har benyttet forkjøpsretten. Kjøper vil derfor ikke oppleve "kupping". Visning kan gjerne gjøres ved avtale, selger er fleksibel. Avtal på mobil 93694276

Beliggenhet

Gangavstand til matbutikk (Kiwi), barnehage, Borre ungdomsskole, buss, treningssenter og indisk takeaway. Kort vei til Universitetet i Vestfold, Horten sentrum, badestrender og småbåthavn, Kyststien, Borrehaugene og vikingmuseet, Borre golfbane, Hortens nye togstasjon og sommerbyen Åsgårdstrand. Nydelige friområder. Skog med flotte turstier rett ved.

Omkostninger

2 200 000 kr (Prisantydning)
626 173 kr (Andel av fellesgjeld)
---
2 826 173 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 600 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 690 kr (Omkostninger totalt)

---

2 835 863 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å

anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Egenerklæring

Sandeveien 24C, 3184 BORRE

16 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sandeveien 24C	Sandeveien 24C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

3 år, fra kjøp til dags dato

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Heilo, Kaja

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ventilasjonsrens for alle leilighetene aug. 2024

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Serwent ventilasjonsrens

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2024

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av varmtvannsbereder

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bjørn Gregersen AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus, men feller er satt opp av Pelias. Vi har også hatt limfeller i alle leilighetene for å se etter skjeggkre osv. Ingen fangst i min leilighet.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Naboeiendommen, tidligere Borre sykehjem, pusses opp, straks ferdig. Det skal også bygges leiligheter på eiendommen bakenfor der igjen.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Kaja Heilo

Date

2026-07-16

Identification

Kaja Heilo

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

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sandeveien Borettslag onsdag 15.04.2026 kl. 20:00 - Thon Hotel Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Vidar Crossley Brudal

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Vidar Crossley Brudal

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Vegar Guddingsmo

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: 7
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.

Årsregnskapet ble: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.
Vedtak:
Styrehonorar på kr 110 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Vegar Guddingsmo stiller til gjenvalg
Vedtak:
Valgt ble: Vegar Guddingsmo for 2 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Ådne Solvi Christensen og Kaja Heilo stiller til gjenvalg
Vedtak:
Valgt ble: Ådne Solvi Christensen for 1 år.
Valgt ble: Kaja Heilo for 1 år.

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Valgt ble: Styret utpeker delegat.

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Foreslås valgt til neste år.

Møteleder

Protokollvitne

Klientnr. 115/592

Vedtekter
for tilknyttet borettslag

For **SANDEVEIEN BORETTSLAG**
stiftet 14.04.2004.

Organisasjonsnummer 987 227 222.

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14.04.2004.

Sist endret på ordinær generalforsamling: 10.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. **Det skal søkes styret om dyrehold. Dyreholdet skal være begrenset til 1 dyr pr. bolig**. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold eller begrensning i antall dyr pr. bolig, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode

grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Veranda/utegulv, levegger, gjerder og beplantning som det er gitt tillatelse til av styret å bygge/plante, skal vedlikeholdes av andelseier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER for SANDEVEIEN BORETTSLAG

Ved Styret i Sandeveien Borettslag, Borre 15.11.2023

1. Formål

Husordensregler skal sikre ro, orden og trivsel i bo området. Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at disse reglene blir fulgt.

Overtredelse av husordensreglene vil i verste fall, kunne medføre begjæring om fravikelse.

Borettshaver har også ansvaret for at eventuelle fremleietakere, hybelboere og besøkende blir gjort kjent med og følger reglene.

2. Styret

For å ivareta borettslagets interesser og påse at fastsatte regler følges, velges et styre av og blant borettslagets medlemmer. Styret skal bestå av (ref. lagets vedtekter) Formann/styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret velges for to år av gangen, varamedlemmer for ett år av gangen. Ordinær generalforsamling skal holdes innen utgangen av april hvert år. Ekstraordinær generalforsamling kan avholdes iht. bestemmelsene i borettslagsloven og vedtektene, eller når styret finner det påkrevd. Varamedlemmer kan innkalles til styremøtene.

3. Henvendelse til styret

All henvendelse til styret - ifm. forslag, klager og liknende - skal skje skriftlig. Enten via styrets e-post; sandeveienbrl@mittusbl.no , via brev som legges i styrets postkasse (ved postkassene), eller ved at det sendes melding ifra bonabo (https://usbl.bbl.no/minside)
Viktig, det må komme skriftlig inn til styret hvis det er saker som skal tas opp i styret.

Vi prøver også å få mest mulig informasjon ut på bonabo («hjemmesiden» til borettslaget), Dette for at det skal bli lettere for beboere å finne informasjon selv. Der har du også annen informasjon om din bolig, ditt medlemskap, ditt borettslag, utstyr vi låner ut osv.
https://usbl.bbl.no/minside

Innholdsfortegnelse

1. Formål 1

2. Styret 1

3. Henvendelse til styret 1

4. Vedlikehold 4

5. Renovasjon 4

5.1 Renovasjon utføres av 4

5.2 All søppel skal kildesorteres! 4

6 Inngangspartiet 4

6.1 Sommer 4

6.2 Vinter 4

7. Verandaer/Balkonger 5

7.1 Ryddig 5

7.2 Markiser og annen fastmontert solskjerming 5

7.3 Hengende gjenstander i 2.etasje 5

7.4 Grilling 5

7.5 Det skal tas hensyn 5

8. Fellesarealene 5

8.1 Ikke tørke tøy på fellesarealer 5

8.2 Vask og reparasjoner 5

8.3 Beplanting og utplassering av gjenstander på fellesarealet 5

8.4 Beboerne-, hybelboere eller deres besøkende 5

8.5 Mating av fugler 6

8.6 Kjøring med motorkjøretøy 6

8.7 Kjøring og parkering på gangvei 6

8.8 Gjesteparkering 6

9. Privat sone 6

9.1 Privat sone for 1. etasje 6

9.2 Privat sone på forsiden 6

10. Ro og orden 6

11. Husdyr 7

12. Lufting 8

13. VVS 7

13.1 I toalettet 7

13.2 Stoppekraner for vann 7

14. Dugnad 8

15. Redskap 7

16. Motorkjøretøy 8

16.1 Ferdsel med motorkjøretøy 8

16.2 Grøntarealer 8

17. Parkering 7

18. Carporter 7

18.1 Hvem kan bruke carport 7

18.2 Ryddig i Carport 8

19. Felles strøm 8

4. Vedlikehold

Den enkelte borettshaver er ansvarlig for vanlig vedlikehold av huset innvendig. Styret bestemmer når utvendig vedlikehold av husene skal gjøres.
Utvendig vedlikehold av eget uteområde, private hekker, planter, levegger o.l. må borettshaver selv sørge for å opprettholde/vedlikeholde fortløpende.
Inngangsparti må etter behov kostes, spyles, fjerne ugress, mose og annet ved behov av den enkelte borettshaver.
Hekk/busk skal klippes minst 1 gang pr. år.

- Hekk/busk skal ikke være mer enn maks 2,00 meter høy
- Hekk/busk skal ikke gå lengere ut enn til asfaltkant

5. Renovasjon

5.1 Renovasjon utføres av

Kommunen bestemmer hvem som utfører renovasjon, og de regler som gjelder fra denne må følges. Borettshaver er ansvarlig for å holde det rent og ryddig etter seg rundt avfalls husene!

5.2 All søppel skal kildesorteres

Matavfall i egne matavfallsposer og i container for matavfall. Ellers er det oppsatt plakater på avfalls husene med detaljert informasjon om hvordan resten av kildesorteringen skal gjøres. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer, slik at det ikke blir unødig forsøpling og lukt i containere.

6 Inngangspartiet

6.1 Sommer

Borettshaver skal holde sitt eget inngangsparti og tilliggende adkomstveier ryddig og i orden. Herunder kosting av inngangsparti, ev spyling av inngangsparti, fjerne ugress, mose o.l. Søppel skal ikke settes ut til oppbevaring i inngangspartiet.

6.2 Vinter

Borettshaver er selv ansvarlig for snømåking av inngangspartiet, fra gangvei og inn til utgangsdør. (dette inkludere også ev trapp). For de som deler inngangsparti/trapp så må dere selv bli enige med nabo om hvem som skal måke hvilke dager. En enkel regel er at man måker annen hver gang.
Foran bod er det valgfritt om dere måker eller ikke, men vil anbefale at det gjøres. Ikke legg masse snø på utsiden av vindu ved soverom ut mot boder, i nødstilfeller så kan dette vinduet være eneste rømningsvei for beboer i 1.etasje. Viktig at det ikke blokkeres med snø der.
Det kan ikke legges snø foran andre naboer sin bod som hindrer adgang til boden. Det skal ikke legges snø inntil/oppover husvegg.
Det skal IKKE legges snø på gangvei, gangvei blir da ikke kjørbar, eller mindre kjørbar for ambulanse o.l.

7. Verandaer/Balkonger

7.1 Ryddig

Verandaer/balkonger skal holdes ryddige, ikke bruk dette til lagringsplass da det kan virke skjemmende for borettslaget. Søppel skal ikke settes ut til oppbevaring. Skilter, levegger, hekk, busker, utbygging av veranda i 1. etasje o.l må ikke monteres/bygges/plantes uten å søke styret om lov.

7.2 Markiser og annen fastmontert solskjerming

Det skal det søkes styret om å få lov til å montere markiser og annen fastmontert solskjerming, gjelder også film på glass. Markiser montert i inngangspartiet er ikke tillatt. Ved montering av markiser skal bygningene individuelt ha samme type markiser når det gjelder farge, mønster og form, eller det nærmeste en kan komme. Ved annen farge, må styret på forhånd godkjenne dette. Viktig at det passer inn i omgivelsene ellers. Utvendig persienner skal være fargen brunt og/eller samme type farge som på bygningens sinusplater (de bølgete metallplatene).

7.3 Hengende gjenstander i 2.etasje

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene i 2. etasje som kan falle ned. Blomsterkasser o.l må derfor henges på innsiden av balkongen (også for å forhindre at vann renner ned).

7.4 Grilling

Det er tillatt å grille på veranda og balkong med gass eller elektrisk grill. Skal det brukes kullgrill må denne plasseres i trygg avstand fra huset.

7.5 Det skal tas hensyn

Det skal tas hensyn til naboer ved grilling, rengjøring av veranda og balkonger.

8. Fellesarealene

8.1 Ikke tørke tøy på fellesarealer

Det skal ikke brukes fellesarealer til tørking av tøy. Til tørking av tøy kan en kun bruke egen veranda og balkong, eller den uteplass som tilhører den enkelte leilighet. Men det skal ikke henges noe over gelender, og det skal ikke være til noen ulempe for nærmeste naboer.

8.2 Vask og reparasjoner

Vask og reparasjoner som medfører søl fra olje, bensin eller avfettingsvæske er ikke tillatt på borettslagets fellesområder.

8.3 Beplanting og utplassering av gjenstander på fellesarealet

Dette må det søkes om, og det må godkjennes av styret.

8.4 Beboerne-, hybelboere eller deres besøkende

Beboere-, hybelbeboer eller deres besøkende skal ikke kaste avfall eller annet på eiendommens fellesareal. (Dette gjelder også snuspakker og sneiper.) Beboere oppfordres til å plukke opp slikt som er henslengt og ellers medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Fellesarealet skal behandles aktsomt.

8.5 Mating av fugler
Det skal ikke legges/kastes ut mat til fugler o.l. da dette trekker rotter, mus og måker til eiendommen.

8.6 Kjøring med motorkjøretøy
Kjøring/parkering med motorkjøretøy på plener og/eller beplantet område er under ingen omstendighet tillatt. Kostnader for utbedring av skader påført ved slik ferdsel belastes ansvarlig beboere. Det gis følgende unntak: Dette gjelder motoriserte verktøy til vedlikehold og utbedring av fellesområdet som er avtalt med styret.

8.7 Kjøring og parkering på gangvei
Kjøring og parkering på gangvei mellom byggene er ikke tillatt for annet enn av/pålessing. Uaktsom kjøring håndheves etter norsk lov. Vegtrafikkloven gjelder all trafikk med motorkjøretøy, uansett om kjøretøyet brukes på offentlig veg, på privat vei, på offentlig eiendom, på privat eiendom, i terrenget, på lukket bane, eller på annet sperret område.

8.8 Gjesteparkering og parkering utenfor carport
Gjeste-parkering gjelder kun for besøkende i borettslaget. (parkerings område ut mot Sandeveien)
Alle boenheter har egen carport, beboere skal parkere sitt motorkjøretøy i carport.
Andre parkeringsplasser inne på området kan brukes av beboere hvis de er ledige. Biler som står på disse plassene, må være i daglig bruk. (Kun parkeringsplasser i carport som er reservert) Husstander med mer enn 1 bil, må ta særskilte hensyn til kapasiteten som er reservert for besøkende.
Firmabiler skal plasseres i carport eller utenfor borettslagets område. Ikke på Gjesteparkering.
Mislighold av dette vil resultere i konsekvenser, som f.eks. borttauing av bil for eiers regning.

9. Privat sone
9.1 Privat sone for 1. etasje
Privat sone for 1. etasje er definert til leilighetens lengde og 4 meter ut fra vegg/ eller til veiskulder (der avstand fra vegg til vei er mindre eller lik 4 meter) på stuesiden av bygningen.

9.2 Privat sone på forsiden
Privat sone på forsiden av bygningen er inngangsparti fra yttervegg og inn til utgangsdør. (Her gjelder yttervegg fra bod, foran bod og inn til inngangsdør).

10. Ro og orden
Det skal være ro i leiligheten mellom kl 22.00-06.00. Husk å gi nabovarsel ved oppussing av boligen som kan medføre støy. Gi også forhåndsvarsel dersom du skal ha et festlig lag.
Vær påpasselig med at ytterdører ikke smelles hardt igjen, da dette forplanter seg videre i bygget.
Sang, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl 08.00. Pass på at film- og musikkanlegg ikke settes unødig høyt på. Musikk øving er tillatt fram til 22.00. På søndager og helligdager må øving ikke sjenere naboene. Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og naboene i huset for øving.
Tomgangskjøring, rusing, høy musikk og annen støy fra motorkjøretøy som er til sjenanse for beboerne, er ikke tillatt inne på borettslagets område.
Det samme gjelder høye samtaler/diskusjoner.
Det skal ferdes i trapper på en slik måte at det ikke forstyrrer øvrige naboer. (Spesielt i tidsrommet 22-06.00). Lyden fra ferdsel i trappene forplanter seg inn i leilighetene.

11. Husdyr

Det skal søkes i styret før man anskaffer husdyr. Det er ikke tillatt å anskaffe seg husdyr, eller flytte inn i borettslaget med husdyr før etter at styret har behandlet søknaden og godkjent den. Kun 1 husdyr pr boenhet. (Har ikke tilbakevirkende kraft for de som har anskaffet/flyttet inn med, 2 husdyr før vedtaket 15.11.2023.)
Det skal skrives en kontrakt om husdyrhold før man anskaffer husdyr. Det er båndtvang hele året inne på borettslagets område, det gjøres ingen unntak. Hunden skal føres i fast bånd og holdes nær eier/fører under lufting. Borettshaver er også ansvarlig for at dette blir etterfulgt av sine besøkende. Eier av husdyr er ansvarlig for å plukke opp avføring ifra husdyr

12. VVS

13.1 I toalettet

Det kan kun kastes toalettpapir i toalettet. Sanitetsbind, bleier, o.l må ikke kastes i toalettet. Vannuttaket til oppvaskmaskinen /vaskemaskinen skal det monteres blindplugg dersom vaskemaskinen/oppvaskmaskin fjernes. Er ikke vaskemaskin/oppvaskmaskin installert og blindplugg mangler, kontakt styret umiddelbart!

13.2 Stoppekraner for vann

Undersøk hvor stoppekranene er montert straks du flytter inn i tilfelle vannlekkasje. (Leilighetens stoppekraner er plassert bak takluke på badet).

13. Redskap

Styret har noe redskap som kan lånes. Etter bruk skal det rengjøres og settes tilbake på sin opprinnelige plass. Det er plassert ut koster i carporter, det er utstyr for å måke snø som henger på vegg bak teknisk bod. Vi har også bl.a høytrykkspyler, tilhenger, grill til utlån.
For å låne utstyr går dere inn på https://usbl.bbl.no/minside/mittboligselskap/booking for å reservere.

14. Parkering

Parkering inne på boområdet er ikke tillatt, annet enn i carport og anviste parkeringsplasser i Sandeveien borettslag. (Kun av- og pålessing av tyngre varer på ledig anvist parkeringsplass). Gjester henvises til gjesteparkeringen som ligger til høyre i borettslagets innkjørsel.
Kun tillatt å parkere på anviste parkeringsplasser. Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning og risiko. Se punkt: 8.6 - 8.7 - 8.8 som omhandler ferdsel og bruk av fellesområdet.

15. Carporter

15.1 Hvem kan bruke carport

Carport kan kun benyttes av borettshaver eller dens fremleietaker. Eventuell fremleie av carport skal gjøres i samråd med styret.
Kopi av leiekontrakt skal sendes til styret.

15.2 Ryddig i Carport

Borettshaver plikter å holde sin carport ryddig og fri for søppel og annet rot, feie grus og løv, fjerne ugress o.l. Koster til dette formålet er utplassert i carportene.
KUN motorkjøretøy/bil-tilhenger kan oppbevares i carport.

16. Motorkjøretøy

16.1 Kjøring på gangveier

Ferdsel med motorkjøretøy inn og ut av borettslaget er kun tillatt for beboerne. Unntak: Ferdsel med motorkjøretøy inn i bo-området tillates bare for:

- Av- og pålessing av varer og tyngre gjenstander.
- Transport av gamle og syke, eller andre som har vansker med å bevege seg.

Frakt av pizza o.l tilkjørt og brakt til døren regnes ikke i denne sammenheng som varer. Unntak gjelder kun til den som er syk eller har vanskelig for å bevege seg ut. Gjesteparkering skal ellers brukes til korte stopp i denne sammenheng. Så må beboerne enten få sjåføren til å gå til døren for å få motta det som er fraktet, eller hente det selv nede på gjesteparkeringen.

Motorkjøretøy kjøres i gangfart og snarest mulig returneres til carport.
Uaktsom kjøring håndheves etter norsk lov. Vegtrafikkloven gjelder all trafikk med motorkjøretøy, uansett om kjøretøyet brukes på offentlig veg, på privat vei, på offentlig eiendom, på privat eiendom, i terrenget, på lukket bane, eller på annet sperret område.

16.2 Grøntarealer

Kjøring/parkering med motorkjøretøy på plener og/eller beplantet område er under ingen omstendighet tillatt. Kostnader for utbedring av skader påført ved slik ferdsel belastes ansvarlig beboere. Det gis følgende unntak: Dette gjelder motoriserte verktøy til vedlikehold og utbedring av fellesområdet som er avtalt med styret.

17. Lufting

Frisklufts ventilene bør stå oppe mest mulig for å unngå fuktskader inne i boligen. Kort, men hyppig lufting er best. Boligen må holdes såpass varm at vannrør og lignende ikke fryser.

18. Dugnad

Styret har rett til å innkalle borettshavere til dugnad på fellesanlegget. Styret organiserer arbeidet.

19. Felles strøm

Styret er ansvarlig for bruk av felles strøm på området. Strømuttak brukes til vedlikehold og arbeid som gjelder felles arealer..



INNKALLING 2025

Sandeveien Borettslag

Torsdag 10.04.2025 kl. 19:00
Thon Hotel Horten

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Sandeveien Borettslag

Tid og sted: Torsdag 10.04.2025 kl. 19:00 - 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 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

- 4.1 Vedtektsendring punkt 1-2 (1)
- 4.2 TV og internett

5 Valg

- 5.1 Valg av 2 medlemmer til styret
- 5.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret
- 5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 5.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

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

Styreleder - Vegar Guddingsmo - kr 55 000,00
12 måneder som styreleder

Styremedlem 1 - Siw B. Hansen - kr 22 500,00
12 måneder som styremedlem

Styremedlem 2 - Heidi Norveel - kr 7 500,00
4 måneder som styremedlem

Vara-medlem 1 - Linda Helene Syvertsen - kr 20 000,00
4 månder som varamedlem, 8 måneder som styremedlem

Vara-medlem 2 - Jørgen Andreas Flåtestad - kr 5 000,00
12 måneder som varamedlem

Sum totalt kr 110 000,00

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 110 000,00 - godkjennes

Styrets innstilling: Styrehonorar på kr 110 000,00 - godkjennes

4. Andre saker

4.1 Vedtektsendring punkt 1-2 (1)

Følgende endring foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

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

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

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

4.2 TV og internett

Det har kommen inn en sak ifra en andelshaver der det foreslås at vi forandrer på TV/ internett abonnement vi har her i Sandeveien Borettslag.

Det er flere som ikke ønsker TV-kanaler, som kun ønsker internett.

Det høres ut som en fornuftig vurdering å se på muligheten for å endre TV/internett-abonnementet i Sandeveien Borettslag. Ved å tilby kun internett, kan borettslaget potensielt spare en betydelig sum.

I dag betaler Sandeveien Borettslag kr 563,- per måned per enhet for en internett- og TV-kanalpakke, som totalt utgjør kr 310 776,- per år. Hvis borettslaget i stedet velger å tilby kun internett til kr 299,- per måned per enhet, vil den totale kostnaden bli kr 165 048,- per år. Dette innebærer en årlig besparelse på kr 145 728,-.

For de som fortsatt ønsker TV-kanaler, kan de betale for dette selv, med priser som starter på kr 319,- per måned.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1
Fortsette med dagens løsning der vi fortsatt har TV/internett abonnementet i Sandeveien Borettslag.

Alternativ 2
Gå over til et rent internett abonnementet i Sandeveien Borettslag

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å gå for alternativ 2, rent internett abonnementet.
Borettslaget vil spare penger, og det er begrenset hvor mange som ønsker TV-kanaler.

5. Valg

Sittende styre består av og følgende er på valg (markert med 'x'):
o - Styreleder - Vegar Guddingsmo
x - Styremedlem - Siw Berit Hansen
x - Styremedlem - Heidi Norveel (er på valg, da hun trakk seg fra styret høsten '24)
x - Varamedlem - Jørgen Andreas Flåtestad
x - Varamedlem - Linda Helene Syvertsen

5.1 Valg av 2 medlemmer til styret

5.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

5.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**739 112**	**851 532**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	657 401	662 446
Tilbakeføring av avskrivning	35 133	35 133
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-698 347	-845 232
Endringer i andre langsiktige poster	-61 428	35 232
B. Årets endring disponible midler	**-67 241**	**-112 420**
C. Disponible midler	**671 871**	**739 112**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	917 471	1 133 923
Kortsiktig gjeld	-245 600	-394 811
C. Disponible midler	**671 871**	**739 112**

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

Resultatregnskap 2024 Sandeveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 626 571	4 259 366	4 658 152	5 028 950
Sum leieinntekt		**4 626 571**	**4 259 366**	**4 658 152**	**5 028 950**
Annen inntekt					
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	11	61 428	64 768	0	0
Sum annen inntekt		**61 428**	**64 768**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 688 000**	**4 324 134**	**4 658 152**	**5 028 950**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	23 335	52 331	129 202	81 560
Styrehonorar	2	110 000	0	110 000	110 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	35 133	35 133	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		424 001	254 678	280 000	436 000
Kostnad eiendom/lokale	4	142 401	279 376	248 000	127 000
Kommunale avgifter/renovasjon		647 496	777 097	664 620	777 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	18 361	18 150	19 100	4 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	7 690	20 241	7 500	4 000
Reparasjon og vedlikehold	7	335 612	326 556	272 000	389 000
Revisjonshonorar		6 394	6 106	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar		132 949	126 137	132 950	139 000
Andre honorar	8	18 470	27 462	14 700	15 000
Kontorkostnad		1 273	3 010	3 500	1 390
TV/bredbånd		265 788	159 862	240 000	260 000
Kontingent og gaver		13 800	13 800	13 800	14 000
Forsikring		161 703	152 228	159 105	249 000
Andre kostnader	9	11 060	10 698	9 307	10 000
Sum kostnad		**2 355 465**	**2 262 866**	**2 310 284**	**2 623 950**
Driftsresultat		**2 332 535**	**2 061 268**	**2 347 868**	**2 405 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		28 410	32 501	0	0
Rentekostnad		1 703 544	1 431 322	1 631 121	1 671 000
Netto finansposter		**1 675 134**	**1 398 821**	**1 631 121**	**1 671 000**
Årsresultat		**657 401**	**662 446**	**716 747**	**734 000**
Overført til/fra annen egenkapital		657 401	662 446	0	0
SUM OVERFØRINGER		**657 401**	**662 446**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sandeveien Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	9 200 000	9 200 000
Bygninger	3	46 754 775	46 754 775
Påkostninger	3	53 000	53 000
Andre driftsmidler	3	187 379	222 512
Sum anleggsmidler		**56 195 154**	**56 230 287**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		9 068	13 033
Forskuddsbetalte kostnader		330 209	435 386
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		578 194	685 505
Sum omløpsmidler		**917 471**	**1 133 923**
SUM EIENDELER		**57 112 624**	**57 364 211**

Balanse 2024 Sandeveien Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		**4 600**	**4 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 780 165	10 122 764
Sum opptjent egenkapital		**10 780 165**	**10 122 764**
Sum egenkapital	**10**	**10 784 765**	**10 127 364**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	30 388 383	31 086 730
Borettsinnskudd		12 601 213	12 601 213
IN nedbetalt fellesgjeld	11	3 092 663	3 154 092
Sum langsiktig gjeld		**46 082 259**	**46 842 035**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 068	7 939
Leverandørgjeld		224 007	321 846
Skyldig off. myndigheter		121	6 285
Påløpne renter		9 200	13 516
Annen kortsiktig gjeld		3 204	45 225
Sum kortsiktig gjeld		**245 600**	**394 811**
Sum gjeld		**46 327 859**	**47 236 846**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**57 112 624**	**57 364 211**
Pantstillelser	12	46 082 259	46 842 035

Sted:_____ Dato:_____

Vegar Guddingsmo Styreleder	Heidi Norveel Styremedlem	Siw Berit Hansen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 090 512	1 987 992
3614 Leietillegg fjernvarme	259 584	259 584
3618 Leietillegg strøm	39 704	7 607
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 645 100	1 379 430
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	591 672	624 753
Sum	**4 626 571**	**4 259 366**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	6 000	40 950
5150 Påløpne feriepenger	858	4 914
5400 Arbeidsgiveravgift	16 356	5 774
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	121	693
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	110 000	0
Sum	**133 335**	**52 331**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,25.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Uteområde	El-bil ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 200 000	46 940 614	53 000	351 335
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 200 000	46 940 614	53 000	351 335
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	163 956
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	185 839	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 200 000	46 754 775	53 000	187 379
Årets avskrivninger :	0	0	0	35 133
Anskaffelsesår :	2005	2005	2015	2020
Antatt levetid i år :				10

Borettslaget består av 46 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 12, b.nr 45 i Horten kommune. Eiertomt på 11 115 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561932.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	86 780
6362 Skadedyrutryddelse	15 668	46 266
6391 Snømåking/strøing/feiing	85 760	118 088
6392 Containerleie/tømming	3 468	17 665
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	37 505	10 577
Sum	**142 401**	**279 376**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	14 761	14 550
6450 Leie parkering	3 600	3 600
Sum	**18 361**	**18 150**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 539	413
6525 IT utstyr	0	1 495
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	200	300
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 400	17 466
6552 Driftsmateriell	4 551	568
Sum	**7 690**	**20 241**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	197 621
6602 Vedlikehold VVS	20 649	13 342
6603 Vedlikehold elektro	33 500	26 601
6610 Andre vaktmestertjenester	91 466	0
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	9 701	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	18 088	11 183
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	63 250	0
6630 Egenandel forsikring	35 000	10 000
6641 Malerarbeider	1 953	1 732
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	62 005	66 078
Sum	**335 612**	**326 556**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	18 470	23 074
6730 Teknisk honorar	0	4 388
Sum	**18 470**	**27 462**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 963	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 600	3 490
7770 Betalingskostnader	2 059	1 209
7772 Omkostninger inkasso	0	5 540
7773 Omkostninger innkreving	2 470	554
7790 Andre kostnader	0	-47
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Tap ved IN-avregning	-31	-47
Sum	**11 060**	**10 698**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 600	0	4 600
Sum innskutt egenkapital	**4 600**	**0**	**4 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	10 122 764	657 401	10 780 165
Sum opptjent egenkapital	**10 122 764**	**657 401**	**10 780 165**
Sum egenkapital	**10 127 364**	**657 401**	**10 784 765**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Takfornying	Oppføring
Lånenummer:	**16364810591**	**12125651656**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2013
Rentesats:	5.54 %	5.54 %
Betingelser:		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2031	30.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	1 300 000	41 894 897
Lånesaldo 01.01:	1 069 299	30 017 431
Avdrag i perioden:	113 736	584 611
Lånesaldo 31.12:	**955 563**	**29 432 820**
Saldo 5 år frem i tid:	311 506	25 973 248
Andelssaldo 01.01:	0	3 154 092
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	61 428
Andelssaldo 31.12:	**0**	**3 092 663**
Sum pantegjeld for lån:	**955 563**	**32 525 484**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125651656	37	707 076	26 161 812
	1	631 046	631 046
	7	353 538	2 474 766
	1	165 207	165 207
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364810591	22	21 958	483 076
	24	19 687	472 488

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	33 481 046
Innskuddskapital	12 601 213
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**46 082 259**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**56 007 775**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 12 568 000,-.

Resultat og balanse med noter for Sandeveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sandeveien Borettslag

Styreleder	Vegar Guddingsmo (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Siw Berit Hansen (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Heidi Norveel (sign.)	09.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Sandeveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandeveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: D8LPW-8P0DU-PYEQ0-OCFVP-J1L6P-AHNUK

© 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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: D8LPW-8P0DU-PYEQ0-OCFVP-J1L6P-AHNUK

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-10 19:44:00 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: D8LPW-8P0DU-PYEQ0-OCFVP-J1L6P-AHNUK

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.

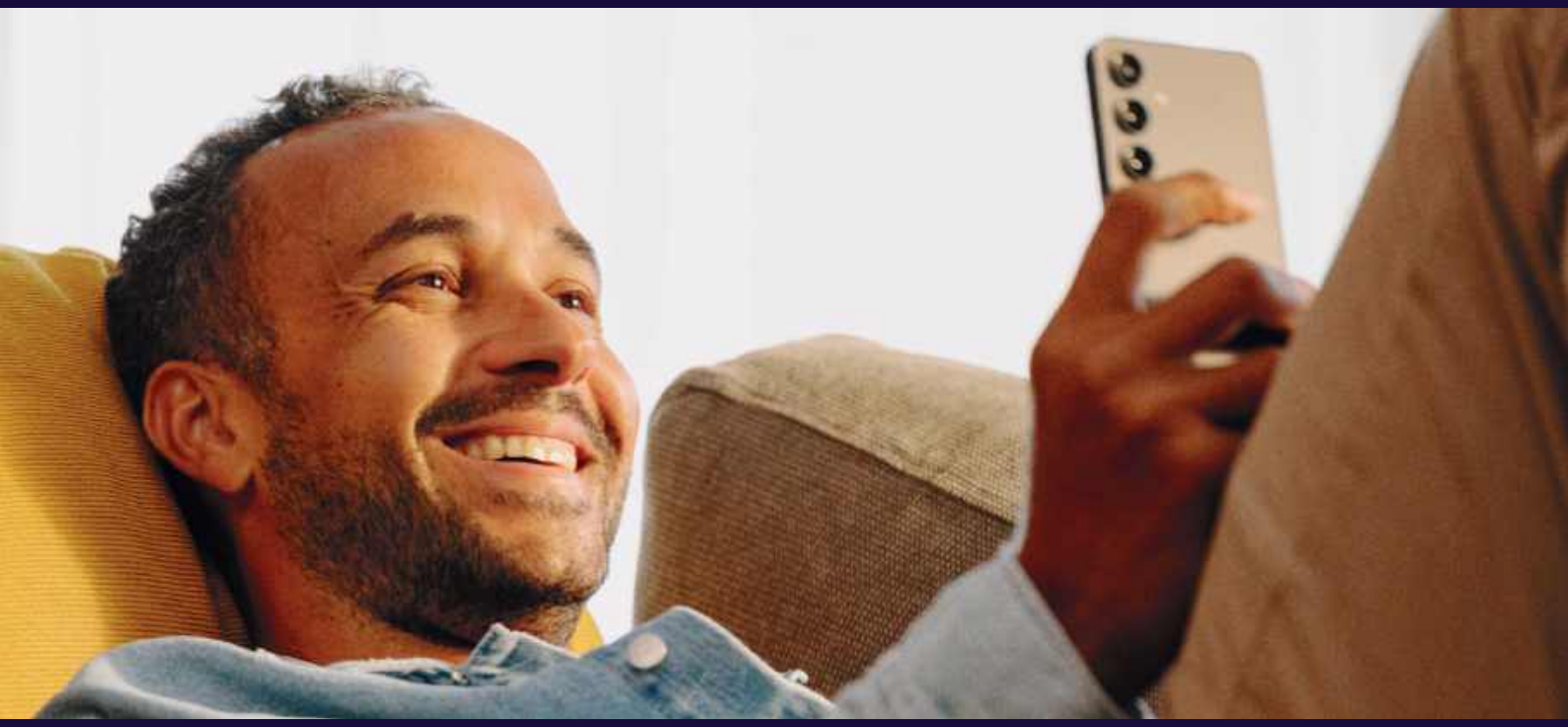
Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt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

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

Bredbånd Start

– med sikkerhet inkludert

Fellesavtale som gir alle et trygt og stabilt bredbånd med en moderne og sikker WiFi Ruter. Vi garanterer både at du alltid er på nett og at du blir fornøyd med hjemmenettet. Hver enkelt beboer velger hvilken bredbåndshastighet de ønsker og om de vil ha TV- og strømmetjenesten T-We.



Avtalen inkluderer



Bredbånd 150 Mbps

Moderne og sikker WiFi Ruter

WiFi Ruter blir kontinuerlig oppdatert slik at du til enhver tid er beskyttet mot digitale trusler. Beskyttelsen gjelder enheter som er tilkoblet hjemmenettet ditt.

Sikkerhetsfilteret Nettvern+

Vårt sterkeste sikkerhetsfilter som hvert kvartal stopper 500 millioner forsøk på digital kriminalitet og utrygge nettsider.

Fornøydhetsgarantien Alltid WiFi

Garanterer at du blir fornøyd med WiFi-dekningen. Eksperthjelp er alltid inkludert.

Alltid På Nett-garanti

Er bredbåndet nede får du kostnadsfrie datapakker når du har mobilabonnement fra Telenor.

Individuell valgfrihet

Inkludert

Bredbånd 150 Mbps

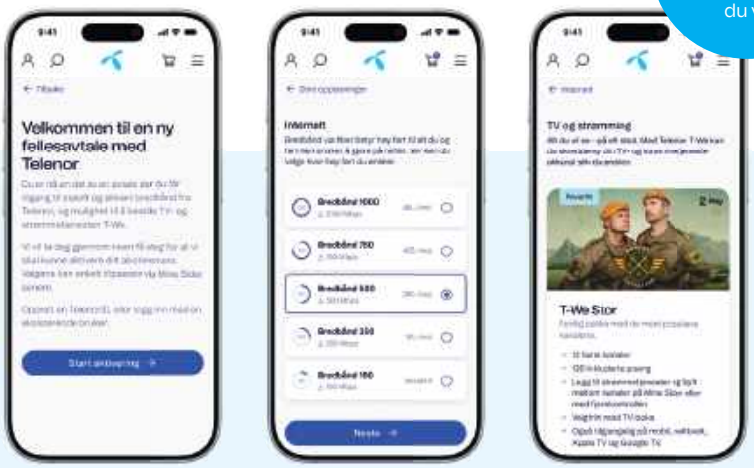
Individuelle tilvalg

250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
174 kroner	290 kroner	435 kroner	493 kroner

T-We Start 319 kroner

T-We 493 kroner

Ingen bindingstid
Bytt så ofte du vil



Personlig og sikker aktivering

Hver beboer aktiverer og velger bredbåndsabonnement og kan bestille TV- og strømmetjenester.

Strømme- og TV-tjenesten T-We – alt du vil se, på ett sted

Hver enkelt beboer kan selv velge om de ønsker en pakke med TV- og strømmetjenester.



T-We Start

Inkluderer de mest populære norske TV-kanalene til ***319,–/md.****

T-We

Telenors strømme- og TV-univers. Her kan du velge blant de største strømmetjenestene, som Netflix, TV 2 Play, Max og Viaplay, og et hav av TV-kanaler. Sett sammen pakken slik du selv ønsker eller kjøp mer innhold. Pris fra ***493,–/md.****

Nyhet!

Nå kan du velge om du vil ha T-We Boks* eller ikke. Du har alltid T-We app som gir tilgang til all underholdning overalt – enten du er hjemme, på hytta eller på ferie i EU/EØS.

*** Ved valg av T-We Boks tilkommer leie på 129,–/md.**

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 10.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2026

Sandeveien Borettslag

Onsdag 15.04.2026 kl. 20:00

Thon Hotel Horten

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Sandeveien Borettslag

Møtet finner sted onsdag 15.04.2026 kl. 20:00 - Thon Hotel Horten

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

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

5.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

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 110 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Vegar Guddingsmo, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Miriam Sandbakken, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Siw Berit Hansen, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Ådne Solvi Christensen, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Kaja Heilo, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av styreleder

Vegar Guddingsmo stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Vegar Guddingsmo

5.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Ådne Solvi Christensen og Kaja Heilo stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Ådne Solvi Christensen og Kaja Heilo

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

5.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**671 871**	**739 112**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 103 685	657 401
Tilbakeføring av avskrivning	35 133	35 133
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-841 912	-698 347
Endringer i andre langsiktige poster	32 935	-61 428
B. Årets endring disponible midler	**329 841**	**-67 241**
C. Disponible midler	**1 001 712**	**671 871**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 226 577	917 471
Kortsiktig gjeld	-224 865	-245 600
C. Disponible midler	**1 001 712**	**671 871**

Inkludert i de disponible midlene er det en egen bankkonto for avsetning, med en saldo pr 31.12.2025 på kr 301 760,-.

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

Resultatregnskap 2025 Sandeveien Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 031 750	4 626 571	5 028 950	5 105 161
Sum leieinntekt		**5 031 750**	**4 626 571**	**5 028 950**	**5 105 161**
Sum inntekt		**5 031 750**	**4 626 571**	**5 028 950**	**5 105 161**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	24 711	23 335	81 560	28 289
Styrehonorar	2	110 000	110 000	110 000	110 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	35 133	35 133	0	35 133
Driftskostnad					
Energikostnad		442 450	424 001	436 000	420 000
Kostnad eiendom/lokale	4	196 502	142 401	127 000	257 000
Kommunale avgifter/renovasjon		649 944	647 496	777 000	665 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	18 876	18 361	4 000	19 600
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	10 593	7 690	4 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	7	88 370	335 612	389 000	279 000
Revisjonshonorar		10 188	6 394	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		138 134	132 949	139 000	145 000
Andre honorar	8	17 240	18 470	15 000	16 000
Kontorkostnad		2 420	1 273	1 390	3 000
TV/bredbånd		303 876	265 788	260 000	315 000
Kontingent og gaver		14 800	13 800	14 000	17 100
Forsikring		248 334	161 703	249 000	290 000
Eiendomsskatt		90 336	0	0	185 000
Andre kostnader	9	8 919	11 060	10 000	10 000
Sum kostnad		**2 410 825**	**2 355 465**	**2 623 950**	**2 811 122**
Driftsresultat før IN		**2 620 925**	**2 271 107**	**2 405 000**	**2 294 039**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		67 065	61 428	0	0
Driftsresultat etter IN		**2 687 990**	**2 332 535**	**2 405 000**	**2 294 039**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		30 750	28 410	0	0
Rentekostnad		1 615 055	1 703 544	1 671 000	1 554 907
Netto finansposter		**1 584 305**	**1 675 134**	**1 671 000**	**1 554 907**
Årsresultat		**1 103 685**	**657 401**	**734 000**	**739 132**
Overført til/fra annen egenkapital		1 103 685	657 401	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 103 685**	**657 401**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sandeveien Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	9 200 000	9 200 000
Bygninger	3	46 754 775	46 754 775
Påkostninger	3	53 000	53 000
Andre driftsmidler	3	152 245	187 379
Sum anleggsmidler		**56 160 020**	**56 195 154**
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		5 854	9 068
Forskuddsbetalte kostnader		386 734	330 209
Innestående konsernkonto og bank		833 990	578 194
Sum omløpsmidler		**1 226 577**	**917 471**
SUM EIENDELER		**57 386 598**	**57 112 624**

Balanse 2025 Sandeveien Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		**4 600**	**4 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 883 850	10 780 165
Sum opptjent egenkapital		**11 883 850**	**10 780 165**
Sum egenkapital	**10**	**11 888 450**	**10 784 765**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	29 546 471	30 388 383
Borettsinnskudd		12 601 213	12 601 213
IN nedbetalt fellesgjeld	11	3 125 598	3 092 663
Sum langsiktig gjeld		**45 273 283**	**46 082 259**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	9 068
Leverandørgjeld		209 963	224 007
Skyldig off. myndigheter		122	121
Påløpne renter		8 160	9 200
Annen kortsiktig gjeld		6 620	3 204
Sum kortsiktig gjeld		**224 865**	**245 600**
Sum gjeld		**45 498 148**	**46 327 859**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**57 386 598**	**57 112 624**
Pantstillelser	12	45 273 283	46 082 259

Sted:_____ Dato:_____

Vegar Guddingsmo Styreleder	Siw Berit Hansen Styremedlem	Miriam Sandbakken Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 220 936	2 090 512
3614 Leietillegg fjernvarme	368 028	259 584
3618 El-bil strøm Elaway	74 978	39 704
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 618 692	1 645 100
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	749 116	591 672
Sum	**5 031 750**	**4 626 571**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5120 Timelønn fra lønnssystemet	7 200	6 000
5150 Påløpne feriepenger	864	858
5400 Arbeidsgiveravgift	16 525	16 356
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	122	121
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	110 000	110 000
Sum	**134 711**	**133 335**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,01.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Uteområde	El-bil ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 200 000	46 940 614	53 000	351 335
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 200 000	46 940 614	53 000	351 335
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	199 090
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	185 839	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 200 000	46 754 775	53 000	152 245
Årets avskrivninger :	0	0	0	35 133
Anskaffelsesår :	2005	2005	2015	2020
Antatt levetid i år :				10

Borettslaget består av 46 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 12, b.nr 45 i Horten kommune. Eiertomt på 11 115 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561932.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	103 330	0
6360 Annet renhold	2 900	0
6362 Skadedyrutryddelse	24 390	15 668
6391 Snømåking/strøing/feiing	51 513	85 760
6392 Containerleie/tømming	10 769	3 468
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 600	37 505
Sum	**196 502**	**142 401**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar Vedlikehold/Epost i Bonabo	15 276	14 761
6450 Leie parkering	3 600	3 600
Sum	**18 876**	**18 361**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	7 885	1 539
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	200
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 330	1 400
6552 Driftsmateriell	1 378	4 551
Sum	**10 593**	**7 690**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	21 992	20 649
6603 Vedlikehold elektro	16 173	33 500
6610 Andre vaktmestertjenester	2 805	91 466
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	0	9 701
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	11 293	18 088
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	6 000	63 250
6630 Egenandel forsikring	0	35 000
6641 Malerarbeider	1 270	1 953
6642 Snekkerarbeid	6 467	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	13 113	62 005
6648 Vedlikehold dører og porter	9 257	0
Sum	**88 370**	**335 612**

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

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	17 240	18 470
Sum	**17 240**	**18 470**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	2 717	1 963
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 500	4 600
7770 Betalingskostnader	1 206	2 059
7773 Omkostninger innkreving	2 370	2 470
7795 Tap ved IN-avregning	127	-31
Sum	**8 919**	**11 060**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 600	0	4 600
Sum innskutt egenkapital	**4 600**	**0**	**4 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	10 780 165	1 103 685	11 883 850
Sum opptjent egenkapital	**10 780 165**	**1 103 685**	**11 883 850**
Sum egenkapital	**10 784 765**	**1 103 685**	**11 888 450**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Takfornying	Oppføring
Lånenummer:	**16364810591**	**12125651656**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2013
Rentesats:	5.04 %	5.04 %
Betingelser:		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2031	30.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	1 300 000	41 894 897
Lånesaldo 01.01:	955 563	29 432 820
Avdrag i perioden:	120 403	721 509
Lånesaldo 31.12:	**835 160**	**28 711 311**
Saldo 5 år frem i tid:	157 185	24 866 413
Andelssaldo 01.01:	0	3 092 663
Innbetalt IN i perioden:	0	100 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	67 065
Andelssaldo 31.12:	**0**	**3 125 598**
Sum pantegjeld for lån:	**835 160**	**31 836 909**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125651656	37	692 107	25 607 959
	1	617 686	617 686
	7	346 053	2 422 371
	1	63 302	63 302
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364810591	22	19 191	422 202
	24	17 206	412 944

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	32 672 070
Innskuddskapital	12 601 213
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**45 273 283**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**56 007 775**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 12 568 000,-.

Resultat og balanse med noter for Sandeveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sandeveien Borettslag

Styreleder	Vegar Guddingsmo (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Miriam Sandbakken (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Siw Berit Hansen (sign.)	15.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Sandeveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandeveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 25GSN-JP55X-0FD01-XPO7M-GHJN3-VW6H0

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 25GSN-JP55X-0FD01-XPO7M-GHJN3-VW6H0

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-16 19:05:12 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 25GSN-JP55X-0FD01-XPO7M-GHJN3-VW6H0

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 - Sandeveien Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Vegar Guddingsmo
Styremedlem, Miriam Sandbakken
Styremedlem, Siw Berit Hansen
Varamedlem, Ådne Solvi Christensen
Varamedlem, Kaja Heilo

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

Virksomhetens art

Sandeveien Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sandeveien Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 987227222

Sandeveien Borettslag består av 46 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sandeveien Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561932. 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.

Styrets arbeid

Styrets arbeid

I løpet av 2025 ble det gjennomført 12 styremøter, hvor styret behandlet rundt 70 saker. Sakene har vært en blanding av små, praktiske henvendelser og større saker som krever betydelig tid, planlegging og oppfølging.

I august 2025 arrangerte vi også en årsfest for beboerne. Tusen takk til alle som møtte opp – det var hyggelig å samles, treffe naboer og ta en prat i en uformell setting. Dette er noe vi i styret ønsker at skal bli en tradisjon, så det er allerede planlagt for 2026

Dugnad og vedlikehold

I 2025 gjennomførte vi en større dugnad med godt oppmøte. Følgende ble utført:

- ◦ Spyl-ing av hele uteområdet
  ◦ Fjerning av mose, ugress og smuss
  ◦ Luking av fellesarealer
  ◦ Feiing av grus og løs masser
  ◦ Legging av fiberduk under rullesteiner for å redusere fremtidig ugressvekst

Styret ønsker å takke alle som deltok. Innsats fra beboerne sparer borettslaget betydelige utgifter hvert år og har stor verdi for fellesskapet.
Vi oppfordrer beboere som ser små ting som kan gjøres mellom dugnader til å bidra når det er mulig – det blir satt stor pris på.

Arbeid utført av styret

Styret gjennomførte også en egen dugnad der alle busker på området ble klippet helt ned. Dette var nødvendig på grunn av ugress som hadde vokst opp i buskene og var vanskelig å fjerne på annen måte.

Vi betalte en person for å klikke thujahekk mot nabo, vi i styret samlet inn kvister og kjørte det bort på dugnad. Fikk noe hjelp. Denne hekken har nå nådd omtrent 4,5 meters høyde. Den er lang og krevende å vedlikeholde, og medfører store kostnader hvert år. Styret vurderer derfor en dugnad for å halvere høyden for enklere og rimeligere vedlikehold fremover.

Lekestativ

Styret har i løpet av året undersøkt muligheten for nytt lekestativ. Det er hentet inn priser og søkt om støtteordninger, da lekestativ som skal brukes i borettslag må oppfylle strenge krav og ofte er kostbare.

Målet er å få på plass et nytt lekestativ i løpet av sommeren.
Montering og deler av arbeidet vil mest sannsynlig gjøres på dugnad, og vi håper flere beboere har anledning til å bidra når dette settes i gang.

Vedlikehold i leiligheter

<u>Balkongdører – 2. etasje</u>

Det ble gjennomført en inspeksjon av alle balkongdører i 2. etasje. Én espagnolett er allerede byttet, og vi venter nå på levering av espagnolett til tre dører til. I tillegg gjenstår det å justere én dør. Totalt er åtte dører smurt, justert og fått nye tetningslister. Når delene til de siste 4 dørene kommer, er vedlikeholdet fullført.

Radiatorer

På grunn av dårlig varme hos én beboer ble radiatorene i 2. etasje kontrollert. Det ble ikke funnet tegn til omfattende magnetitt i systemet som vi fryktet. Justeringer i teknisk skap i 1. etasje løste problemet.

Viktig: Det skal ikke gjøres justeringer i teknisk skap uten godkjenning fra styret.

Avslutning

Styret takker alle beboere for et godt år med samarbeid og innsats. Dugnadsarbeid og engasjement bidrar til et godt bomiljø og reduserer borettslagets kostnader. Vi ser frem til nye forbedringer av både inne- og uteområder i året som kommer.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sandeveien Borettslag torsdag 10.04.2025 kl. 19:00 - Thon Hotel Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: JAN-SVERRE KLOPHMANN

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: JAN-SVERRE KLOPHMANN

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: SVEIN RONNAR GJERTSEN

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: ~~14~~ 15

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 18

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått. Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 110.000 ,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Vedtektsendring punkt 1-2 (1)

Følgende endring foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

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

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

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

Vedtak:

ENSTEMMIG VEDTATT.

4.2 TV og internett

Det har kommen inn en sak ifra en andelshaver der det foreslås at vi forandrer på TV/ internett abonnement vi har her i Sandeveien Borettslag.

Det er flere som ikke ønsker TV-kanaler, som kun ønsker internett.

Det høres ut som en fornuftig vurdering å se på muligheten for å endre TV/internett-abonnementet i Sandeveien Borettslag. Ved å tilby kun internett, kan borettslaget potensielt spare en betydelig sum.

I dag betaler Sandeveien Borettslag kr 563,- per måned per enhet for en internett- og TV-kanalpakke, som totalt utgjør kr 310 776,- per år. Hvis borettslaget i stedet velger å tilby kun internett til kr 299,- per måned per enhet, vil den totale kostnaden bli kr 165 048,- per år. Dette innebærer en årlig besparelse på kr 145 728,-.

For de som fortsatt ønsker TV-kanaler, kan de betale for dette selv, med priser som starter på kr 319,- per måned.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1
Fortsette med dagens løsning der vi fortsatt har TV/internett abonnementet i Sandeveien Borettslag.

Alternativ 2
Gå over til et rent internett abonnementet i Sandeveien Borettslag

Vedtak:

ALTERNATIV 1 BLE VALGT MOT 2 STEMMER

5. Valg

5.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: SIW BERIT HANSEN for 2 år

Valgt ble: MIRIAM SANDBAKKEN for 2 år

5.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: KAJA HEILO for 1 år

Valgt ble: ÅDNE SOLVI CHRISTENSEN for 1 år

Den nye styresammensetningen ble:

Styreleder - Vegar Guddingsmo

Styremedlem - SIW BERIT HANSEN - valgt for 2 år

Styremedlem - MIRIAM SANDBAKKEN - valgt for 2 år

Varamedlem - KAJA HEILO - valgt for 1 år

Varamedlem - ÅDNE SOLVI CHRISTENSEN - valgt for 1 år

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: STYRET HÅNDTERER DETTE.

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: VARAMEDLEMMER FUNGERER SOM VALGKOMITE.

Møteleder

Protokollvitne

Boligopplysninger:

Sandeveien Borettslag		**Vår ref.:**	592/108	**Fødselsdato eier:**	23.09.1976
Sandeveien 24 C		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
3184 BORRE		**Eiere:**	Kaja Heilo		
Organisasjonsnr:	987 227 222	**Andelsnr:**	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 844**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	212
	Felleskostnader drift	4 071
	Avdrag IN-lån	-149
	Avdrag IN-lån	1 384
	Renter IN-lån	3 002
	Vannbåren varme	578
	Renter felleslån	69
	Renter IN-lån	-323

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	626 172	Gjeld siste årsoppg.:	634 892
Klient ajourf. lån:	32 226 548,85	Klient gj. s. årsoppg.:	29 546 471

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12125651656, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.07.2026: 5.24% pa.

Antall terminer til innfrielse: 89

Saldo per 19.07.2026: 28 366 795

Andel av saldo: 610 275

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.09.2048)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 97 931

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 73 527

Flytende rente

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16364810591, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.07.2026: 5.24% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 19.07.2026: 771 660

Andel av saldo: 15 898

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2031)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Vegar Guddingsmo

Boligopplysninger:

Sandeveien Borettslag	**Vår ref.:**	592/108	**Fødselsdato eier:**	23.09.1976
Sandeveien 24 C	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
3184 BORRE	**Eiere:**	Kaja Heilo		

Organisasjonsnr: 987 227 222

4: Særskilte opplysninger

Adresse: Sandeveien 26 H
Postnr/-sted: 3184 BORRE
Telefon: Mob.: 92841841
E-post: sandeveienbrl@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 19.07.2026

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0

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

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	634 892	Andre inntekter:	634
Annen formue:	23 936	Utgifter:	34 672		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	184 900
Andelsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	8

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2005		
Gårds/bruksnr:	12/45		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	11115

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561932

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.12.2005	Første innflytting:	15.12.2005
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme + el
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Carport ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms - ca 57,1 m2
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Annen info:
Strøm til varmtvannsbereder og varmekabler på badet kommer på egen strømregning.

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

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

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

Boligopplysninger:

Sandeveien Borettslag	**Vår ref.:**	592/108	**Fødselsdato eier:**	23.09.1976
Sandeveien 24 C	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
3184 BORRE	**Eiere:**	Kaja Heilo		

Organisasjonsnr: 987 227 222

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i tilknyttet borettslag

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

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

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

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

Meldingen må inneholde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sist endret 25.06.2026

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 8 i SANDEVEIEN BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 987227222

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	20.07.2026 kl. 09.04
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.07.2026 kl. 09.03

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/699032-1/200 01.07.2023 23:46 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 2 250 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
HEILO KAJA
FØDT: 23.09.1976 IDEELL: 1/1
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2023/699033-1/200 01.07.2023 23:46 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 1 500 000
PANTHAVER : EIKA BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 885 621 252
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/154126-1/201 07.12.2006 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 12, Bruksnummer 45 i 3901 HORTEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	20.07.2026 kl. 09.04
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.07.2026 kl. 09.03

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/145539-1/200 23.02.2006 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 52 927 000
Omsetningstype: Fritt salg
SANDEVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR: 987 227 222

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2004/3156-1/28 26.05.2004 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3901 GNR: 13 BNR: 187
Rettighetshaver
HORTEN KOMMUNE
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

2005/164034-1/200 07.11.2005 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 43 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2006/511724-1/200 24.10.2006 **FELLES PANTEDOK BOR.INNSK**
Beløp: NOK 12 568 000
Panthaver: FELLESSKAPET AV INNSKYTERE.JFR.BOR.LAG.LOV.§2-11
LØPENR: 7382891

2009/735787-1/200 02.10.2009 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3901 GNR: 13 BNR: 138 FNR: 0
SNR: 2
Med flere bestemmelser

2021/1421993-1/200 11.11.2021 09:35 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1998/5108-2/28 09.10.1998 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3901 GNR: 12 BNR: 3

1998/5108-3/28 09.10.1998 **MÅLEBREV**

2003/5249-1/28 24.09.2003 **GRENSEJUSTERING**

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/642950-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0701 GNR: 12 BNR: 45

2024/311662-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3801 GNR: 12 BNR: 45

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

HORTEN KOMMUNE
PKU

Vår dato	Vår referanse
31 01 2006	GBNR-12/45/04/2439-72
	/
Deres dato	Deres referanse

Vår saksbehandler
Grethe Kværnstuen
tlf 33085109, e-postadresse grethe.kvaernstuen@horten.kommune.no

PANORAMA AS
Postboks 2021

3103 TØNSBERG

SANDEVEIEN 24 A- J, 12/45 - BOLIG 3 - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jeg viser til Deres anmodning om midlertidig brukstillatelse, datert 13.12.05 og kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT).

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

Gjenstående mangler av mindre vesentlig betydning må være rettet innen 01.06.2006.

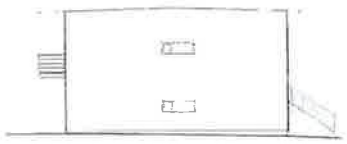
Ferdigattest gis når ansvarlig kontrollerende har bekreftet at manglene er brakt i orden.

Med vennlig hilsen

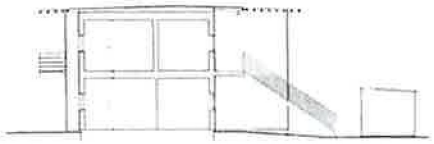
Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler



FASADE NORD

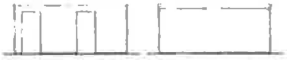


FASADE ØST

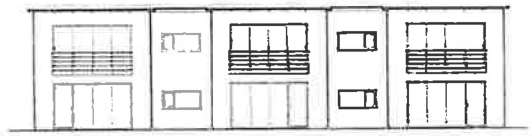


SNITT A





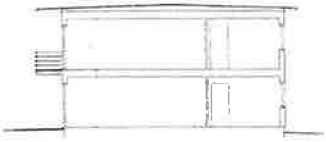
BOD FASADER



FASADE SYD



FASADE VEST

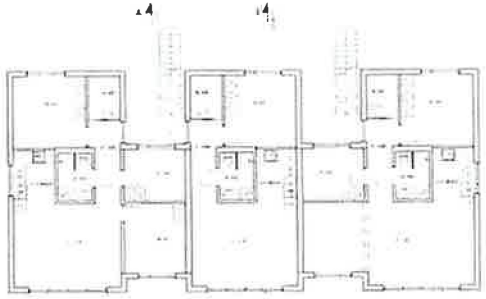




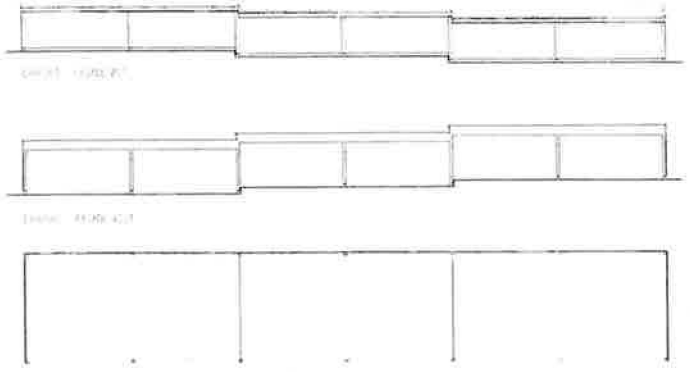
BOD - PLAN



BYGG 1
2 ETG



BYGG 1
1 ETG



CARPORT - PLAN
2 STK 12 + 12 PL



CARPORT - FASADE SYD/NORD



NYBYGG/TILBYGG

SANDEVEIEN 24

PANORAMA ENGINEERING AB
TROTZGATAN 35
S-791 72 FALUN SVERIGE
Tel: +47 23 70 54 02

KS: KNUTSEN

1109206

GNR: 12 BNR: 45

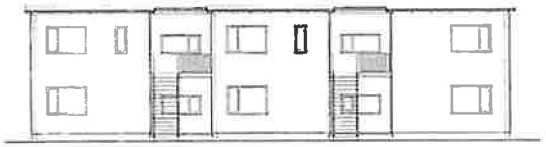
HORTEN KOMMUNE

BYGG 1 BODAR, CARPORT

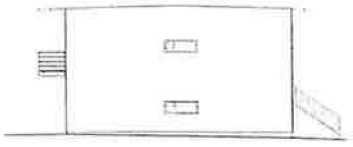
PLASSERING, FASADER

1:100 A 101

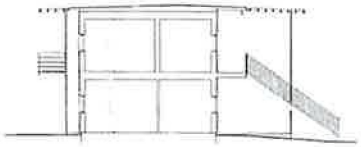
Vedl. E3



FASADE NORD



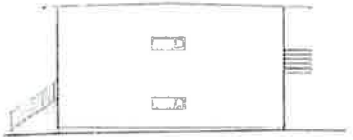
FASADE ØST



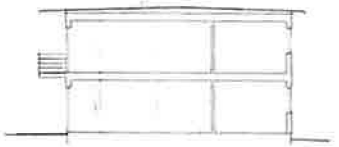
SNITT A



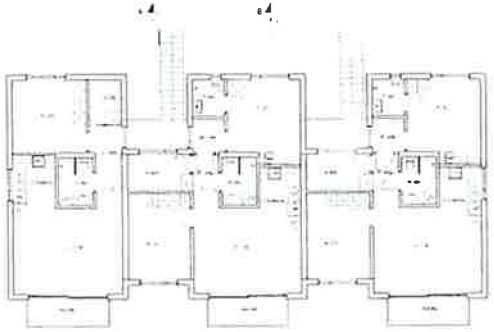
FASADE SYD



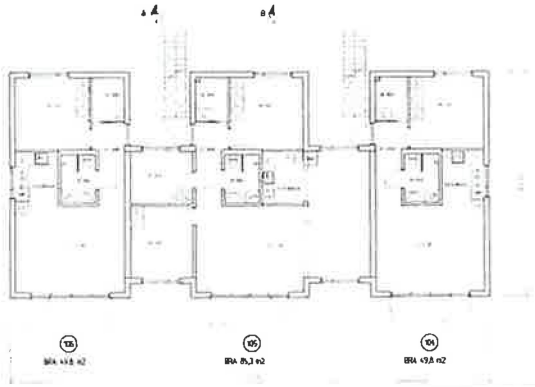
FASADE VEST



SNITT B



BYGG 2
2 ETG



BYGG 7
1 ETG

SANDEVEIEN 24

PANORAMA ENGINEERING AS
TROTZGATAN 15
S-791 72 FALUN, SVERIGE
Tel. +47 23 70 54 02

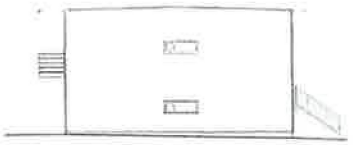
GNR. 52 BNR. 55
HORTEN KOMMUNE
BYGG 7
PLASSERING SNITT, FASADER

1:100 | A 102

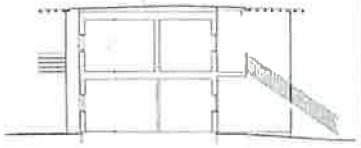
Vedl. E4



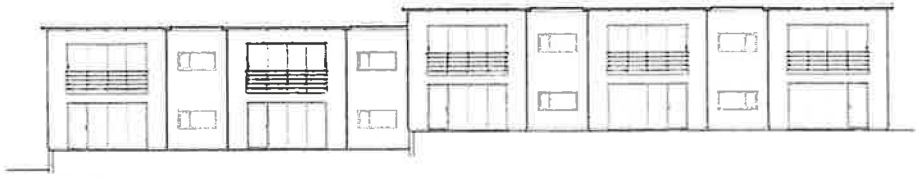
FASADE ØST



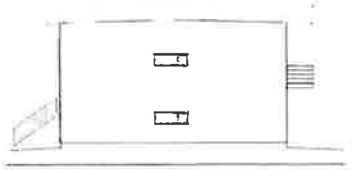
FASADE SYD



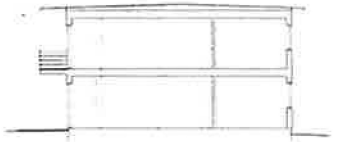
SNITT A



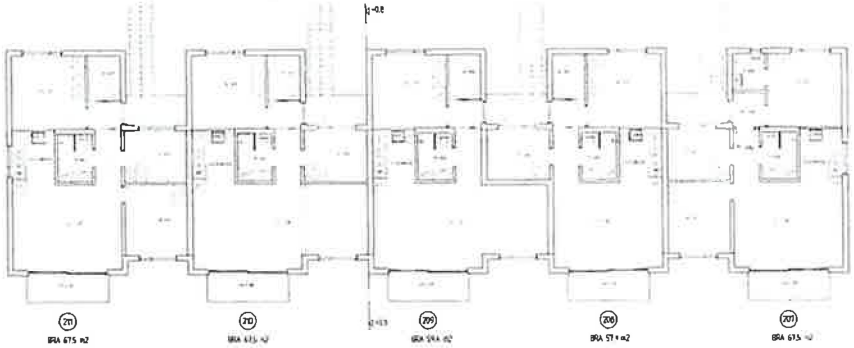
FASADE VEST



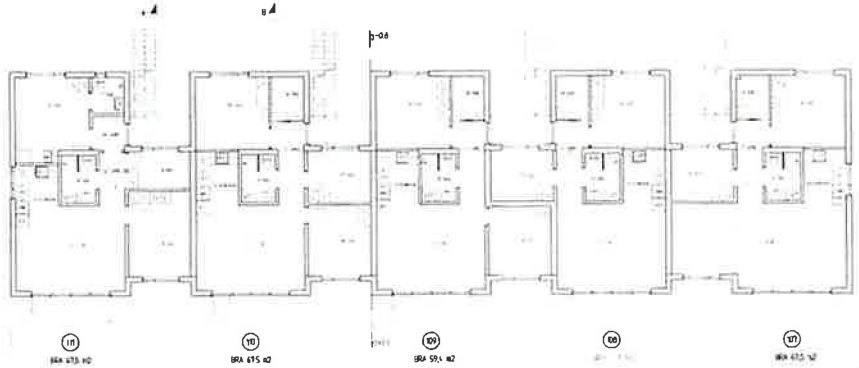
FASADE NORD



SNITT B



BYGG 3
2 ETG



BYGG 3
1 ETG

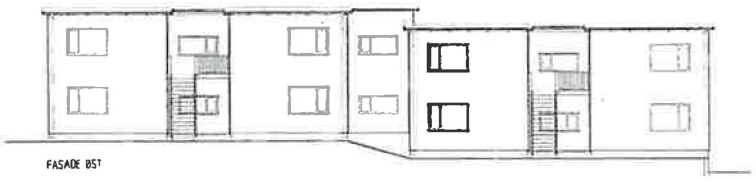
SØKNADSHANDLING

SANDEVEIEN 24

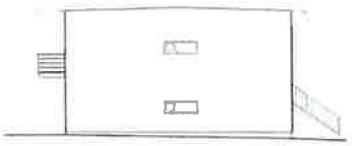
ARKITEKTA ARKITEKTKONTOR AB
TROTZGATAN 7A
S-791 72 FALUN, SVERIGE
tel. +47 23 70 54 02

1:100 | A 103

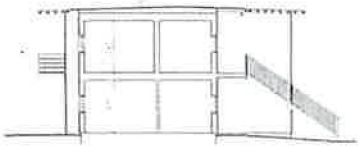
Ved.ES

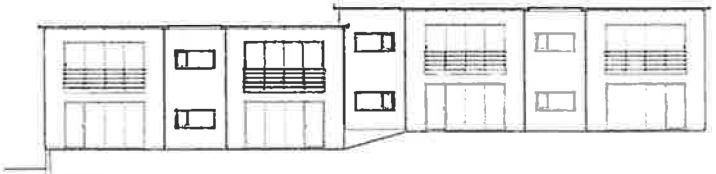


FASADE ØST

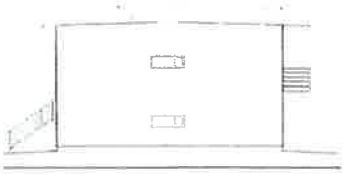


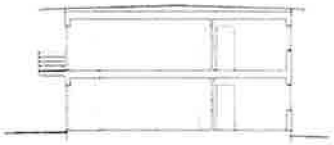
FASADE SYD





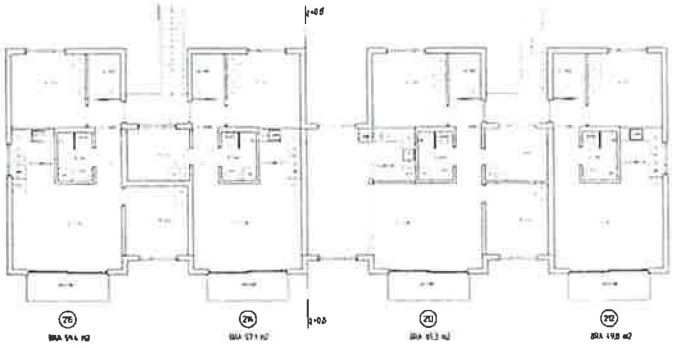
FASADE VEST



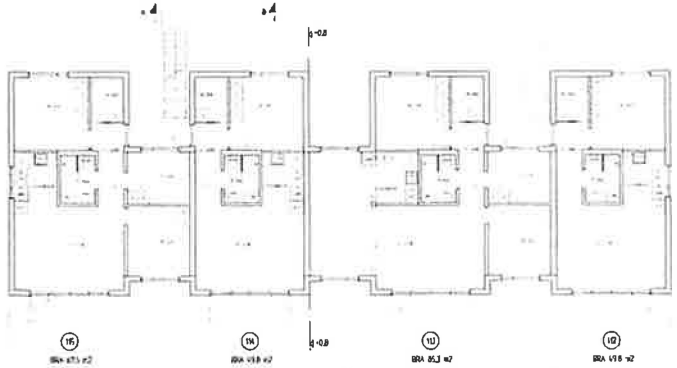


SNITT B

BYGG 4
2 ETG



BYGG 4
1 ETG



SØKNADSHANDLING

SANDEVEIEN 24

FINNSKOG ARKITEKTER AS
RØDSGATAN 8
S-791 72 FALUN, SVERIGE
Tel. +47 23 70 54 02

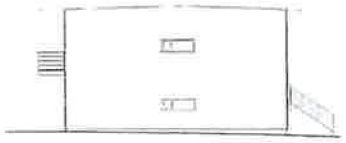
	KEL	KE LINDGREN

19.09.2006
GNR 12 BNR 43
HORTEN KOMMUNE
BYGG 4
PLANER SNITT FASADER

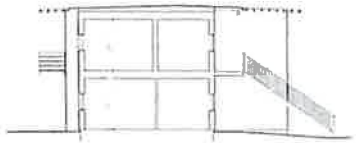
1:100 | A 104

Ved. E6



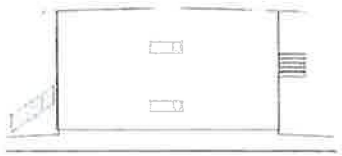


FASADE SYD

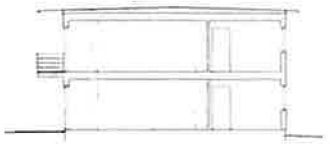




FASADE VEST

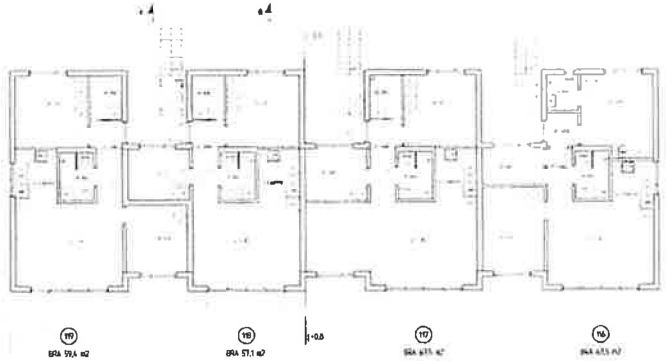


FASADE NORD





BYGG 5
2 ETG



BYGG 5
1 ETG

SØKNADSHANDLING

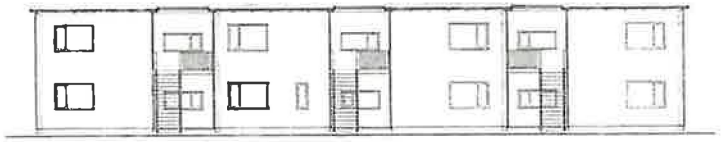
SANDEVEIEN 24

TROTZGATAN 35
S-791 72 FALUN, SVERIGE
Tel. +47 21 70 54 02

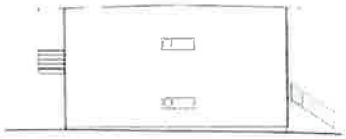
HORTEN «GROSLAE
BYGG 5

1100 A 105

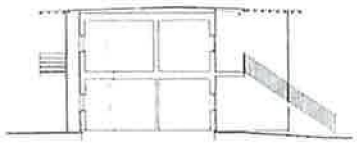
Vedl. E7



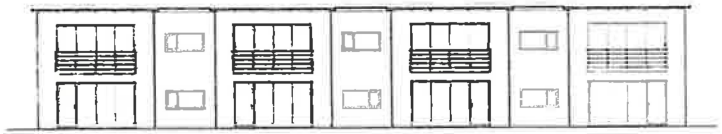
FASADE NORD



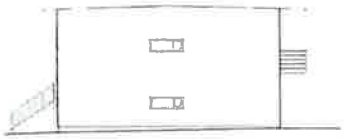
FASADE ØST



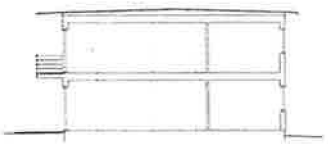
SNITT A



FASADE SYD



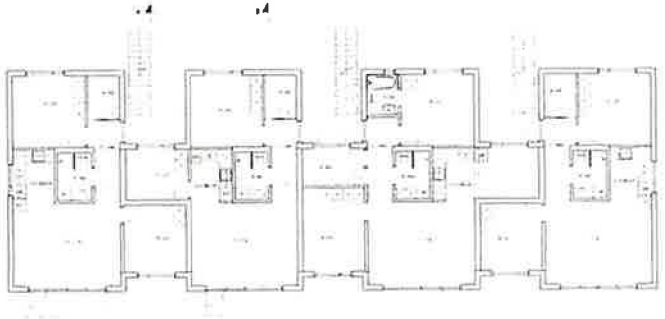
FASADE VEST



SNITT B



BYGG 6
2 ETG



BYGG 6
1 ETG

SANDEVEIEN 24

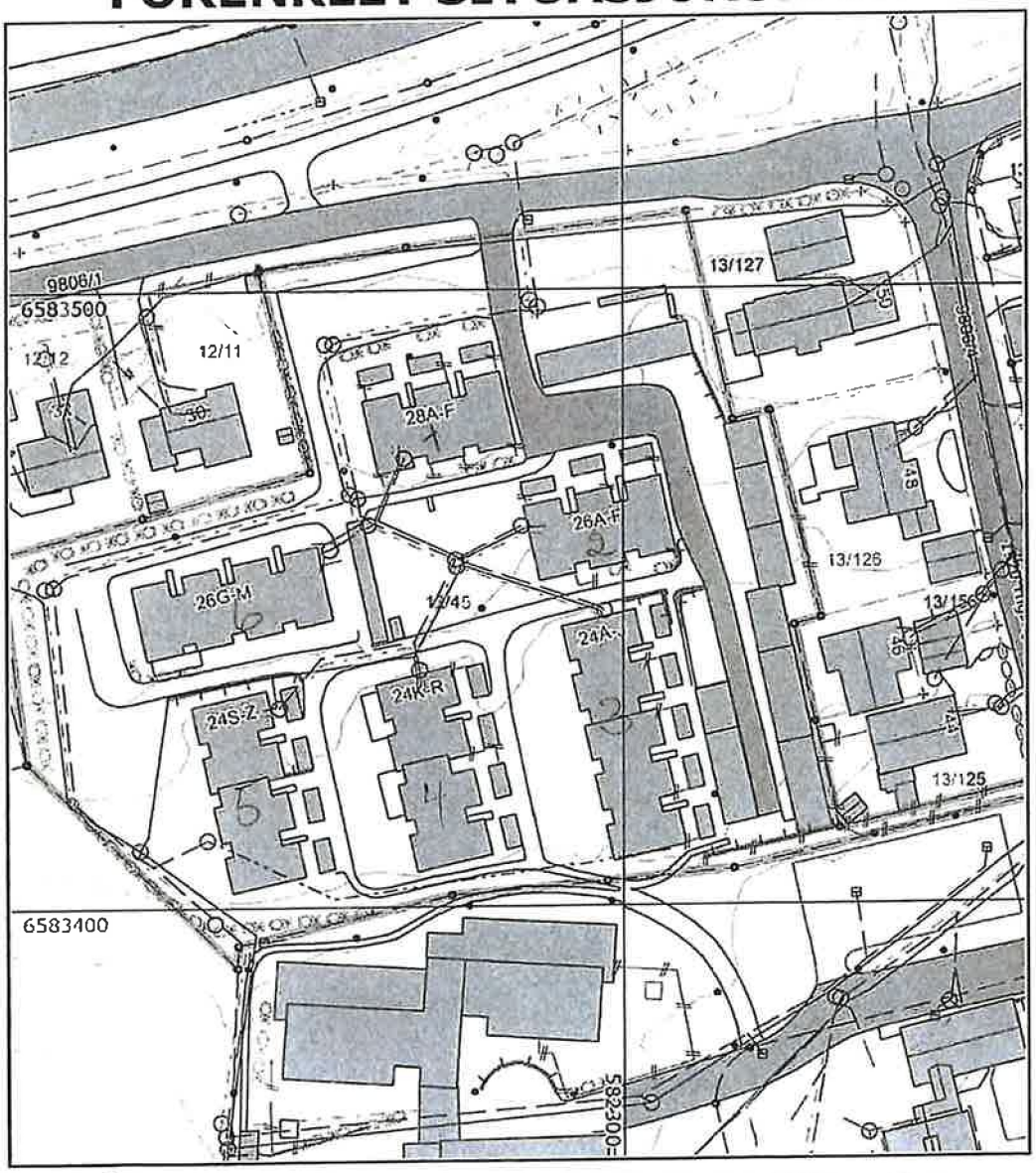
PANORAMA ENGINEERING AS
TROYZGATAN 35
S 961 72 FALUN SVERIGE
Tel: +47 23 70 54 02

HORTEN KOMMUNE
BYGG 6
FASADER SNITT FASADER

1:100 | A 106

Vedl. E8

FORENKLET SITUASJONSKART



©HORTEN KOMMUNE

Dato: 17/9-2013

Adresse: Sandeveien 24A, 3184 BORRE, med flere

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 12/45/0/0

UTM32 Euref89

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Målestokk 1:1000

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**12**	**45**	**0**	**0**	Sandeveien 24A, 3184 BORRE Sandeveien 24B, 3184 BORRE Sandeveien 24C, 3184 BORRE Sandeveien 24D, 3184 BORRE Sandeveien 24E, 3184 BORRE Sandeveien 24F, 3184 BORRE Sandeveien 24G, 3184 BORRE Sandeveien 24H, 3184 BORRE Sandeveien 24I, 3184 BORRE Sandeveien 24J, 3184 BORRE Sandeveien 24K, 3184 BORRE Sandeveien 24L, 3184 BORRE Sandeveien 24M, 3184 BORRE Sandeveien 24N, 3184 BORRE Sandeveien 24O, 3184 BORRE Sandeveien 24P, 3184 BORRE Sandeveien 24Q, 3184 BORRE Sandeveien 24R, 3184 BORRE Sandeveien 24S, 3184 BORRE Sandeveien 24T, 3184 BORRE Sandeveien 24U, 3184 BORRE Sandeveien 24V, 3184 BORRE Sandeveien 24W, 3184 BORRE Sandeveien 24X, 3184 BORRE Sandeveien 24Y, 3184 BORRE Sandeveien 24Z, 3184 BORRE Sandeveien 26A, 3184 BORRE Sandeveien 26B, 3184 BORRE Sandeveien 26C, 3184 BORRE Sandeveien 26D, 3184 BORRE Sandeveien 26E, 3184 BORRE Sandeveien 26F, 3184 BORRE Sandeveien 26G, 3184 BORRE Sandeveien 26H, 3184 BORRE Sandeveien 26I, 3184 BORRE Sandeveien 26J, 3184 BORRE Sandeveien 26K, 3184 BORRE Sandeveien 26L, 3184 BORRE

Sandeveien 26M, 3184 BORRE
Sandeveien 26N, 3184 BORRE
Sandeveien 28A, 3184 BORRE
Sandeveien 28B, 3184 BORRE
Sandeveien 28C, 3184 BORRE
Sandeveien 28D, 3184 BORRE
Sandeveien 28E, 3184 BORRE
Sandeveien 28F, 3184 BORRE

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)	11107.62m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	1341.92m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 00284	Ynglingeveien 42 - gbnr. 13/187 (11.12.2002)		
	3901 00299	Sandeveien 24 (15.3.2004)	Bevaring av landskap og vegetasjon	703.94m^2
	3901 00299	Sandeveien 24 (15.3.2004)	Boliger	11020.41m^2
	3901 00351	Rv. 306 Borre - Sande bru (21.5.2007)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00426	Rv. 19 til Skoppum jernbanestasjon, GS-veg (15.12.2022)
00427	Rv 306 Kirkebakken - Våle grense (12.12.2001)
B0003	Borre kirke, Vollehøyden (12.9.1974)
00418	Ynglingeveien 42A (9.11.2022)
A0003	Kirkebakken (7.11.1955)
00299	Sandeveien 24 (15.3.2004)
00305	Kirkebakken Vest I, gbnr 12/2 (14.3.2005)
00284	Ynglingeveien 42 - gbnr. 13/187 (11.12.2002)

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

Ja

3901 00433	Vestre Sande

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

DEL 1

DEL 2

DEL 3

Reguleringsplan for rv306 fra rundkjøringen ved Kirkebakken til vest for Sande gård i Horten kommune.

Reguleringsplan vedtatt 21.05.2007.

§ 1 Generelt

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser.
Som illustrasjon til reguleringsplan datert 01.11.2006, kommer etter hvert følgende planmateriale til å bli utarbeidet:

1. Planhefte 2 " foreløpig byggeplan" med tematregninger.

- Planområdet reguleres til følgende formål:

Byggeområder
Eksisterende boligområder
Industriområder
Eksisterende offentlig areal

Landbruksområder
Landbruk
Blandet formål
Landbruk over jord/ trafikkareal under jord, vegtunnel
Planeringsområde

Trafikkområder
Nye kjøreveger: Adkomst fra Sandeveien, Vikveien, gs-veg langs gamle jernbanetrasé for Hortensbanen.
Eksisterende veg som utbedres/ tilpasses ny funksjon.

Fareområder
Høyspent kraftlinje

Spesialområder
Basseng for overvannshåndtering

Blandet formål
Rekkefølgebestemmelse: Anleggsområde.

Kulturminner
Dersom det viser seg at tiltak innefor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

For å ta vare på det tidligere jernbanemiljøet, skal følgende kulturminner fra jernbanedriften tas vare på:

- Perrongen på Borre stasjon
- Steinfundamentet i Glenneundergangen
- Jernbanens lysanlegg ved Borre stasjon
- Karakteristiske skilt som hører til jernbanedriften dersom de ikke er til fare for brukerne av gang- og sykkelvegen.

Av hensyn til trafikksikkerheten og praktiske hensyn kan det gjøres tilpasninger i forhold til bevaringsformålet.

Ved utforming av ny bru over Glenneundergangen, skal dette tilpasses etisk til eksisterende steinfundament.

§ 2 Byggeområder

1. Områdene B1 omfatter eksisterende boligeiendommer med eksisterende bebyggelse

§ 3 Landbruksområder

Områdene L1 skal nyttes til landbruk.

Området L2 skal nyttes til vegtunnel og landbruk. Området over jord skal nyttes til landbruk, og området under jord skal nyttes til vegtunnel/ trafikkformål. Vegtunnelen skal være sikret. Tiltak i området L2 som kan innebøre reduksjon av vegtunnelens funksjon og eller sikkerhet er ikke tillatt. Områdene innen L2 skal erverves av Statens vegvesen men grunneier gis evigvarende bruksrett til arealene.

I områdene L1 og L2 er det tillatt å anlegge kabler, ledninger, rør og driftsveier som vist på reguleringsplanen.
Driftsavkjørsler etableres som vist på reguleringsplankartet.

Områdene L3 skal benyttes til deponering av masser fra veganlegget. Planeringen skal skje i tråde med angitte nivåer på tverrprofiler og merknader i planheftet med de detaljtegninger som gjelder for strekningen.

§ 4 Trafikkområder

I området T1 skal det anlegges ny riksveg, fylkesveger og kommunale veger. G/s-veger etableres i områdene T2 og T3. Vegene skal bygges ihht. byggeplanhefte 2.

Langs (nordsiden av ny rv306) bunn fylling og utenfor sedimentasjonsbassenger skal det etableres driftsveg som går fra Kirkbakken i øst og knyttes til den nye Vikvei-forbindelsen i vest. Dette skal sikre adkomst til alle jordbruksarealer langs ny rv 306, samt sikre at det blir færrest mulig driftsveiavkjørsler langs ny rv 306.

I frisikt områder må det ikke forekomme sikthinder øyere enn 0,5m over vegbanenivå. Frisiktsoner er målsatt på kartet.

Lysforurensning
Ved valg og utforming av belysningen til veianlegget skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Det skal tas hensyn til Borreskåla som et viktig kulturlandskap og til stjerneobservatoriet ved Borrevannet ved utforming og valg av belysning.

§ 5 Spesialområder

Området S1 skal benyttes til basseng for håndtering av overvann fra nytt vegsystem. Overvannshåndteringen omfatter rensing og fordrøyning av overvannsutslipp til resipient.

Perrongen ved Borre stasjon skal bevares i sin opprinnelige form og materialbruk.

§ 6 Støyskjerming

Det er foreslått følgende støyskjermingstiltak for å sikre tilstrekkelig utendørs støynivå etter etablering av ny rv 306. Det er benyttet gjeldende støyskrifter for utendørs støynivå for nybygg av vei.

I planen er det forslått plassering av langsgående støyskjerm som vises på reguleringsplankartet.

Der hvor ikke langsgående skjermingstiltak ikke er tilstrekkelig, vil det være nødvendig å gå sammen med grunneier for å etablere lokale støyskjermingstilak.

I tråd med støyretningslinjen T-1442 skal fasaden utenfor rom med støyfølsomt bruksformål(soverom og stue) samt uteoppholdsareal og lekeplasser ikke utsettes for vegtrafikkstøy over 55 dB L_{den}. Innendørs støynivå skal ikke overstige 55 dB(A). Støyretningslinjens anbefalte støygrenser for anleggsvirksomhet skal legges til grunn for arbeidet.

§ 7 Forurensede masser

Kreosotimpregnerte jernbanesviller og forurensede masser må håndteres på en forsvarlig måte. Håndteringen av dette må sikres gjennom miljøoppfølgingsprogrammet.

Godkjent av Horten kommunestyre den 21.05.2007

Nils Henning Hontvedt
ordfører

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN FOR SANDEVEIEN 24
GNR.: 12 / BNR.: 45 BORRE, HORTEN KOMMUNE

Dato for siste revisjon av plankartet: 23.01.04
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.04.04

1 GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål
(jfr. Plan- bygningslovens §25)

Byggeområder
Boliger

Offentlige trafikkområder
Fortau

Spesialområder
Frisikt
Bevaring av trerekke

1.2 Hensikten med reguleringsplanen
Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for et mindre boligområde bestående av leiligheter.

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Krav til situasjonsplanen
2.1.1 Situasjonsplan og utomhusplan for byggeområdet skal følge søknad om rammetillatelse.

2.2 Rekkefølgekrav
2.2.1 Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligene gis, skal de tilhørende lekearealene være opparbeidet.
2.2.2 Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligene gis, skal snarvei/sti med forbindelse til Ynglingeveien og mot fremtidig område i vest være opparbeidet.
2.2.3 Før igangsetting gis, må en registrering med henblikk på automatisk freda kulturminner være foretatt.

2.3 Parkering
2.3.1 Parkeringsbehovet for bebyggelsen, på 1,5 bilplasser pr. boligenhet, skal dekkes på egen grunn.
2.3.2 Parkering skal anlegges samlet langs Sandeveien og utformes så barns sikkerhet ved ferdsel og lek er tilfredsstillende ivaretatt.
2.3.3 Dersom parkeringsplasser og interne kjøreveier anlegges nærmere enn 4m fra eksisterende naboeiendommer, skal det etableres en

vegetasjonssone i minst 1,0 meters bredde med skjermende eviggrønn vegetasjon i minst 1,5 meters høyde.

2.3.4 Hovedadkomst til bebyggelsen skal skje fra Sandeveien. Plassering og utformning skal ta hensyn til den bevaringsverdige trerekken.

2.4 Automatisk freda kulturminner

2.4.1 Det er ikke kjente automatisk fredete kulturminner i planområdet. Dersom det ved arbeider i marken likevel blir påtruffet slike kulturminner, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminner eller deres sikringssone på fem meter og kulturmyndighetene i Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart; jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

3 REGULERINGSFORMÅL

3.1 Byggområde for boliger

3.1.1 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål med tilhørende boder.

3.1.2 Tillatt bebygd areal (BYA) må ikke overstige 20 % av det samlede tomteareal. Tillatt utnyttelse (TU) må ikke overstige 35 % av det samlede tomteareal. Beregningen skal være i henhold til NS3940.

3.1.3 Bebyggelsen må ikke overstige den maksimale gesimishøyde (MGH) på 8m over eksisterende terreng. Nødvendig oppbygg av tekniske anlegg til ventilasjon og trapperom unntas fra dette.

3.1.4 Bebyggelsen tillates oppført i max 2 boligetasjer.

3.1.5 Bebyggelsen tillates oppført med flatt tak og saltak med max 10 graders fall.

3.1.6 I bebyggelsen skal anlegges gode leke- og oppholdsareal som har enkel og lett adkomst fra de enkelte boligenheter.

3.1.7 Renovasjon skal anlegges nærmest Sandeveien og redegjøres for på utomhusplanen.

3.1.8 Det må opparbeides en snarvei/sti med forbindelse til Ynglingeveien og mot fremtidig område i vest.

3.2 Offentlig trafikkområde

3.2.1 Det skal anlegges et fortau langs Sandeveien med en bredde på 2,5 m.

3.3 Spesialområde

3.3.1 Frisikt ved avkjørsel til Sandeveien skal ligge i belte på 4 x 65 m over en høyde på 0,6 m.

3.3.2 Trerekken, bestående av 5 løvtrær langs Sandeveien, anses for bevaringsverdig. Adkomst gjennom denne skal plasseres slik at rotsonen og trærne bevares.

Vedtatt av Horten kommunestyre den 15.03.04, sak 033/04

.....
Ordfører

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR YNGLINGEVEIEN 42, GBNR 13/187.

Plantype	Detaljert reguleringsplan
Planid	0701 00284
Arkivsak	

1. GANGS BEHANDLING

Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Bygningsrådet		

2. GANGS BEHANDLING

Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Bygningsrådet		
Kommunestyret	11.12.02	152/02

ENDRINGER ETTER 2. GANGS BEHANDLING

Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Bygningsrådet – Reguleringsendring (E1):	21.11.06	127/06
Reguleringsbestemmelsen § 1b) utgår (ikke rettet)		

Forslag til reguleringsbestemmelsen i tilknytning til Reguleringsplan for Ynglingeveien 42, Gbnr. 13/187, Horten kommune.

Dato for siste revisjon av planen, B 26.11.02
Dato for Kommunestyrets vedtak 11.12.02

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

§ 1 Byggeområder (Pbl.§25.1.ledd pkt.1)
a) Område for offentlig utbygging, Sykehjem.
b) Område for boliger.

§ 2 Spesialområde (Pbl.§25.1.ledd pkt.6)
a) Frisiktsone ved vei
b) Buffersone

§ 3 Fellesområder (Pbl.§25.1.ledd pkt.7)
a) Felles avkjørsel

§ 1a **Byggeområder, område for offentlig utbygging. Sykehjem.**
Innenfor byggelinjen tillates oppført bygning max takhøyde + 44,5m nord for markeringslinjen og + 49m syd for markeringslinjen.
Takene skal ha dominerende flat eller tilnærmet flat takform.

Tillatt utnyttelse, max TU% = 75%

Det skal bygges 32 parkeringsplasser med utvidelsespotensiale på minst 4 parkeringsplasser.

§ 1b **Område for boliger**
Det skal opparbeides gangvei til bruk for gbnr. 12/45 mot Ynglingeveien

§ 2a **Frisiktsone vei.**
Mot Ynglingeveien skal det i en frisiktsone på 4 x 65m ikke tillates visuelle forstyrrelser av sikten høyere enn 0,80m.

2b **Buffersone.**
Det skal etableres en flerskiktig tre- og busksone på minst 4 meters bredde.

§ 3a **Felles avkjørsel F1**
skal være felles for sykehjemmet og øvrige brukere av Ynglingeveien 42.

§ 4 **Ved søknad om byggetillatelse**
skal det foreligge en registrering av eksisterende vegetasjon. Av registreringen skal det fremgå hva som blir bevart/ikke bevart, og tiltak som gjennomføres for å bevare vegetasjonen skal beskrives.
Det skal også foreligge en utomhusplan, m= 1:1000, og den skal vise:

- Internt veinett med korttidsparkering, venteplass(er) og dagparkering.
- Grøntarealer
- Gangveier

Vedtatt av Horten kommunestyre den 11.12.02, sak 152 / 02

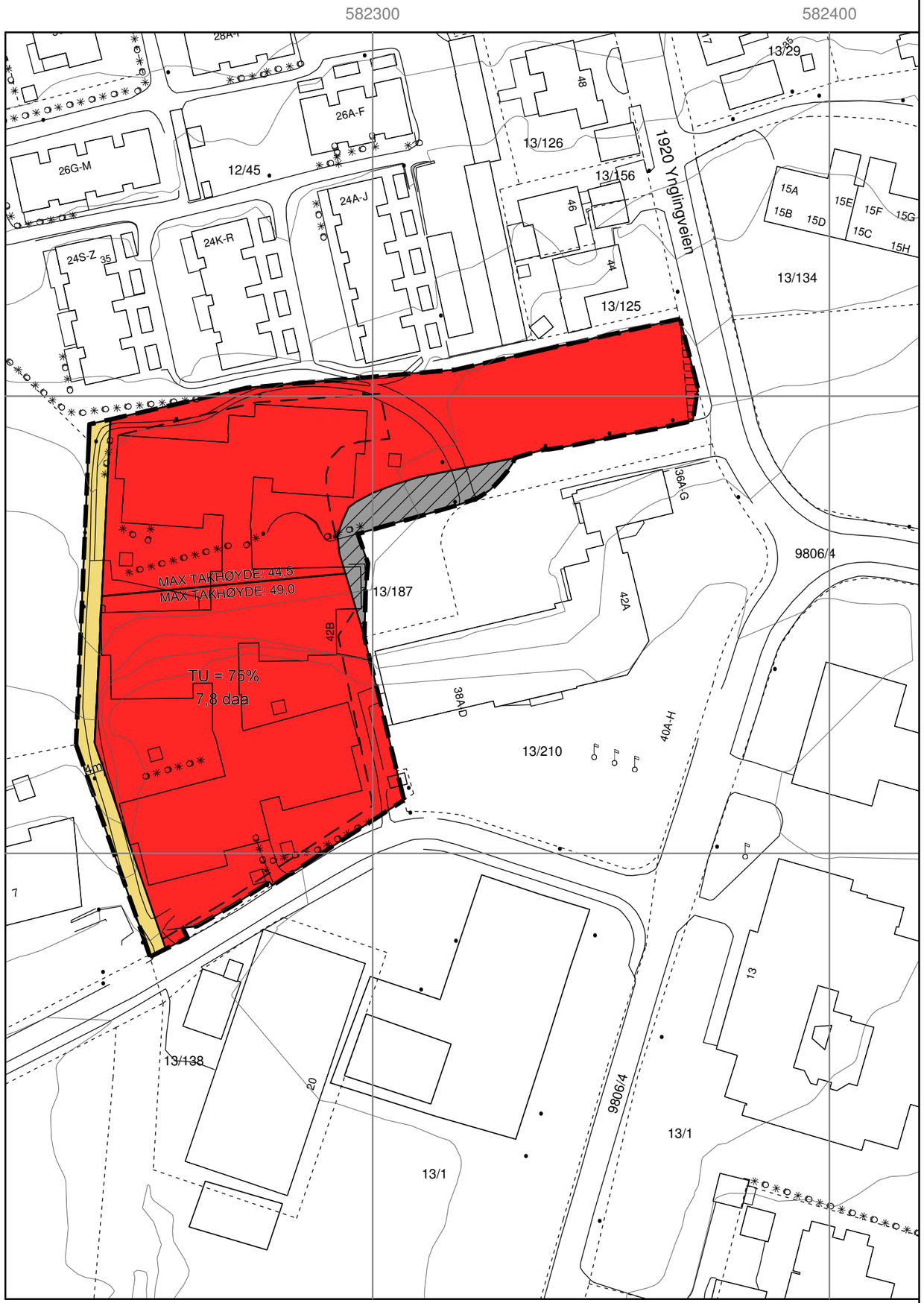
.....
Ordfører

ENDRING (E1):

BYGNINGSRÅDET 21.11.2006

VEDTAK

1. **Bygningsrådet vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 28-1 nr. 2 mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Ynglingeveien 42. Endringen gjelder reguleringsbestemmelsenes § 1b som utgår.**
2. **Fremlagte skisser for ny sti-/gangvei, datert 06.06.06 legges til grunn for reguleringsendringen.**
3. **Det forutsettes at også sydøstre husrekke knyttes til ny gangsti og at det i tillegg etableres en trappeforbindelse ved samme husrekke.**
4. **Det forutsettes at det legges frem en fullstendig plan for opparbeidelsen av den nye gangforbindelsen før arbeidene igangsettes. Planen skal bl a dokumentere stigningsforhold som ivaretar tilgjengelighet for alle.**



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)

- OFFENTLIG INSTITUSJON. SYKEHJEM

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.6)

- FRISIKTSONE VED VEI
- BUFFERSONE

FELLES OMRÅDER (PBL § 25, 2.ledd nr.7)

- FELLES AVKJØRSEL

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- MÅLE- OG AVSTANDSLINJE
- EIENDOMSGRENSE

0 10 20 30 40 50m

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:1000

HORTEN KOMMUNE

3901 00284

REGULERINGSPLAN FOR YNGLINGEVEIEN 42, GBNR 13/187

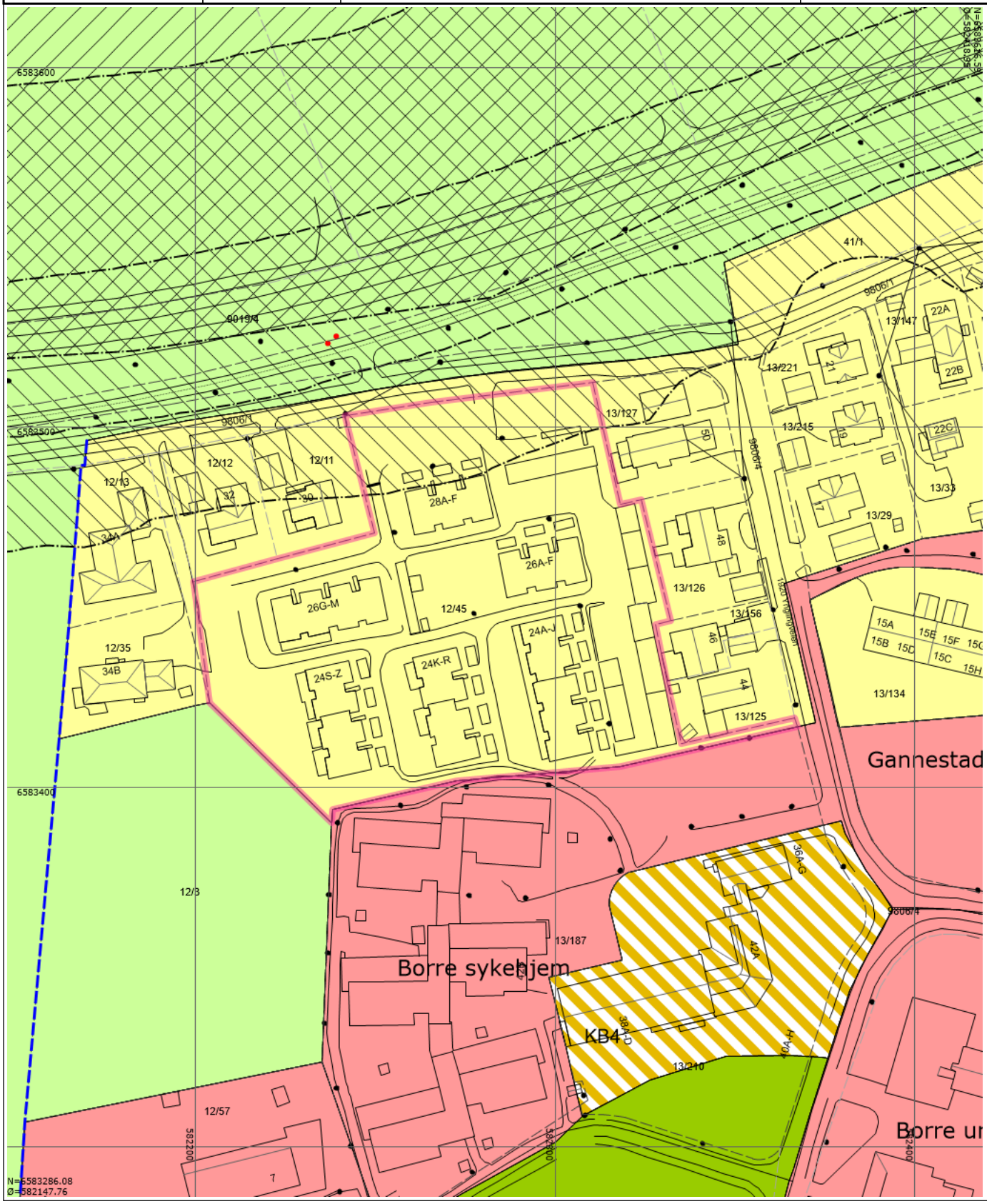
Plandata/-kart; planforslag, evt. digitalisering, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Korneliussen, Elvestad og Ose A/S	03.09.02		Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet xx.xx. - 18.11.2002		
Påført datoer:	06.01.03		Jfr. Det faste utvalget for plansaker sak 069/02	15.10.02	
			Vedtatt i Det faste utvalget for plansaker, sak 094/02	09.12.02	
			Kommunestyrets vedtak, sak nr. KOM-152/02	11.12.02	
			Kommunestyrets vedtak, sak nr. KOM-033/04 (PlanID 00299)	15.03.04	
			Kommunestyrets vedtak, sak nr. KOM-014/05 (PlanID 00305)	14.03.05	
Ny presentasjon iht. SOSI-4.5 og NPAD	19.03.25	AMI	Kommunestyrets vedtak, sak nr. KOM-144/22 (PlanID 00418)	09.11.22	
Revisjon av plankart, jfr. sak KOM-033/04, 014/05 og 144/22	19.03.25	AMI			

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sandeveien 24C 3184 BORRE, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

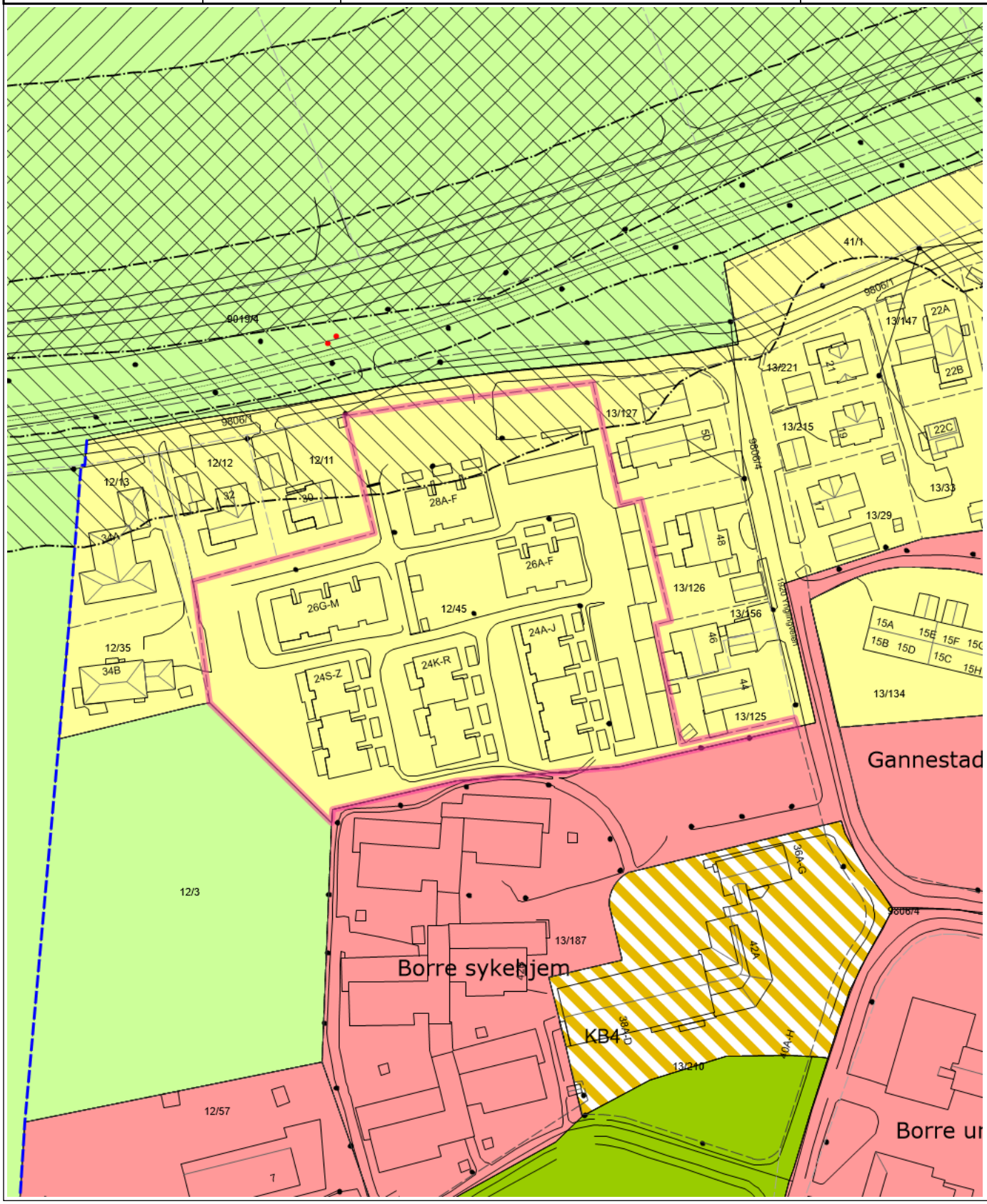
- Langsiktig utviklingsgrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- A Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for støysoner
- Hensyn landskap
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Kanal og grøft
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sandeveien 24C 3184 BORRE, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



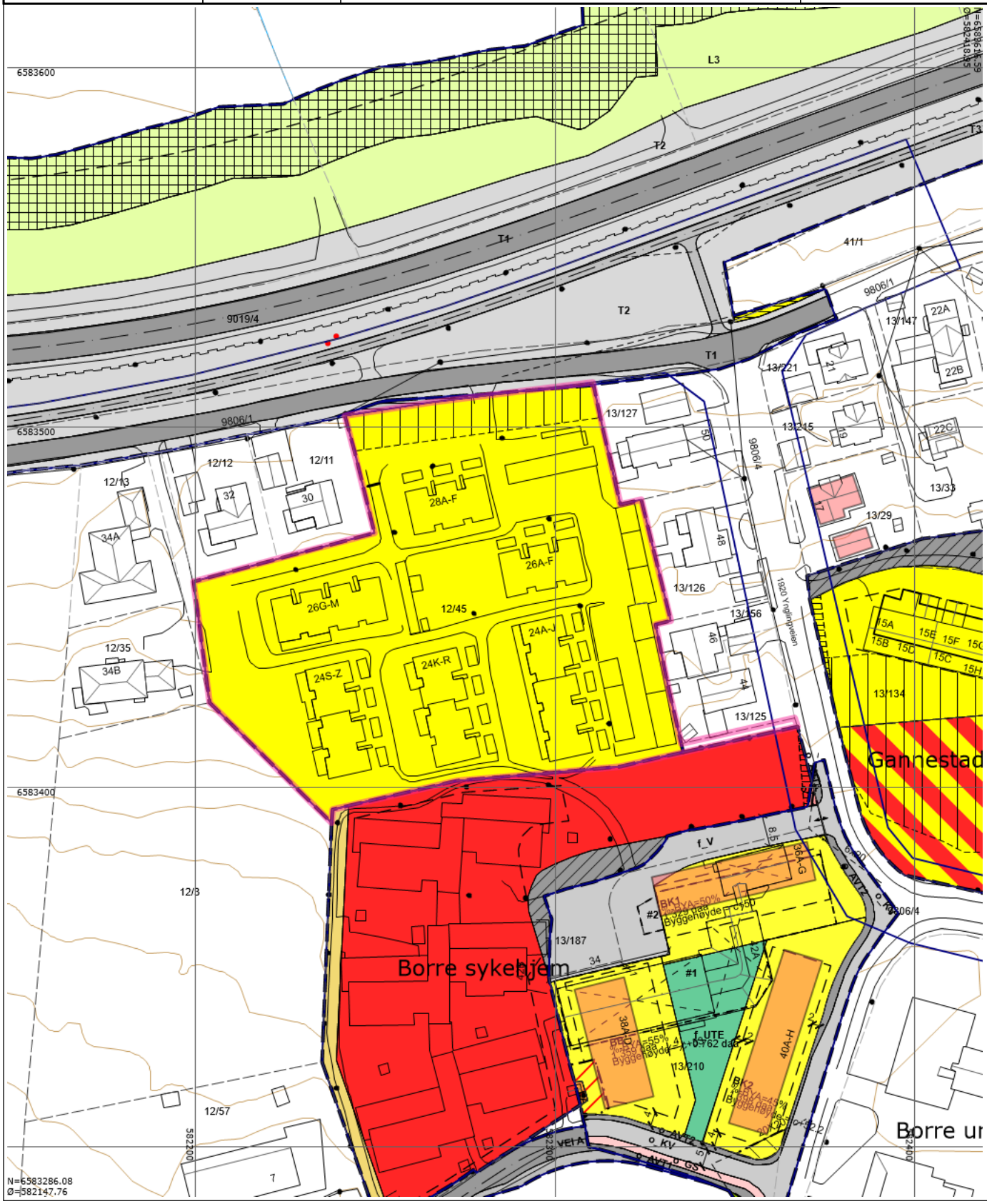
Tegnforklaring

- Langsiktig utviklingsgrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- A Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for støysoner
- Hensyn landskap
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Kanal og grøft
- Høydekurve

Reguleringsplaner

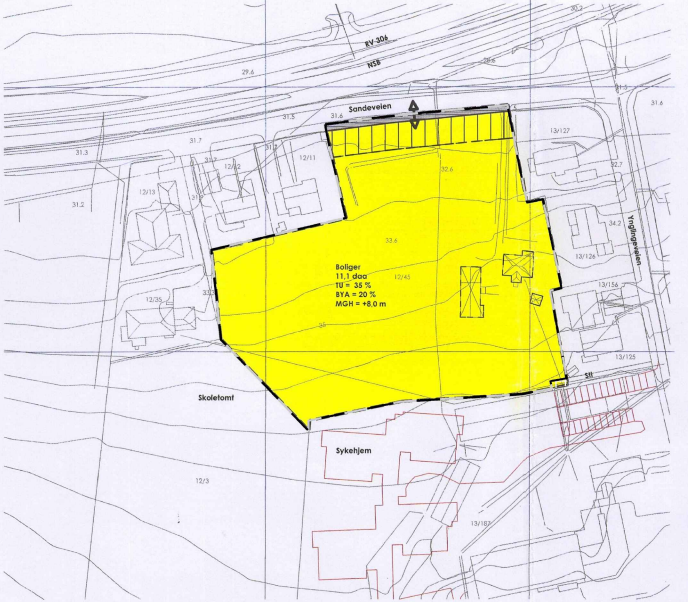
Horten kommune	Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Sandeveien 24C 3184 BORRE, m.fl.			
	Annen info:	Rv. 306 Borre - Sande bru			

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- A Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Formålsrekkefølge
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Frisiktsone
- Boligområde
- Offentlig bygg - institusjon
- Jord- og skogbruk
- Annet landbruksområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Bolig/Offentlig
- Bestemmelsesområde
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Frisikt
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Energianlegg
- Uteoppholdsarealer
- Veg
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Kanal og grøft
- Høydekurve



HORTEN KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR SANDEVEIEN 24

TEGNFORKLARING

PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL §25 1. ledd nr. 1)

Områder for boliger med tilh. anl.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25 1. ledd nr. 3)

Gangvei

SPESIALOMRÅDER (PBL §25.1 ledd nr. 6)

Bevaring av landskap og vegetasjon

Friskisone ved veg

STREKSYMBOLER MV.

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Grense for bevaringsområde

Tilføyelse til digitalt kart

Avkjørsel (eksakt plassering bestemmes i detaljprosjektering)

Bebyggelse som forutsettes fjernet

I medhold til plan- og bygningslovens § 27-2 av 14. juni 1985 nr. 77, har Horten kommunestyre i møte 15.03.2004, sak 033/04, vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Kartgrunnlag: Digitalt kart fra Horten kommune

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:1000

0 10m 20m 30m 40m

N

Ordfører

REGULERINGSPLAN FOR SANDEVEIEN 24

Gnr.: 12
Bnr.: 45

Kartblad:

Kartprodusent:

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Endret tekst på plankart	**1158**	**28.01.04**	**FF**
Kommunestyrets vedtak:			
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	-	29.01.03	AE
1. gangs behandling i bygningsrådet	-	04.03.03	AE
Offentlig ettersyn 20.07.03 - 22.08.03	-	20.07.03	AE
2. gangs behandling i bygningsrådet	1158	02.03.04	FF
Kommunestyret	1158	15.03.04	FF

PLANEN UTARBEIDET AV:

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Tollbugata 49, Postboks 2169 Strømsø, 3003 Drammen

SAKS-NR.	DATO	SIGN./KONTR.
1158	21.01.04	FF / KR

TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)

- B1 — BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.2)

- L1, L2 — OMRÅDE FOR JORD- OG SKOGBRUK
- L3 — OMRÅDE FOR MASSEDEPONI/LANDBRUK/PLANERING

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.3)

- T1 — KJØREVEI
- T3 — GANG-/SYKKELVEI
- T2 — ANNEN VEIGRUNN

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.5)

- HØYSPENNINGSANLEGG

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.6)

- S1 — BASSENG FOR OVERVANNSHÅNDTERING
- BEVARING AV ANLEGG
- FRISIKTSONE VED VEI

KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2.ledd)

- REKKEFØLGEBESTEMMELSER (MIDL. ANLEGGSOMRÅDE)
- VERTIKAL NIVÅ 1 (UNDER BAKKEN)
- VERTIKAL NIVÅ 3 (OVER BAKKEN)

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE
- FRISIKTLINJE I VEGKRYSS
- REGULERT STØYSKJERM
- REKKVERK
- VILTGJERDE
- REGULERT ADKOMST
- BRUKAR
- KULVERTÅPNING
- PLANENS BEGRENSNING, VERT.NIVÅ 1 OG 3
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL, VERT.NIVÅ 1 OG 3
- AVGRENSNING AV STØYSONE

Ekvidistanse 1 m

NORD

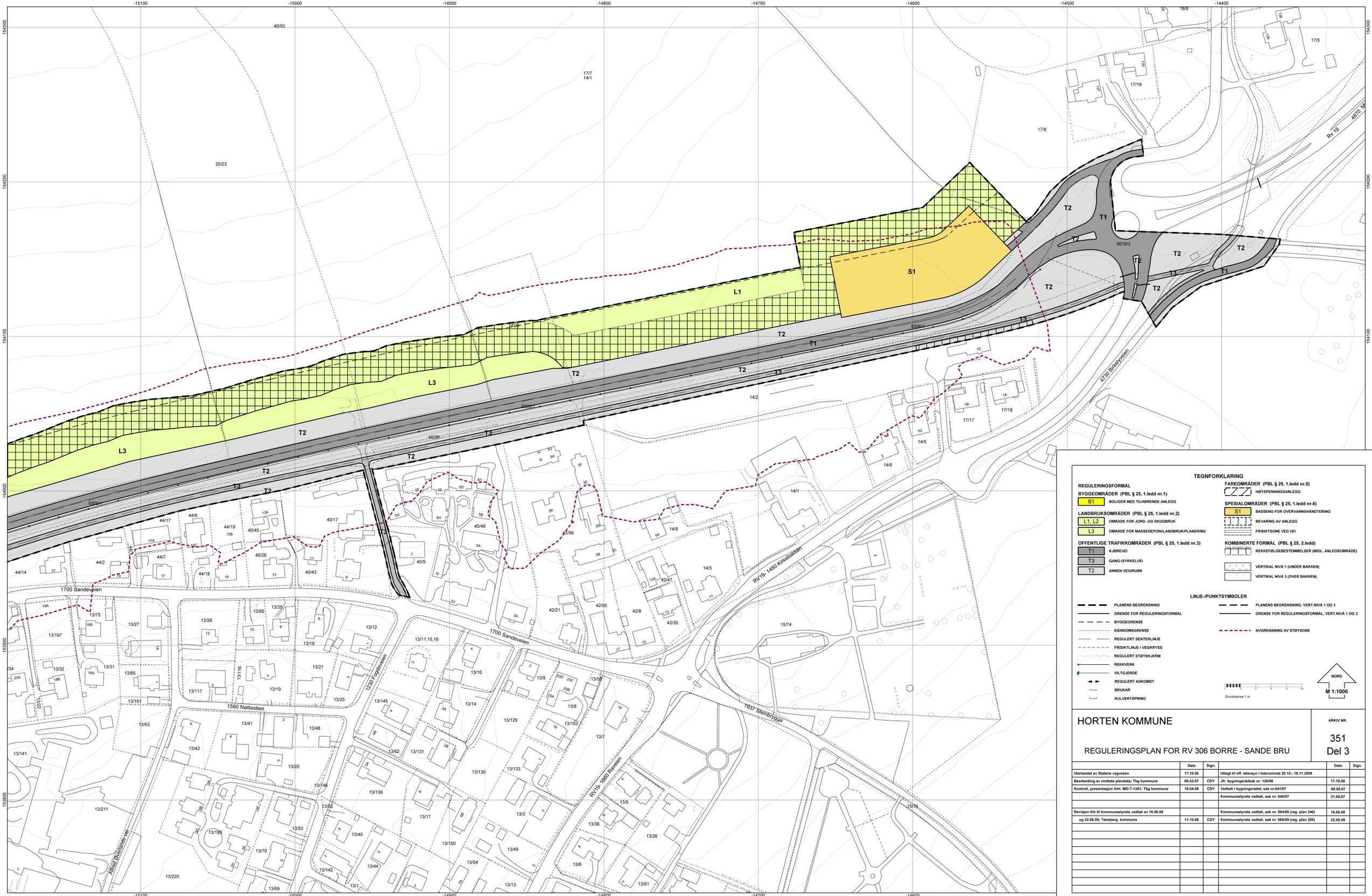
M 1:1000

HORTEN KOMMUNE

ARKIV NR. 351 Del 2

REGULERINGSPLAN FOR RV 306 BORRE - SANDE BRU

	Dato	Sign.		Dato	Sign.
Utarbeidet av Statens vegvesen	17.10.06		Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 20.10.- 18.11.2006		
Bearbeiding av mottatte plandata; Tbg kommune	06.03.07	CDY	Jfr. bygningsrådssak nr. 120/06	17.10.06	
Kontroll, presentasjon ihht. MD-T-1381; Tbg kommune	16.04.08	CDY	Vedtatt i bygningsrådet, sak nr.041/07	08.05.07	
			Kommunestyrets vedtak, sak nr. 040/07	21.05.07	
Revisjon ihh til kommunestyrets vedtak av 16.06.08			Kommunestyrets vedtak, sak nr. 064/08 (reg. plan 340)	16.06.08	
og 22.06.09; Tønsberg. kommune	11.10.09	CDY	Kommunestyrets vedtak, sak nr. 066/09 (reg. plan 356)	22.06.09	



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)

- B1 — BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.2)

- L1, L2 — OMRÅDE FOR JORD- OG SKOGBRUK
- L3 — OMRÅDE FOR MASSEDEPONI/LANDBRUK/PLANERING

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.3)

- T1 — KJØREVEI
- T3 — GANG-/SYKKELVEI
- T2 — ANNEN VEIGRUNN

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.5)

- HØYSPENNINGSANLEGG

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.6)

- S1 — BASSENG FOR OVERVANNSHÅNDTERING
- BEVARING AV ANLEGG
- FRISIKTSONE VED VEI

KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2.ledd)

- REKKEFØLGEBESTEMMELSER (MIDL. ANLEGGSOMRADE)
- VERTIKAL NIVÅ 1 (UNDER BAKKEN)
- VERTIKAL NIVÅ 3 (OVER BAKKEN)

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE
- FRISIKTLINJE I VEGKRYSS
- REGULERT STØYSKJERM
- REKKVERK
- VILTGJERDE
- REGULERT ADKOMST
- BRUKAR
- KULVERTÅPNING
- PLANENS BEGRENSNING, VERT.NIVÅ 1 OG 3
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL, VERT.NIVÅ 1 OG 3
- AVGRENSNING AV STØYSONE

Ekvidistanse 1 m

NORD

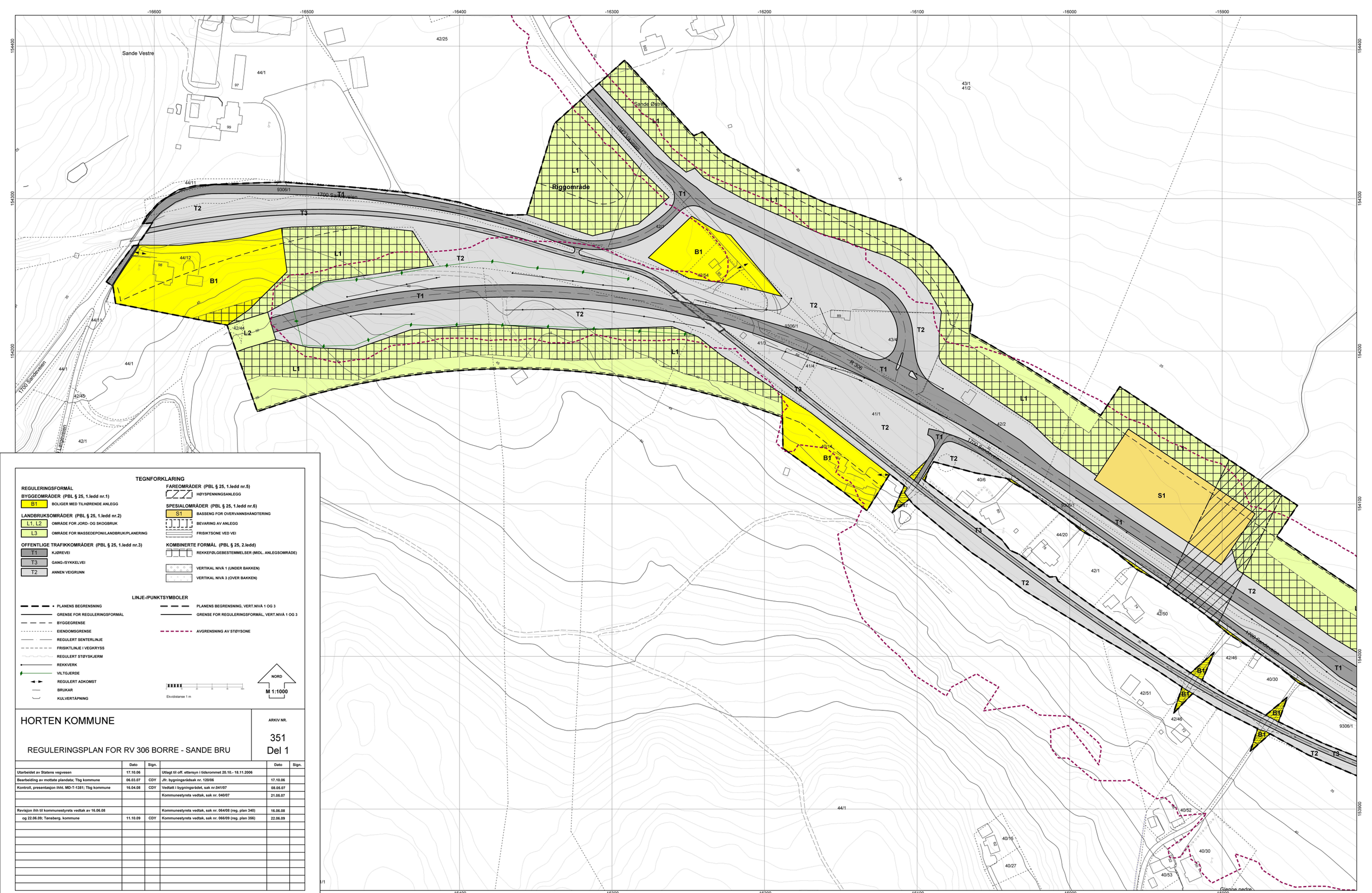
M 1:1000

HORTEN KOMMUNE

ARKIV NR. 351 Del 3

REGULERINGSPLAN FOR RV 306 BORRE - SANDE BRU

	Dato	Sign.		Dato	Sign.
Utarbeidet av Statens vegvesen	17.10.06		Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 20.10.- 18.11.2006		
Bearbeiding av mottate plandata; Tbg kommune	06.03.07	CDY	Jfr. bygningsrådsak nr. 120/06	17.10.06	
Kontroll, presentasjon ihht. MD-T-1381; Tbg kommune	16.04.08	CDY	Vedtatt i bygningsrådet, sak nr.041/07	08.05.07	
			Kommunestyrets vedtak, sak nr. 040/07	21.05.07	
Revisjon ihh til kommunestyrets vedtak av 16.06.08			Kommunestyrets vedtak, sak nr. 064/08 (reg. plan 340)	16.06.08	
og 22.06.09; Tønsberg. kommune	11.10.09	CDY	Kommunestyrets vedtak, sak nr. 066/09 (reg. plan 356)	22.06.09	



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)

- B1 — BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.2)

- L1, L2 — OMRÅDE FOR JORD- OG SKOGBRUK
- L3 — OMRÅDE FOR MASSEDEPONI/LANDBRUK/PLANERING

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.3)

- T1 — KJØREVEI
- T3 — GANG-/SYKKELVEI
- T2 — ANNEN VEIGRUNN

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.5)

- HØYSPENNINGSANLEGG

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.6)

- S1 — BASSENG FOR OVERVANNSHÅNDTERING
- BEVARING AV ANLEGG
- FRISIKTSONE VED VEI

KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2.ledd)

- REKKEFØLGEBESTEMMELSER (MIDL. ANLEGGSOMRÅDE)
- VERTIKAL NIVÅ 1 (UNDER BAKKEN)
- VERTIKAL NIVÅ 3 (OVER BAKKEN)

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE
- FRISIKTLINJE I VEGKRYSS
- REGULERT STØYSKJERM
- REKKVERK
- VILTGJERDE
- REGULERT ADKOMST
- BRUKAR
- KULVERTÅPNING
- PLANENS BEGRENSNING, VERT.NIVÅ 1 OG 3
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL, VERT.NIVÅ 1 OG 3
- AVGRENSNING AV STØYSONE

Ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:1000

HORTEN KOMMUNE

ARKIV NR.

351

Del 1

REGULERINGSPLAN FOR RV 306 BORRE - SANDE BRU

	Dato	Sign.		Dato	Sign.
Utarbeidet av Statens vegvesen	17.10.06		Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 20.10.- 18.11.2006		
Bearbeiding av mottate plandata; Tbg kommune	06.03.07	CDY	Jfr. bygningsrådsak nr. 120/06	17.10.06	
Kontroll, presentasjon ihht. MD-T-1381; Tbg kommune	16.04.08	CDY	Vedtatt i bygningsrådet, sak nr.041/07	08.05.07	
			Kommunestyrets vedtak, sak nr. 040/07	21.05.07	
Revisjon ihh til kommunestyrets vedtak av 16.06.08			Kommunestyrets vedtak, sak nr. 064/08 (reg. plan 340)	16.06.08	
og 22.06.09; Tønsberg. kommune	11.10.09	CDY	Kommunestyrets vedtak, sak nr. 066/09 (reg. plan 356)	22.06.09	

MÅLESTOKK 1:15000

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5 3.0 km

HORTEN KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2033 - PLANID 3801 99005
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET DEN 13.06.2022, SAK NR. 071/22

NÅVERENDE FRAMTIDIG

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Utøvoprofesjonsnæst
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Vei
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Havn
- Kollektivnett
- Parkering
- Fjernvei - Tunnel
- Fjernvei - På bakken
- Fjernvei - Bru
- Hovedvei - Tunnel
- Hovedvei - På bakken
- Hovedvei - Bru
- Samlevei - På bakken
- Adkomstvei - På bakken
- Gang/Sykkelvei - På bakken
- Gang/Sykkelvei - Bru
- Turveistrekk - På bakken
- Jernbane - Tunnel
- Jernbane - På bakken
- Jernbane - Bru
- Fartøi

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
- Blågrønnstruktur
- Naturområde - grønnstruktur
- Turdrag
- Friområde
- Park

FORSVARET (PBL § 11-7, nr 4)
- Forsvaret

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
- LNFR areal for nødvendig tiltak for landbruk
- Spredt næringsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Naturområde
- Friluftsområde

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)
- Særlig angitt hensyn - Hensyn friluftsliv
- Særlig angitt hensyn - Hensyn landskap
- Særlig angitt hensyn - Bevaring naturmiljø
- Særlig angitt hensyn - Bevaring kulturmiljø
- Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om kulturminner
- Båndleggingssone - Båndlegging etter andre lover
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- Detaljregulering/sone - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Sikringssone - Andre sikringssoner
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

ANDRE JURIDISKE FLATER/LINJER
- Bestemmelsesområde
- Byggegrense
- Markagrense
- Langsiktig utviklingsgrense (RPBA)

09.11.2022	**KOM-sak nr 140/22 - Stadfesting av meklingsresultat og vedtak av noen nye næringsarealer (etter en ny høringsrunde 29. juni - 5. september 2022)**
30.11.2023	**Ajourført iht. departementets avgjørelser av innsigelser (Jp 23/52435)**

Kartgrunnlag: Horten kommune, GEOVEKST
© GEOVEKST, Kartverket, Norkart og Christopher Dynes

N W E S

576000 577500 579000 580500 582000 583500 585000 586500 588000 589500

6592500 6591000 6589500 6588000 6586500 6585000 6583500 6582000 6580500 6579000

NB: Dette er en tilstandsrapport fra april 2023, ved forrige salg.
Det har ikke skjedd noe nytt i leiligheten bortsett fra:

- **Ny varmtvannsbereder 2025**
- **Rensing av ventilasjonsanlegg + kjøkkenvifte 2025**
- **Et soverom er nymalt, samt en del oppmaling av lister og vinduskarmer**
- **Kjøkkeninnredningen er nymalt**
- **Terrasse-dekket er gått over, og noen gulvbord er skiftet ut**
- **Det er satt opp skyvedørsgarderobe i gangen**

Ellers er alt utvendig borettslagets ansvar og går på felles forsikring

Norsk takst

Tilstandsrapport

Sandeveien 24 C, 3184 BORRE
HORTEN kommune
gnr. 12, bnr. 45
Andelsnummer 8

Areal (BRA): Leilighet 57 m²



Befaringsdato: 17.04.2023 **Rapportdato:** 19.04.2023 **Oppdragsnr.:** 13136-1256 **Referansenummer:** HI2934

Autorisert foretak: Hans Holt **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Holt **Vår ref:** Hans Holt Byggmester/Takst mann

Gyldig rapport
19.04.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Hans Holt

Hans Holt har tidligere drevet eget byggmesterfirma siden 1980. Er utdannet til takstmann i 2012. Har jobbet på heltid med boligtaksering siden 2013. Jeg utfører tilstandsrapporter, verditakster, skaderapporter, reklamasjonsrapporter , uavhengig kontroll på nye boliger, og bruksendringer -byggesaker.



Rapportansvarlig



Hans Holt
Uavhengig Takstingeniør
hanholt2@online.no
992 52 042

Sandeveien 24 C, 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 45
3801 HORTEN

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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).

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet på første etasjeplan bygget i 2005 , beliggende i Sandeveien 24 C Horten kommune. Boligen ligger i ett etablert og sammensatt boligområde med kort vei/gangavstand til dagligvare skoler og barnehager.
Boligen har konstruksjon av tre og betong. Boligen er normalt godt vedlikeholdt. Det er lagt ny laminat på gulv i 2022. I følge tidligere eiers tilstandsrapport. Eier har malt overflater i 2023. Det er vannbåren gulvvarme. Det er felles uteområder.
Egen utvendig bod på 6 m2. garasjeplass i felles carport.
Felles og utvendige bygningsdeler er ikke vurdert av takstmann.
Det vises for øvrig til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger.

Leilighet - Byggeår: 2005

Gå til side

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse ut for stue, bygget på terreng.
Impregnerte materialer .
Rekkverk i tre. div. levegger og rekkverk .

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det laminat på gulv ,tapet og malte veggplater på vegger. Støpte betongelementer i himling. Laminatgulv er fra 2022.

Eier har malt overflater i 2023.
Etasjeskiller er av betongdekke. Støpt gulv på terreng
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Ventilasjon styres via kjøkkenventilator.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dette fordi badet har fabrikkprodusert badekabin.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er registrert noen små sår på benkeplater.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Agregat med felles funksjon for ventilasjon for bad/vaskerom.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk for bad/vaskerom.
Vannbåren gulvvarme.
El -skap med automatsikringer. 40 ampere hovedsikringer.
Enkle røykvarslere. Brannslokkeapparat

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	57	57	0
Sum	**57**	**57**	**0**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

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

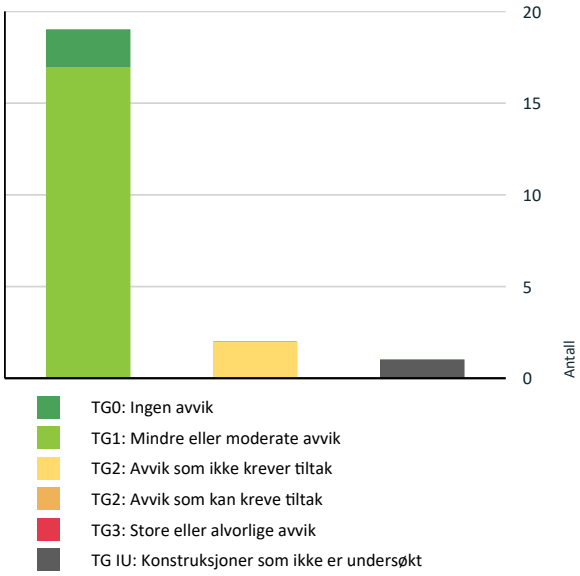
Sandeveien 24 C, 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 45
3801 HORTEN

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Norsk takst

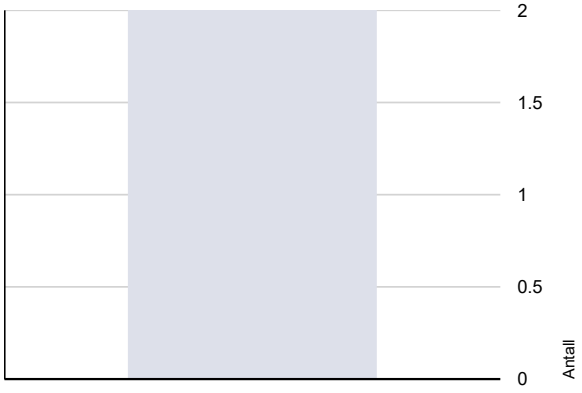
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. Der det er foretatt hulltaking inn i konstruksjonen er dette beskrevet på det enkelte punkt. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom Gå til side

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Sandeveien 24 C, 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 45
3801 HORTEN

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2005

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Standard
Normal god standard

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt

UTVENDIG

Vinduer
TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører
TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
TG 1

Terrasse ut for stue, bygget på terreng. Impregnerte materialer . Rekkverk i tre. div. levegger og rekkverk .

INNVENDIG

Overflater
TG 1

Innvendig er det laminat på gulv ,tapet og malte veggplater på vegger. Støpte betongelementer i himling. Laminatgulv er fra 2022.

Eier har malt overflater i 2023.

Etasjeskille/gulv mot grunn
TG 1

Etasjeskiller er av betongdekke. Støpt gulv på terreng

Radon
TG 0

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Innvendige dører
TG 1

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ferdigattest.

Overflater vegger og himling
TG 2

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Overflater Gulv
TG 1

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt
TG 1

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Sanitærutstyr og innredning
TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

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

Tilstandsrapport

Ventilasjon
TG 1

Det er mekanisk avtrekk. Ventilasjon styres via kjøkkenventilator.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dette fordi badet har fabrikkprodusert badekabin.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning
TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er registrert noen små sår på benkeplater.

Avtrekk
TG 1

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Agregat med felles funksjon for ventilasjon for bad/vaskerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Avløpsrør
TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon
TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk for bad/vaskerom.

Varmtvannstank
TG 1

Vannbåren varme
TG 1

Vannbåren gulvvarme.

Elektrisk anlegg
TG 1

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

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

El -skap med automatsikringer. 40 ampere hovedsikringer.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?

   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
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
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

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei





Branntekniske forhold

TG 0

Enkle røykvarslere. Brannslokkeapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Sandeveien 24 C, 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 45
3801 HORTEN

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Sandeveien 24 C, 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 45
3801 HORTEN

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1.etasje	57	57	0	Entré , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2	
Sum	57	57	0		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2023	Hans Holt	Takstingeniør
	Chris Neumann Ruud	Kunde

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3801 HORTEN	12	45	0	0	11107.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sandeveien 24

Hjemmelshaver
Sandeveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SANDEVEIEN BORETTSLAG	987227222			Ruud Chris Neumann, Junge Hilde

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen er beliggende i Sandeveien 24 C Horten kommune

Adkomstvei
Boligen har adkomst fra Sandeveien

Tilknytning vann
Offentlig vannforsyning

Tilknytning avløp
Offentlig avløpsanlegg

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten
Felles tomt med felles uteområder

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
52 927 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Sandeveien 24 C, 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 45
3801 HORTEN

Hans Holt
Havørnveien 5 A
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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sandeveien 24 C, 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 45
3801 HORTEN

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/HI2934

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Informasjon om boligen

Adresse
Sandeveien 24C 3184 Borre

Matrikkel
Gnr 12, bnr 45 i Horten kommune

Selger
Kaja Heilo, mob. 93694276, via Propr

Kjøpesum og omkostninger
2 200 000,- (Prisantydning)
626 173,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 826 173,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

Tinglysingsgebyr for skjøte: Kjøper betaler gebyret for å få skjøtet tinglyst i Kartverket (for tiden 500 kr for elektronisk tinglysing).

Tinglysingsgebyr for pantedokument: Dersom kjøper må ta opp lån for å kjøpe boligen, må de betale et gebyr per pantedokument som banken tinglyser (for tiden 500 kr elektronisk).

Eierskiftegebyr (kun borettslag/sameie): Hvis boligen tilhører et borettslag eller et sameie, krever forretningsføreren (i dette tilfellet USBL) et gebyr for å registrere den nye eieren.

Felleskostnader per måned
Kr 8 844,-

Felleskostnader inkluderer
Renter og avdrag på andel fellesgjeld, vannbåren varme, fiber-TV og internett, snømåking, vaktmestertjenester, strøm fellesarealer, felles vedlikehold, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, sikringsfond, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, styrehonorar, samt kontingent Usbl og NBBL.

Objekttype
Andelsleilighet

Navn borettslag og organisasjonsnummer
Sandeveien Borettslag
Org. nr: 987227222

Andelsnummer
8

Om borettslaget
Borettslaget består av 46 leiligheter fordelt på 6 bygg.

Areal
P-rom: 57 kvm, BRA: 57 kvm
Leilighet i 1. etasje
Bruksareal
1. etasje: 57 kvm
Primærrom
1. etasje: 57 kvm entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og to soverom.

Antall soverom
2

Antall bad
1

Byggeår
2005

Etasje
1

Takstmann
Hans Holt (utført 2023)

Byggemåte
Leilighet på første etasjeplan bygget i 2005 , beliggende i Sandeveien 24 C Horten kommune. Boligen ligger i ett etablert og sammensatt boligområde med kort vei/gangavstand til dagligvare skoler og barnehager. Boligen har konstruksjon av tre og betong. Boligen er normalt godt vedlikeholdt. Det er lagt ny laminat på gulv i 2022. Eier har malt overflater i 2023 og 2026.
Det er vannbåren gulvvarme.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse ut for stue, bygget på terreng. Impregnerte materialer . Rekkverk i tre. div. levegger og rekkverk. Felles og utvendige bygningsdeler er ikke vurdert av takstmann.

Det er felles uteområder. Egen utvendig bod på 6 m2. Parkeringsplass i felles carport med el-billader som ble satt opp i 2024

Følgende har fått TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Overflater vegger og himling på bad/vaskerom: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Sanitærutstyr og innredning på bad/vaskerom: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring
Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerking
D - grønn

Oppvarming
Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk
Strømutgifter, både nettleie og forbruk, er av Skagerak energi opplyst å utgjøre ca. 3 975 kWh per år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Standard
Borettslaget er beliggende i rolige og solrike omgivelser på Kirkebakken/Borre, med gangavstand til både dagligvareforretning (KIWI), offentlig kommunikasjon, småbåthavn, badestrand og nydelige friområder.

En tiltalende og praktisk leilighet med god planløsning og fine materialvalg.
Her kan man flytte rett inn!

Stor walk-ingarderobe i gangen med god plass til oppbevaring. Videre har man to fine soverom av god størrelse. Delikat bad med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er fliser på vegger og gulv, med varmekabler i gulvet.

Kjøkkenet har en lys og delikat innredning med benkeplate i laminat og godt med skap - og benkeplass. Stua er delvis åpen løsning med kjøkkenet, og her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Stua er lun og hyggelig og har utgang til en solrik og flott markterrasse hvor ettermiddags- og kveldssol kan nytes. Terrassen er utstyrt med markise.

Carport i felles rekke med el-billader, og utvendig romslig sportsbod.

Beskrivelse av nærområdet
Borettslaget ligger i rolige og solrike omgivelser på Kirkebakken/Borre.
Her er det gangavstand til både dagligvareforretning (KIWI), indisk takeaway, offentlig kommunikasjon, småbåthavn, badestrand og flotte friområder med gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Det er både golfbane, frisbeegolf-baner, staller, lys-løyper, akebakke etc. ikke langt unna. Universitet i Sør-Øst Norge (USN) på Bakkenteigen ligger kun to minutter unna med bil, eller en fin sykkel/gåtur unna. Det samme gjør nye Horten togstasjon, så området egner seg meget godt for pendlere.

Borre ungdomsskole og Borre Student- og idrettsbarnehage ligger også i kort avstand fra boligen. Det er også verdt å nevne at det er mye aktivitet på Midgard Vikingssenter med vikinghuset og Borrehaugene. Borrestranda er ansett som en av Hortens beste badestrender, og ligger kun få minutter unna. Her kan lange sommerdager nytes. Flotte turstier som for eksempel Kyststien og rundt Adalstjernet. Det er masse veier og stier å velge hvis man vil gå tur med for eksempel hund.

Horten sentrum med flere kjøpesentre (Linden Park, Sjøsiden og Vektergården) samt utesteder, spisesteder, kino etc. nås på få minutter i bilen, eller med buss. I tillegg er det flott gangsti hele veien om man ønsker en liten sykkeltur eller gåtur.

Det er også bowling, lasertag, Burger King, Mc Donalds, Maxbo, Jysk, THansen, Power, Fargerike, Hageland etc., lege, tannlege, fysio osv. mellom Borre og Horten sentrum, så man må absolutt ikke inn til byen for å handle.

Tomtestørrelse
11107.7 kvm

Beskrivelse av tomt
Pent opparbeidet fellestomt med blant annet flotte gressplener (ny lekeplass er under planlegging og kommer snart) og asfalterte internveier. Det er flotte trær på utsiden av stuevinduet, som er hyggelig å se på, samt hindrer noe innsyn (det er ingen leiligheter som har direkte innsyn til hverandre). Det ene er et morelltre som man kan kose seg med. Plenklipping og snømåking gjøres av vaktmestertjeneste, samt vedlikehold av søppelsorterings-stasjonen.

Skolekrets
Eiendommen sogner til Granly skolekrets, og Borre ungdomsskole.

Parkering
Det er parkering i felles carport. Det er også gjesteparkering i det man kjører inn til borettslaget fra Sandeveien. Gjesteparkeringsplassene kan ikke benyttes til firmabiler.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Adgang til utleie
Med styrets godkjenning kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år, dersom andelseieren selv har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Er vilkåret om botid oppfylt, kan godkjenning kun nektes hvis det foreligger saklig grunn. Det vises til borettslagsloven § 5-5.

Bruken av hele boligen kan på nærmere vilkår overlates til andre uten begrensningene som følger av borettslagsloven § 5-5. Vilkårene følger av borettslagsloven § 5-6. Dersom andelseieren selv bor i boligen, kan bruken av deler av boligen overlates til andre, jf. borettslagsloven § 5-4. Vedtektene kan inneholde bestemmelser som har betydning for andelseiers rett til å leie ut boligen. Dette kan også omfatte bestemmelser som avviker fra lovens ordning. Interessenter oppfordres derfor til å sette seg inn i vedtektene.

Forretningsfører
USBL EIENDOMSFORVALTNING

Lånebetingelser fellesgjeld
Andel fellesgjeld: Kr 626 173,-
Andel fellesgjeld pr. dato: 24.07.2026
Fellesgjeld: Spesifikasjon av borettslagets lån:
Lånenummer: 12125651656, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 97 931
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 79 172
Flytende rente
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16364810591, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Flytende rente
Lånebetingelser fellesgjeld: Boligbyggelaget kan tilby individuell nedbetaling av fellesgjeld i San-

deveien borettslag. Avtalen gjelder kun lånet med flytende rente. Individuell nedbetaling (IN) vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å nedbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalinger gjøres etter avtale med Boligbyggelaget.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å anskaffe husdyr eller flytte inn med husdyr - før etter at styret har behandlet søknad. Inne på borettslagets område er det båndtvang og det gjøres ingen unntak. Hund skal føres i bånd og holdes nær inntil eier/fører under lufting. Borettshaver er ansvarlig for at dette også blir etterfulgt av sine besøkende.

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

Informasjon kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling.

I følge tilstandsrapport fra 2023 er det fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

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

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Propr i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kontakt selger for spørsmål: Kaja Heilo 936 94 276.

Med mindre annet er spesifisert, gjelder NEF sin standardliste over løsøre og tilbehør.
Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som er regulert til boliger og bevaring av landskap og vegetasjon iht. reguleringsplan for Sandeveien 24, vedtatt 15.03.2004. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og gul sone iht. T-1442 i kommuneplan vedtatt 13.06.2022.

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

Ferdigattest brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 31.01.2006. vedrørende bolig 3- Sandeveien 24 A-J. Følgende er anmerket: Gjenstående arbeider /mangler av mindre vesentlig betydning må være rettet innen 01.06.2006. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Det foreligger ferdigattest for carport.

Tinglyste heftelser og forpliktelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Erklæring/avtale, tinglyst 26.05.2004, dagboknr. 3156. Gjelder: kommunalteknisk avtale vedr. vann - og avløpsanlegg.

Bestemmelse om vannledning, tinglyst 02.10.2009, dagboknr. 735787. Gjelder: avtale om vannledninger.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 12, bnr. 45 i Horten kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for eiendommen med gnr. 12, bnr. 45 i Horten kommune. 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.

Vei, vann og avløp
Privat adkomstvei.

Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen

Øvrige kjøpsforhold

Forkjøpsrett
Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert.

Gebyr forkjøpsrett
8255,- (betales av kjøper som benytter forkjøpsretten)

Vilkår for styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med selger for mer informasjon.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på selgers oppdrgskonto via Propr.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Hvitevarer
Hvitevarer kan følge med om ønskelig.

For øvrig gjelder listen “oversikt over løsøre og tilbehør” med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Sentrale lover
Generelle bestemmelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport fra 2023, 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. 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, anbefales det at interessenter rådfører seg med selger 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.

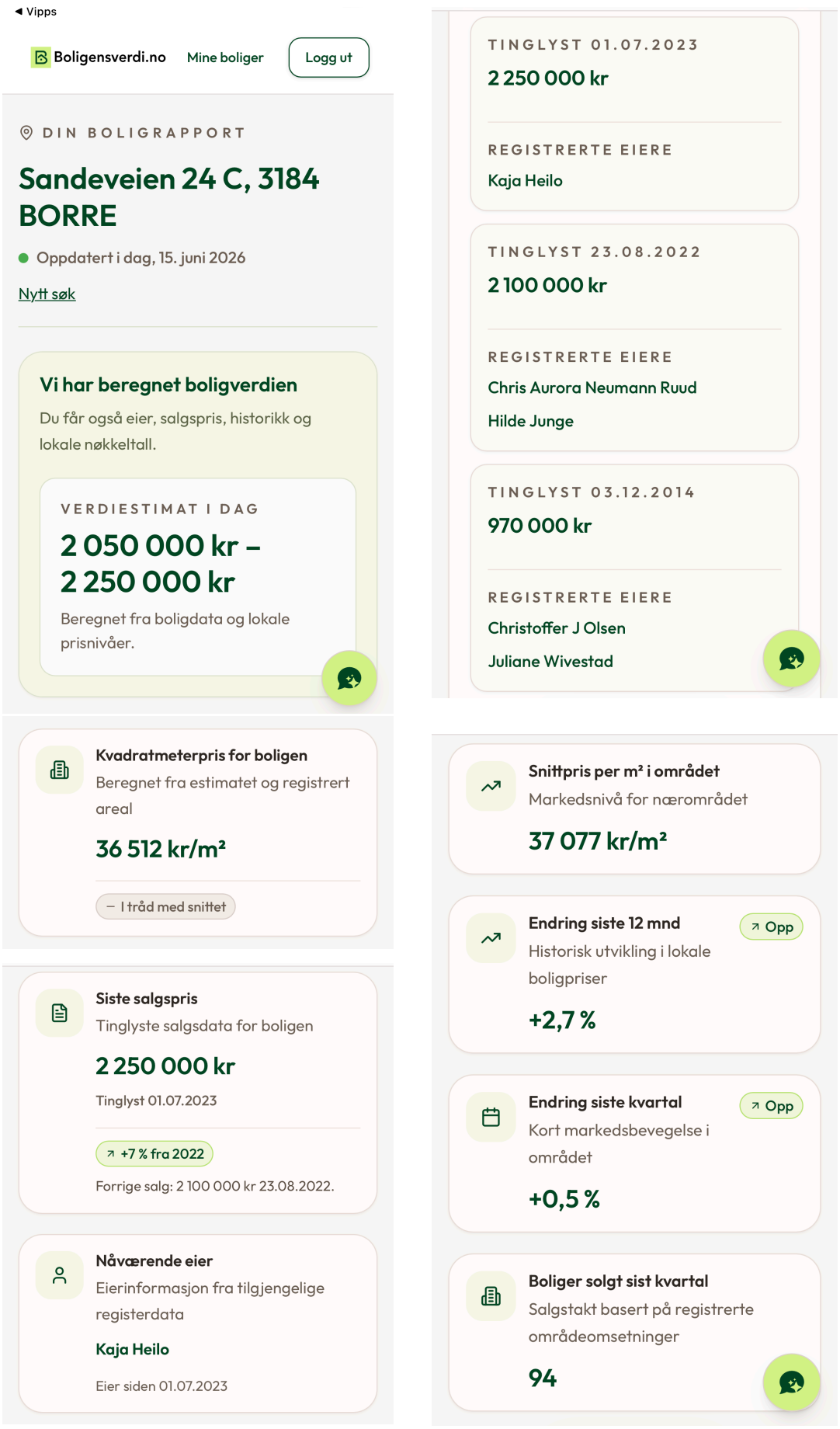
Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.

Selger
Kaja Heilo, nåværende eier
936 94 276
kajaheilo@hotmail.com

Leiligheten selges via Propr. Les mer på www.propr.no

Jeg tar forbehold om at det kan være feil i teksten, da jeg har brukt oppdaterte opplysninger fra meglerfirmaet som solgte leiligheten i 2023.

Rapport fra www.boligverdi.no for å beregne takst/prisantydning:



Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.