PRIVATMEGLEREN
HORTEN

ASYLGATA 7 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Asylgata 7 D , 3182 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 128, bnr. 216

Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 22.05.2026 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22499-1119 **Eiendomsverdi ref nr:** TB1288

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

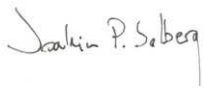
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

Vi har mer enn 20 års erfaring i byggebransjen med bl. a. nybygg, rehabilitering og bygningsskade.



Rapportansvarlig



Joakim Patrick Solberg
Uavhengig Takstingeniør
joakim.byggtakst@gmail.com
454 78 876

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet i første etasje av boligblokk fra opprinnelig byggeår 1960. Omgjort til leiligheter ca. 2006. Boligen har normal standard med laminatgulv fra 2020 i alle oppholdsrom og bad med fliser, varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Stuen er lys med store vindusflater og har utgang til nordvendt terrasse. Epoq kjøkkenløsning fra 2017 med slette fronter, laminert benkeplate, god skap- og benkeplass samt integrerte hvitevarer. Bod i kjeller på ca. 8 m².

Det presiseres at rapporten er en forenklet vurdering som kun omfatter denne andelen. Utvendige fasader og øvrige felles bygningsdeler ligger under borettslagets ansvar og er derfor ikke vurdert, med mindre dette er særskilt kommentert.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår i god stand etter alder. Det presiseres at eldre vinduer gjerne er ikke er like energivennlige som nyere vinduer med 3-lags isolerglass.
Bygningen har malt terrassedør med 2-lags glass fra 2006 og brannklassifisert entrédør merket EI30 fra 2014.
Noe slitasje i glasslist på terrassedøren, normal slitasje i overflater forøvrig.
Nordvendt delvis overbygd terrasse på ca. 12 m2 med utgang fra stuen. Terrasseplatting av beisede terrassebord anlagt på mark.
Eier informerer at det vil bli utført vedlikehold ved gulvet før salg.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater. Overflater hovedsakelig fra 2020 ifølge tidligere salgsoppgave. Noe merker i vegger og gulv etter tidligere monterte innredninger. Ny eier må evt. selv vurdere behovet for utbedring av dette.
Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal.
Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.
Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, slett himling.
Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Membran er synlig i sluket. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, tilluft under døren.
Det er boret hull mot badet fra stuen. Grunnet konstruksjon av stål er det kun gjort visuell inspeksjon samt fuktmåling i overflater i badet. Ingen unormale forhold avdekt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra Epoq med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin og stekeovn. Hvitevarer er ikke vurdert. Det mangler en dekkeside bak skapskrog mot stuen. En skuffefront er tilpasset/kappet i bunn av innredningen. Forholdene er kun av kosmetisk betydning.
Vi anbefaler å montere waterguard og komfyrvakt for økt sikkerhet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på badet. Stoppekran i skapet.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken og bad.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av borettslaget. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst mtp. radonholdig grunn(ref.NGU). Boligen er oppført før det var krav til tiltak mot radon i teknisk forskrift. Det er ikke lagt radonsperre eller andre kompenserende tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det bør gjennomføres radonmåling og evt. tiltak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

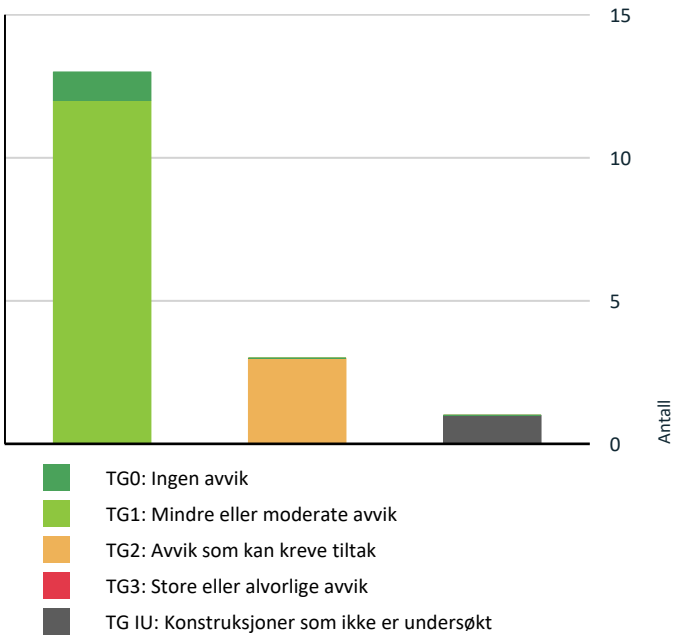
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 03.04.2006.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

Kommentar
Kilde: Eier

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår i god stand etter alder. Det presiseres at eldre vinduer gjerne er ikke er like energivennlige som nyere vinduer med 3-lags isolerglass.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt terrassedør med 2-lags glass fra 2006 og brannklassifisert entrédør merket EI30 fra 2014.
Noe slitasje i glasslist på terrassedøren, normal slitasje i overflater forøvrig.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvendt delvis overbygd terrasse på ca. 12 m2 med utgang fra stuen.
Terrasseplatting av beisede terrassebord anlagt på mark.
Eier informerer at det vil bli utført vedlikehold ved gulvet før salg.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater hovedsakelig fra 2020 ifølge tidligere salgsoppgave. Noe merker i vegger og gulv etter tidligere monterte innredninger. Ny eier må evt. selv vurdere behovet for utbedring av dette.





TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.
Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flis på vegg og gulv, slett himling.
Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Membran er synlig i sluket. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring.
Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, tilluft under døren.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.

Normal tid for utskiftning av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

Badet har noe fall mot sluket men mindre enn anbefalt i teknisk forskrift for badets byggeår ved 1:50 i avstand av 80 cm fra sluket og høydeforskjell fra sluk til topp membrankant minst 25 mm.
Det er bom i enkelte gulvflis (manglende limdekning under)
Det er en sprekt flis, høyst sannsynlig grunnet manglende limdekning.
Det er montert stengelist mot dusjsonen. Evt. lekkasjevann fra andre steder i badet vil derfor ikke lede direkte til sluket.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Tiltak:

Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Konsekvens av stengelist mot dusjsonen er at evt. lekkasjevann potensielt kan renne ut av rommet.
Bomlyd og sprekt flis er ikke alltid et problem, men dersom det oppdages løse fliser krever det utbedring.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig membran i sluket. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Vi anbefaler å montere dusjkabinett i badet for mindre fuktbelastning. Det kan bidra til å forlenge levetiden.
Det er viktig å kontrollere og rengjøre sluket jevnlig.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er noe krakelering i servanten. Det er kun av kosmetisk betydning.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under døren.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull mot badet fra stuen. Grunnet konstruksjon av stål er det kun gjort visuell inspeksjon samt fuktmåling i overflater i badet. Ingen unormale forhold avdekt.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra Epoq med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin og stekeovn. Hvitevarer er ikke vurdert. Det mangler en dekkeside bak skapskrog mot stuen. En skuffefront er tilpasset/kappet i bunn av innredningen. Forholdene er kun av kosmetisk betydning.
Vi anbefaler å montere waterguard og komfyrvakt for økt sikkerhet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver







1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på badet. Stoppekran i skapet.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Gjelder soverom.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann (forbruksvann) leveres via fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av borettslaget. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

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

   Samsvarserklæringer fra 2016-17 i Boligmappa, ingenting utover det.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

På generelt grunnlag anbefales det at el.anlegg kontrolleres av en godkjent elektrofaglig person ved boligsalg da det kan være forhold som ikke omtales i en vanlig tilstandsrapport.
Takstmann er ikke fagutdannet på el.anlegg og har kun gitt det en enkel visuell kontroll med hensyn til åpenbare sikkerhetsmessige avvik under befaring.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst mtp. radonholdig grunn(ref.NGU). Boligen er oppført før det var krav til tiltak mot radon i teknisk forskrift. Det er ikke lagt radonsperre eller andre kompenserende tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det bør gjennomføres radonmåling og evt. tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

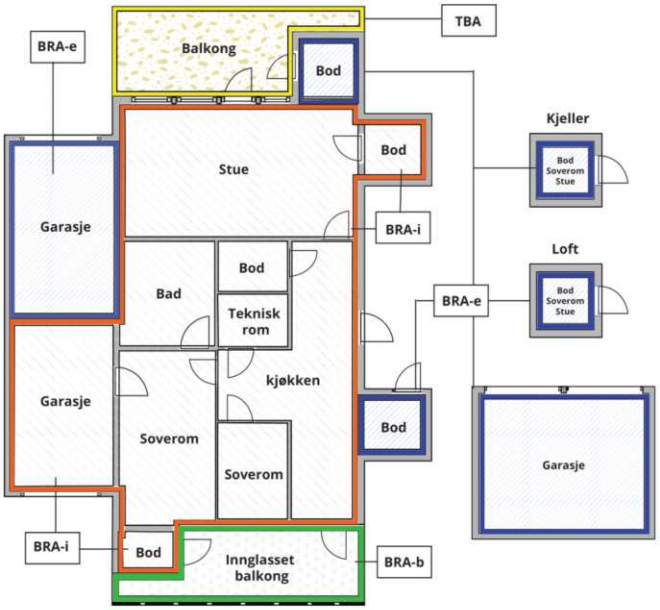
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	45	8		53	12
SUM	**45**	**8**			**12**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad	Bod kjeller	

Kommentar

Bod i kjelleren på ca. 8 m2 er medtatt som BRA-e.
Nordvendt terrasse på ca. 12 m2 er angitt som TBA.
Det er oppgitt areal etter arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, piper, påforede vegger og innhugg ved dører/vinduer som går til gulv som er medtatt i arealberegningen.
Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 03.04.2006.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	128	216		0	1908.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Asylgata 7 D

Hjemmelshaver
Asylgatens Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ASYLGATENS BORETTSLAG	951889989			Thonhaugen Aleksander

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet med få minutters gange til Horten sentrum med bl.a. kjøpesenter, dagligvarebutikker, skoler, svømmehall, kino, kafeer og offentlig transport.

Adkomstvei

Fra Horten torv følger man Storgata retning Borre, ta til høyre rett etter Esso til Falsensgate, følg veien videre forbi Sentrum skole, ta inn andre vei til høyre til Asylgata, da sees bygningen på venstre side.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsforhold er ikke vurdert.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	02.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Etasjeskille/gulv mot grunnen er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horten	Oppdragsnr.	141260103
Addresse	Asylgata 7 D		
Postnr.	3182	Sted	HORTEN
Selgers navn	Aleksander Thonhaugen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Aleksander Thonhaugen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1 Juni 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

if

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg har beiset terrassen SelvOg klippet hekken Selv

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det har ikke vært utført arbeidl min leiligheten i min bo periode

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Se Takstmann rapport

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Spør Borettslaget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Spør Borettslaget

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Jeg eier hele ute område Det ble endret i 2026

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bytte av mange vinduer i hele bygget

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

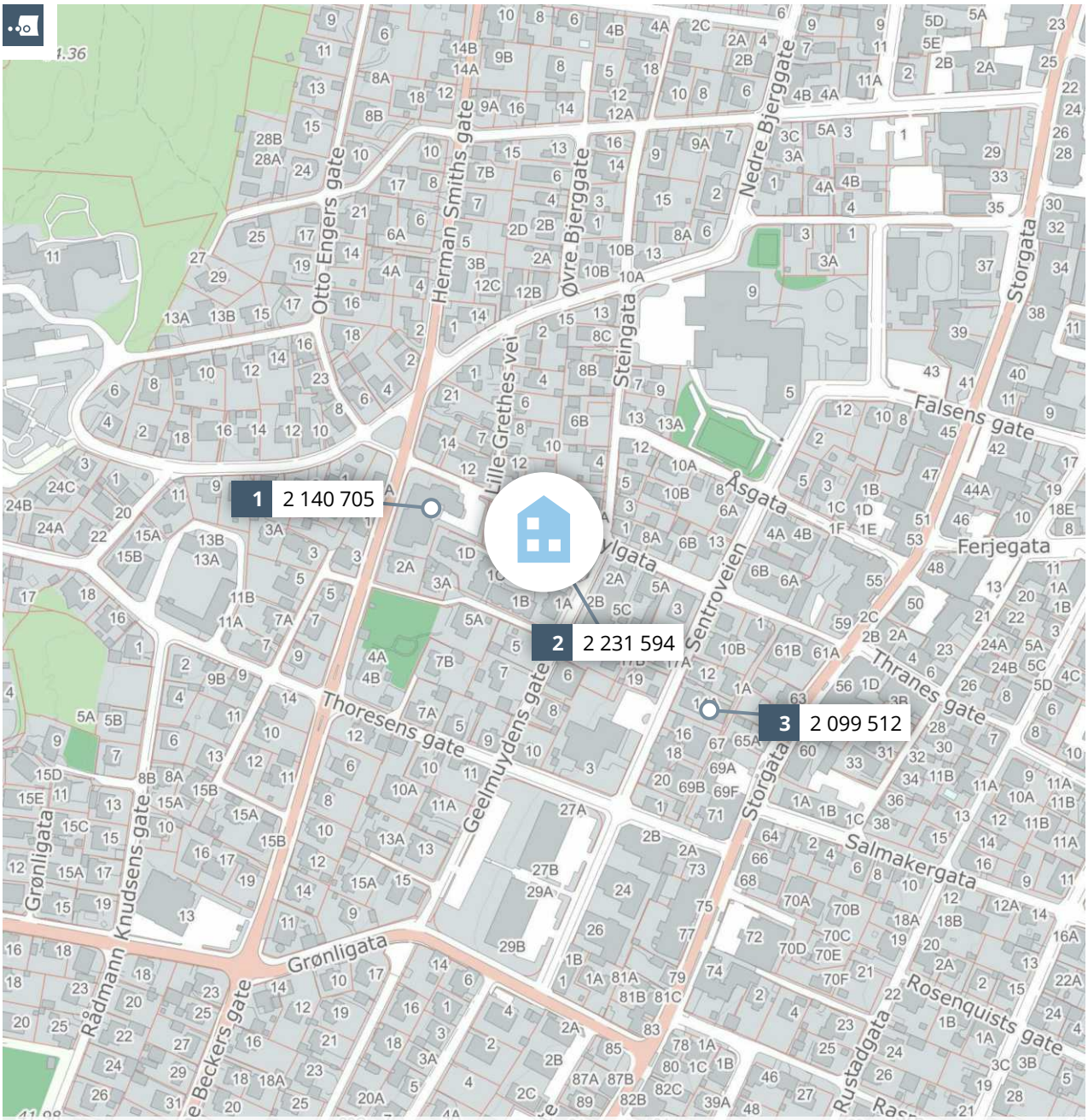
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 02.06.2026

Signert av *Aleksander Thonhaugen*

Initialer selger:
A T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

ASYLGATA 7 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 05.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sigurd Sørdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Asylgata 7 D, 3182 HORTEN

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 128 BNR 216 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Bråruddåsen

Verdivurdert til

1 390 000

573 101	1 963 101	43 644
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	9 549
Formue	21 522
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Asylgata 9								
	52 m²	2000	1. etg	2 sov	24.07.2025	2 000 000	**1 950 000**	190 705	2 140 705	**41 167**
2	Asylgata 7 D								
	57 m²	1960	1. etg	1 sov	05.05.2026	1 650 000	**1 550 000**	681 594	2 231 594	**39 151**
3	Sentroveien 14 B								
	54 m²	1953	2. etg	1 sov	20.05.2026	1 990 000	**1 990 000**	109 512	2 099 512	**38 880**

Her får du en lys og moderne leilighet med egen inngang og en attraktiv beliggenhet i byggets 1. etasje. Leiligheten har en gjennomgående god standard med lyse overflater, god takhøyde og store vindusflater som gir et flott lysinnslipp. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper en romslig og sosial atmosfære.

Fra stuen er det direkte utgang til en skjermet privat uteplass. Her er det god plass til både spisegruppe og utemøbler, perfekt for avslappende sommerdager.

Leiligheten disponerer egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg, samt en romslig bod på ca. 8 kvm i byggets kjeller som gir gode oppbevaringsmuligheter.

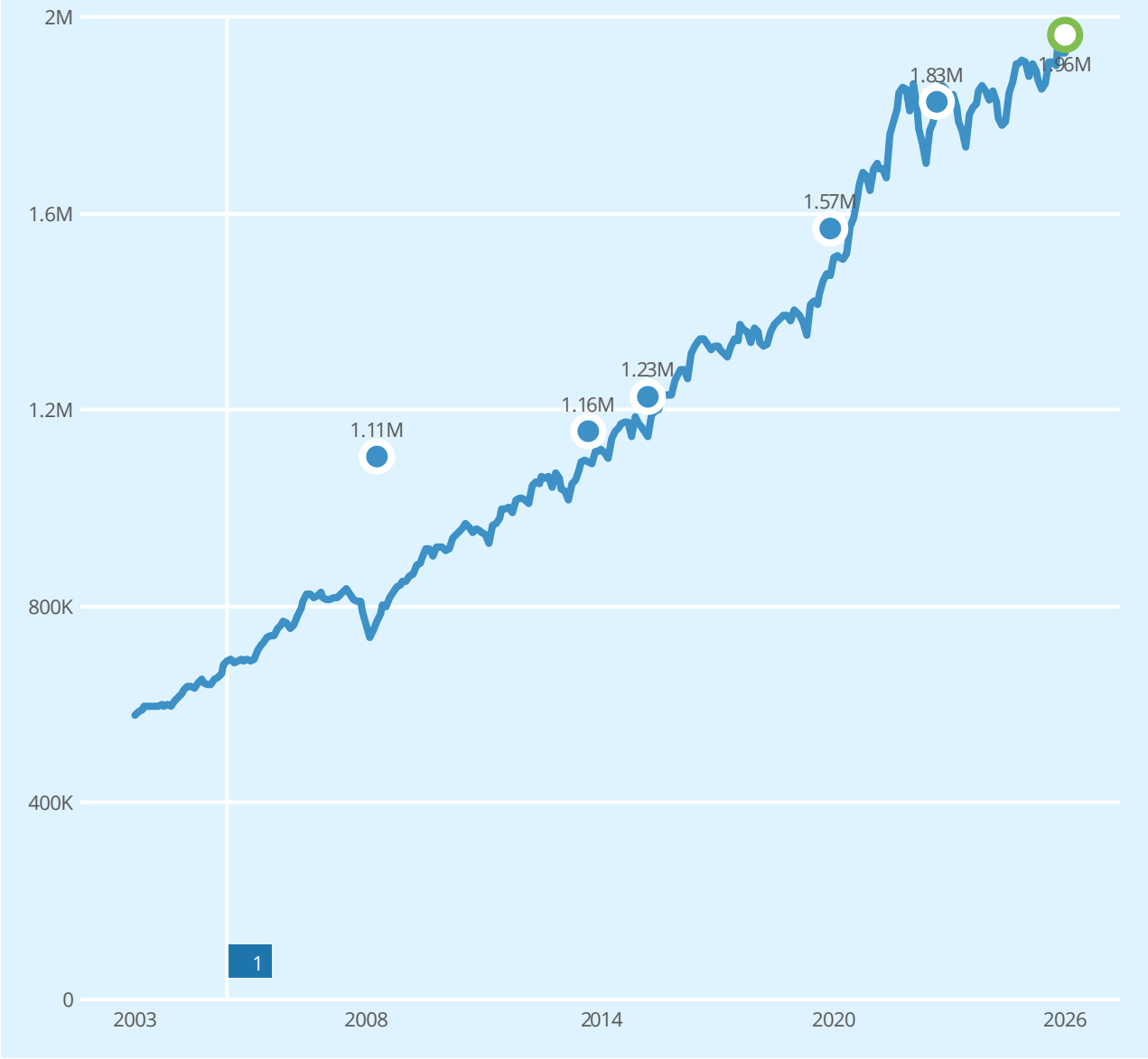
Eiendommen ligger i et rolig og veletablert boligområde med lite gjennomgangstrafikk. Samtidig er det kort gangavstand til Hortens sentrum. Det er flotte tur- og parkområder, badeplasser, bibliotek, kino, lege, apotek, dagligvareforretninger og flere kjøpesentre i gangavstand fra leiligheten.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



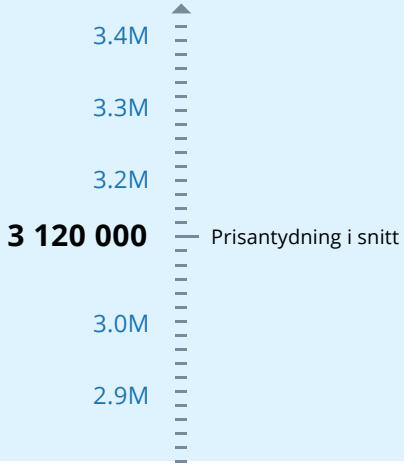
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.03.2023	31.03.2023	06.06.2023	1 150 000	1 200 000	626 148	1 826 148
07.04.2020	31.07.2020	03.09.2020	925 000	870 000	699 422	1 569 422
05.12.2015	14.12.2015	03.02.2016	420 000	420 000	806 000	1 226 000
13.06.2014	23.06.2014	22.07.2014	350 000	350 000	806 000	1 156 000
12.03.2009	27.02.2009	12.03.2009	-	300 000	806 000	1 106 000

Leiligheter til salgs i Bråtudåsen grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
91
dager

Leiligheter solgt i Bråtudåsen grunnkrets siste 6 mnd

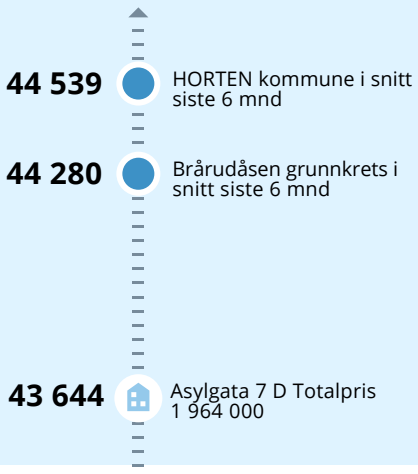
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
53
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser

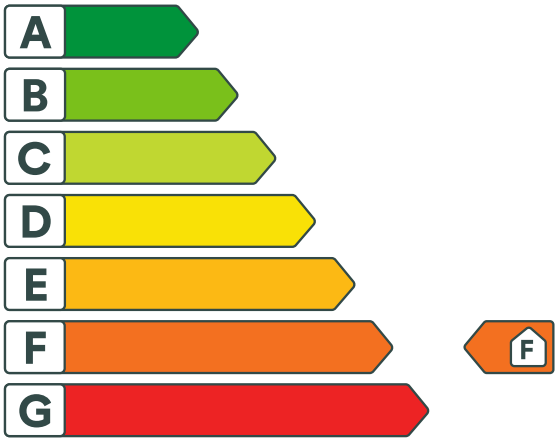


enova

Energiattest



Adresse **Asylgata 7D, 3182 HORTEN**	
Dato for energimerking **05.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307736**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **161711055**
Gårdsnummer **128**	Bruksnummer **216**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0106**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **45,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **284,88 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **275,94 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 417 kWh**

Asylgata 7D, 3182 HORTEN

Detaljering

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

Asylgata 7D, 3182 HORTEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Asylgatens Borettslag		**Vår ref.:**	910/106	**Fødselsdato eier:**	06.08.1987
Asylgata 7 D		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
3182 HORTEN		**Eiere:**	Aleksander Thonhaugen		
Organisasjonsnr:	951 889 989	**Andelsnr:**	9		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **9 549**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 855
	Avdrag felleslån	59
	Renter IN-lån	2 267
	Avdrag IN-lån	2 225
	Renter felleslån	143

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.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	573 101	Gjeld siste årsoppg.:	579 941
Klient ajourf. lån:	16 273 557,12	Klient gj. s. årsoppg.:	9 314 608

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12124731761, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.05.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 81

Saldo per 20.05.2026: 7 891 090

Andel av saldo: 539 554

Første termin: 30.12.2015Første avdrag: 30.06.2016 (siste termin 30.06.2046)

Flytende rente, 4 terminer pr år

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: 15161271087, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.05.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 98

Saldo per 20.05.2026: 876 862

Andel av saldo: 33 548

Første termin/første avdrag: 31.12.2025 (siste termin 30.09.2050)

Flytende rente

Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	Nei
Styreleder:	Hilde Elisabeth Meyer
Adresse:	Kjølhalstien 30 B
Postnr/-sted:	3189 HORTEN
Telefon:	Mob.: 95205648
E-post:	asylgaten@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	579 941	Andre inntekter:	815
Annen formue:	21 522	Utgifter:	31 736		

Boligopplysninger:

Asylgatens Borettslag
Asylgata 7 D
3182 HORTEN

Vår ref.: 910/106
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Aleksander Thonhaugen

Fødselsdato eier: 06.08.1987

Organisasjonsnr: 951 889 989

6: Ligning - 2025

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	169 900
Andelsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	9

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1960
Gårds/bruksnr:	128/216, 128/647
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet
Tomteareal:	2394.1

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP562000

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	24.03.2006	Første innflytting:	06.04.2006	SSBnr:	H0106
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms (liten)		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap				
	2 - Medlem i Usbl / storbymedlem				

Fasiliteter:

Gassavregning:
Ved salg må man på overtagelsesdagen lese av måleren for forbruk av gass på de leilighetene som har gass, i tillegg til strømmåler og gi beskjed til borettslaget for fakturering av forbruk. Forbruk skal tas med i eierskifteoppgjør

Spesielle forhold vedrørende felleskostnadene:
Strøm felles varmtvannsbereder er inkludert i felleskostnadene.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med styreleder i borettslaget/sameiet.

Boligopplysninger:

Asylgatens Borettslag	**Vår ref.:**	910/106	**Fødselsdato eier:**	06.08.1987
Asylgata 7 D	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
3182 HORTEN	**Eiere:**	Aleksander Thonhaugen		

Organisasjonsnr: 951 889 989

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Klientnr. 118/910

Vedtekter
for tilknyttet borettslag

For **ASYLGATEN BORETTSLAG**
stiftet 14.04.2004.

Organisasjonsnummer 951 889 989.

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14.04.2004

Sist endret på ordinær generalforsamling den 07.05.2026

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk fram til borettslagets felles-/hovedledning.
Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og evt. utskifting av gulv og plattinger som andelseier selv har eksklusiv rett til å bruke
(brukes her som betegnelse på alle forskjellige varianter borettslaget har av plattinger, terrasser, balkonger, altaner og verandaer o.l.) med tilhørende levegger og rekkverk.
Vedlikeholdet består blant annet av å beise/olje/male gulv, levegger og rekkverk av egne midler.
Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Til gulvet på balkongene skal det kun benyttes impregnerte terrassebord lik de som opprinnelig ble lagt da bygget var nytt.
Til maling skal det kun benyttes samme farge som er på malte flater.

Andelseiere med egen utgang til platting på bakkeplan kan etter søknad til og godkjenning fra styret oppføre én (1) bod på plattingen.
Boden skal være innenfor følgende mål:

- Bredde: 130–170 cm
- Høyde: maks 170 cm
- Dybde: 70–90 cm

Boden skal ha skrånende tak med fall forover.
Boden skal males i samme farge som øvrige faste konstruksjoner tilknyttet plattingen.
Andelseier er selv ansvarlig for oppføring, vedlikehold og eventuell fjerning av boden.
Boden må ikke være til hinder for nødvendig vedlikehold, adkomst eller bruk av fellesarealer, og må ikke være til urimelig ulempe for øvrige andelseiere.
Bestemmelsen gjelder kun for boliger med direkte utgang til egen platting på bakkeplan.

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

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

(5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(6) 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 utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. I tillegg velges til sammen 2 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jmf lov om boligbyggelag av samme dato.



Husordensregler for Asylgaten Borettslag

Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.

Borettshaveren har også ansvaret for at eventuelle framleietakere følger disse bestemmelser.

Vær oppmerksom på at husordensreglene ikke bare inneholder plikter.

Husordensreglene skal også være med på å sikre ro, orden, trivsel og hygge i boligene våre.

§1 Renhold i fellesområder

Renhold av fellesområdene foretas av renholdsfirma. Renhold av tilhørende vinduer, dører og vegger tas på dugnad ved behov.

§2 Behandling av fellesområder

- I trapperom og fellesområder må det ikke hensettes rullestoler, sykler, m.m. som kan hindre fremkomst. Disse gjenstandene må settes på anviste plasser, og i dertil bestemte rom/boder. Se §14
- Det er ikke tillatt å røyke på hellebelagt del av inngangspartiet, på fellesrom og i trappeganger.
- Ta vare på beplantninger og grøntanlegg. Telting, sykling og fotballsparking på plenene er ikke tillatt.
- Grøntområdene skal ikke benyttes til gangveier, og ingen bruk av grøntområdene før etter teleløsning og opptørking.
- I regn- og snøvær skal alle vinduer i fellesområder være lukket.

§ 3 Avfall

Avfall må pakkes som avtalt for kildesortering og legges i riktige beholdere. Uriktig innpakking kan føre til at renovasjonsfirmaet pålegger borettslaget ekstra kostnader. Avfall som fysisk ikke passer i beholdere skal leveres gjenvinningsstasjon. Dette gjelder også større grovavfall som f.eks. møbler, hvitevarer, m.m. Lyspærer/ Lysrør/ Elektriske- / Elektroniske- apparater skal leveres til godkjent sted.

§4 Parkering

- Det er ikke tillatt å parkere utenom oppmerkede parkeringsplasser / garasjer.
- De oppmerkede plassene er primært for besøkende. Kan kun benyttes av beboere for kort tids parkering for av/på lasting og/eller vedlikehold.
- Anvisnings skilter skal respekteres.
- Det er kun tillatt å kjøre til hovedinngangen ved varetransport, transport av syke og invalide.
- Garasjeplassen er kun for plassering av kjøretøy. Dersom det ikke er mulig å plassere dekk på felg i boden, kan inntil 4 dekk på felg oppbevares, men uten sjenanse for naboplassen.
- Alle som leier ut garasjeplassen må melde inn navn, adresse og kontaktopplysninger for leietaker.
- Andelshavere har prioritert leierett ved behov av parkeringsplass nr. 2.

§5 Balkonger/vinduer/veranda

- Hold balkongene ryddige.
  Ikke bruk disse som lagringsplass som kan virke skjemmende for naboen eller borettslaget.
- Kast ikke mat ut fra balkonger/vinduer til fuglene, da dette kan trekke rotter og mus til eiendommen.
- Eventuelle snorer og tørkestativ må ikke være synlige utenfra, og balkonger og vinduer må således ikke brukes til lufting eller tørking av tøy eller sengeklær slik at dette er synlig. Skilter, markiser o.l. må ikke settes opp uten spesiell tillatelse fra styret.



Husordensregler for Asylgaten Borettslag

§6 Utebelysning/julelys

Kun varmhvitt lys (ikke farger og blinking) tillates i perioden medio november til medio januar.

§7 Låsesystem

Inngangsdørene skal holdes låst til enhver tid – for alles sikkerhet. Slipp ikke inn selgere uten avtale og følg dem ut igjen. Vi har et låsesystem med brikker som bestilles via styret. Gi styret beskjed hvis du har mistet brikken, slik at den kan slettes fra systemet.

§8 Ro og orden i leilighetene

- Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og klokken 06.00.
- Husk å gi nabovarsel ved oppussing av boligen dersom dette kan medføre støy. Gi også forhåndsvarsel dersom du skal ha festlig lag.
- Pass alltid på at barna ikke leker og støyer i trappeoppgangene og at dører til trappeoppganger lukkes uten støy. 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. Musikkøving er tillatt frem til kl. 22.00. På søn- og helligdager må øving ikke sjenere naboene.
- Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og leieboerne i huset for øvrig.

§9 Husdyr

Styret skal informeres, og avtale signeres, i forkant av anskaffelse av husdyr..

§10 Lufting

- Leilighetene luftes gjennom vinduer og balkongdører. Friskluftventilene bør stå oppe mest mulig for å unngå fuktskader inne i boligen. Kort, men hyppig lufting er best.
- Boligen må holdes såpass varmt at vannrør o.l. ikke fryser.

§11 VVS

- Kast ikke uvedkommende ting i klosettet. Det må bare brukes klosettpapir. Sanitetsbind, akvariesand mm må ikke kastes i klosettet.
- Undersøk hvor stoppekranene er montert straks du flytter inn i tilfelle vannlekkasje.
- Brannslange / brannslukningsapparat (byttes hvert 5. år) skal kontrolleres regelmessig, .

§12 Strømsparing

Tenn ikke mer lys enn nødvendig i fellesrom og slukk lyset etter bruk slik at borettslaget – og dermed hver enkelt beboer – sparer på strømutgiftene.



Husordensregler for Asylgaten Borettslag

§13 Brannvern

- Med unntak av propananlegget er det forbudt å oppbevare ilds- eller eksplosjonsfarlig gass/-væske i bygningen. Dette gjelder også bodene.
  Les bruksanvisning til propananlegget nøye og følg sikkerhetsinstruksene.
- Ved brann – ikke benytt heisene da strømmen kan bli slått av. Ved brann, varsle brannvesenet og redd liv. Les og følg anvisning i branninstruks for borettslaget.
- Kommer du ikke ut av bygningen, røm ut til balkong/veranda og tilkall oppmerksomhet.
- Risiko reduserende tiltak: Det er ikke tillat å benytte vaskemaskiner / tørketromler mellom kl 23:00 - 06:00 i perioden da det skal være ro i huset. Reduserer risiko for at brann oppstår i aktive maskiner mens beboerne sover.

§14 Frie rømningsveier

Ganger og trapper er rømningsveier ved brann.…….
Der er det IKKE LOV Å OPPBEVARE LØSE GJENSTANDER UANSETT STØRRELSE.
Eksempler på dette er: barnevogner, sykler, sparkesykler, akebrett, ski, sko, lykter, blomsterkrukker med mer.
Ved en brann med røykutvikling kan beboerne snuble i disse gjenstandene.
I verste fall finner man ikke veien ut fra etasjen, eller tilbake til leiligheten.
Styret og vaktmester vil fjerne, og kassere, gjenstander som er plassert i rømningsveiene. Den ansvarlige andelseier vil få skriftlig advarsel, og gjentakende hendelser vil bli ansett som mislighold i henhold til borettslagets husordensregler.

§15 Ladestasjoner i garasjeanlegget

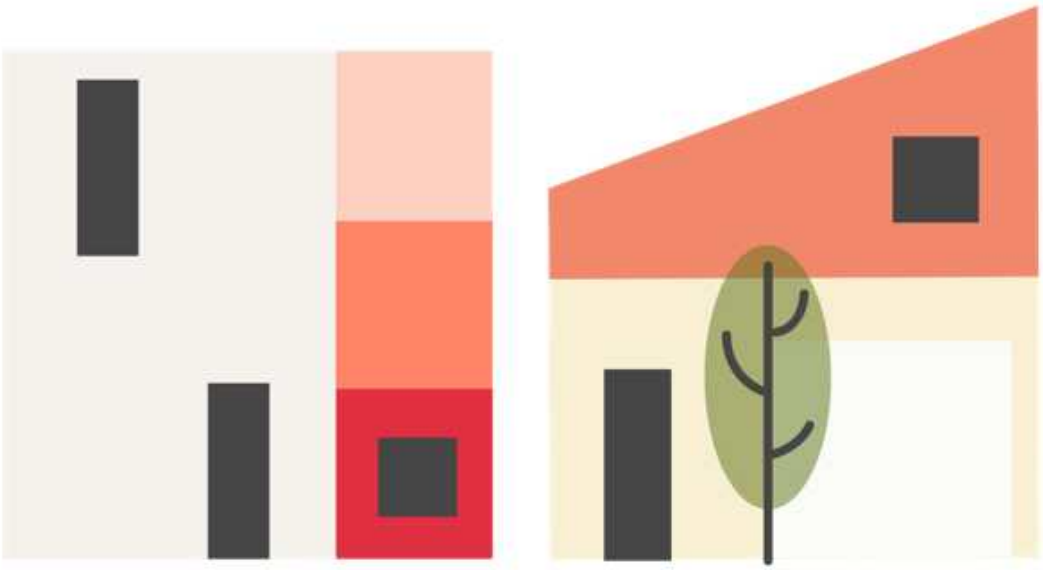
I garasjeanlegget er det, på hver oppstillingsplass, lagt flatkabel tilgjengelig for påkobling av "smart ladeboks" til el-bil. Styret skal informeres, og avtale skal signeres av andelseier, før installasjon utføres. Installasjonen skal kun utføres med ladeboks og el- installasjon som beskrevet i den signerte avtalen.

§16 Sikring av trygge gangveier

Ansvaret for å sikre trygge gangveier på vinteren med snø og is påligger oss alle.
Styret har inngått avtale med entreprenør for å sikre snøbrøyting.
Etter brøyting og ved vekslende temperatur så blir det fort glatte områder som må gruses/strøes.
Bøtter med grus og spade er tilgjengelig ved inngangene og ved behov skal alle ta ansvaret for å gruse/strø. Meld fra til en i styret hvis strøbøttene trenger påfyll.

Og dermed håper styret at alle bidrar til at det blir hyggelig å bo i vårt borettslag!

Vedtatt på generalforsamling 11.11.2008. Revidert 12.04.2016 og 16.04.2018 og GenFors 7.04.2022



INNKALLING 2026

Asylgatens Borettslag

Torsdag 07.05.2026 kl. 18:00

I foajeen

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 Asylgatens Borettslag

Møtet finner sted torsdag 07.05.2026 kl. 18:00 - I foajeen

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 Asylgatens 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 Andre saker

5.1 Fordeling av felleskostnader

5.2 Sak Eiendomsskatt

5.3 Konkurranseutsetting av prosjekt vinduer

5.4 Bytte av vinduer og verandadører

5.5 Bod på markplatting

5.6 Bod leilighet 002

5.7 Beplantning leilighet 002

5.8 Bruk av gjesteplasser - Lading av bil

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

STYREGODTGJØRELSE TIL UTBETALING I 2026

Styreleder: Hilde Elisabeth Meyer - 0 kr
Styremedlem: Torill Kjær - 33 450 kr
Styremedlem: May Linn Warhuus - 14 000 kr
Varamedlem: Fredrick Romstad - 2 800 kr (7 Styremøter a 400 kr)
Varamedlem: Bjørn Bakke - 2 400 kr (6 styremøter a 400 kr)

Totalt til utbetaling 52 650 kr

Budsjett for 2025
52650

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr _____ ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Fordeling av felleskostnader

SAK 1; Bakgrunn; Fordelingsnøkkel av felleskostnader som;

Der svært vanlig å bruke fordelingsnøkkel basert på areal (kvadratmeter) i borettslag. Felleskostnadene fordeles som oftest ut fra størrelsen på boligen, ettersom areal anses som en rettferdig indikator for fordeling av vedlikehold, forsikring og andre fellesutgifter.

Slik det er i dag er det så å si ikke noen forskjell i kostnader for andelseiere når det gjelder store og små leiligheter, kun småkroner. Det er veldig store forskjeller på leilighetsstørrelser i Asylgata borettslag.

Vi ønsker fremme dette forslaget, særlig når det nå er nytt at det også skal betales Eiendomsskatt, som går inn under felleskostnader.

Forslag vedtak:

Fordeling av Felleskostnader fordeles etter andel/areal.

Fordeling av felleskostnader
Slik vi ser regelverket er det slik at alle som påvirkes økonomisk, uansett hvilken vei, må godkjenne dette.
Det som ofte omtales som full tilslutning.

§ 5-19.Fordeling av felleskostnader
1. Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på
bustaden eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen.
Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til
vesentleg endring av verditilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader
delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.
2.Med tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, kan det fastsetjast ei anna fordeling enn nemnd
i første ledd.

Det kan f. eksempel være etter det totale boarealet.

Styrets kommentar:
Det er Generalforsamlingen som vedtar endring i brøken / grunnlaget for fordeling av felleskostnader.
Som det står i teksten over krever vedtak om endring av dagens fordeling av felleskostnader full tilslutning fra alle andelseiere, det vil si at alle andelseiere må stemme for endring av fordeling.

FORDELINGSNØKKEL - STØRRELSE PÅ LEILIGHETER Se vedlegg.

5.2 Sak Eiendomsskatt

Bakgrunn; Eiendomsskatt;

Dette er en kostnad som er nylig innført for beboerne i Asylgata. Det er så å si ikke noen forskjell i kostnader for andelseierne når det gjelder store og små leiligheter, kun små kroner.

Forslag vedtak:

Eiendomsskatt fordeles etter andel/areal.

Vigdis Heia, Andelseier Asylgata borettslag
Monika Haugstad, Andelseier Asylgata borettslag
Aleksander Thonhaugen, Andelseier Asylgata borettslag

Forslag til vedtak: Se vedlegg

Styrets innstilling: Se styrets svar i innkallingen til Generalforsamling

5.3 Konkurranseutsetting av prosjekt vinduer

SAKSFREMLEGG TIL GENERALFORSAMLING I ASYLGATENS BORETTSLAG

Vi har på tidligere samling/beboermøte blitt forelagt at samtlige vinduer i Asylgata er under kontroll/utskifting.
Dette er kanskje tenkt påbegynt vår/sommer 2026?
Dette vil være en stor økonomisk kostnad for alle beboere.

Ved gjennomføring av bygningsmessige tiltak, som medfører økt låneopptak for hele boligselskapet, vil det føre til økning av månedlige felleskostnader for den enkelte andelseier.

Ved skifte av vinduer i et borettslag er det vanlig å hente inn anbud fra 3 til 5 seriøse leverandører.

Dette for å kunne levere best mulig kvalitet til lavest mulig kostnad for alle andelseiere i Asylgatens borettslag.
Forslag vedtak;

Tiltaket konkurranseutsettes og må være basert på nøyaktig samme vilkår.
Vigdis Heia, Andelseier Asylgata borettslag
Monika Haugstad, Andelseier Asylgata borettslag
Aleksander Thonhaugen, Andelseier Asylgata borettslag

Konkurranseutsetting av skifte av verandadører og vinduer
Styrets svar:
Som nevnt i tidligere sak så begynner noen vinduer og verandadører i Asylgaten Brl å bli gamle. Det er bare en del av vinduene og verandadørene, ikke alle.
Styret hadde for en tid tilbake befaring med flere firmaer for å se på prosjektet.
Etter den befaringen mottok styret rapport/ tilbud fra 1 av firmaene.
Styret hadde spørsmål til rapporten/ tilbudet og kontaktet firma med de spørsmålene.
Styret ventet på svar, som ikke kom, og det ble purret på ved gjentatte telefoner og e-poster, som heller ikke ble besvart.
Da tok styret beslutningen om å sende e-post og avslutte samarbeidet med firmaet.

TT-Bygg ved Tore Nauf ble kontaktet for å gjennomføre en befaring og en rapport på vinduer og verandadører som må byttes ut.

Befaring ble gjennomført og rapport ble levert.

TT-Bygg fikk også anledning til å lever inn tilbud på jobben.

TT-Bygg måtte i mars måned trekke sitt tilbud på jobben, da annen jobb ble større enn forventet, og de ikke lenger har anledning til å gjennomføre borettslagets prosjekt.

Rapporten fra befaringen gjelder, og vil bli grunnlag for tilbud/ priser fra andre firma.

Ved et positivt vedtak av Generalforsamlingen, vil styret innhente priser på prosjektet og fortsette arbeidet med å gjennomføre prosjektet.

Forslag til vedtak: Tiltaket konkurranseutsettes og må være basert på nøyaktig samme vilkår.

5.4 Bytte av vinduer og verandadører

SAK – UTSKIFTIG AV VINDUER OG VERANDADØRER
Asylgaten Borettslag stod ferdig i 2006.
Flere av bygget vinduer og verandadører ble ikke byttet i forbindelse med ombygningen av bygget fra sykehjem til leiligheter.
Det gjør at flere vinduer og verandadører nå er blitt dårlige og trenger utskiftning.
Styret ga TT-Bygg ved Tore Nauf i oppdrag å sjekke vinduer og verandadører, og gi styret en tilbakemelding på hva som må byttes ut.
Oversikt over de vinduer og verandadører som må byttes ligger vedlagt.

Foreløpig kostnadsoverslag på prosjektet er kr. 1.380.000,-
Kostanden kan endres på grunn av prisendringer siden ovenstående tilbud.
Kostnadene finansieres via lån og gir en økning i fellesgjeld og felleskostnader.
Lån på kr. 1.600.000,- gir følgende økning i fellesgjeld og felleskostnader:
Fellesgjeld: Store kr. Små kr.
Felleskostnad: Store kr. Små kr.

Hvis lånet skal tas opp som et egent lån med IN ordning gjelder følgende:
- IN lånet kan ikke refinansieres
- Årlig gebyr for å administrere IN lån kr. 6.000,-

Borettslaget har fra det ble anlagt et IN lån, administrasjonskostnad kr. 6.000,- pr år.
Et IN lån til gir nye kr. 6.000,- i administrasjon. Totalt kr. 12.000,- pr år for 2 lån.

Velger man å ikke gjøre nytt lån til IN lån, så kan eksisterende lån refinansieres og økes med kostnaden for prosjektet.

Følgende forslag stemmes over:
1.Generalforsamlingen vedtar å skifte ut vinduer og verandadører etter vedlagte liste.
Prosjektet finansieres med lån begrenset oppad til kr. 1.600.000,-
Det gir økt fellesgjeld og felleskostnad for hver andels leilighet.

2. Generalforsamlingen vedtar å skifte ut vinduer og verandadører etter vedlagte liste.
Prosjektet finansieres med IN lån begrenset oppad til kr. 1.600.000,-
Det gir økt fellesgjeld og felleskostnad for hver andel leilighet med mulighet for å innfri andelens fellesgjeld.

Ved positivt vedtak gjennomføres prosjektet så snart det er praktisk mulig.

Se vedlegg: Oversikt Vinduer - Verandadører som må byttes 2026

Forslag til vedtak: Følgende forslag stemmes over:
1.Generalforsamlingen vedtar å skifte ut vinduer og verandadører etter vedlagte liste.
Prosjektet finansieres med lån begrenset oppad til kr.

1.600.000,-
Det gir økt fellesgjeld og felleskostnad for hver andels leilighet.

2. Generalforsamlingen vedtar å skifte ut vinduer og verandadører etter vedlagte liste.
Prosjektet finansieres med IN lån begrenset oppad til kr. 1.600.000,-
Det gir økt fellesgjeld og felleskostnad for hver andel leilighet med mulighet for å innfri andelens fellesgjeld.

5.5 Bod på markplatting

SAK – BOD PÅ PLATTING PÅ BAKKEPLAN
Styret har mottatt forespørsel om å sette opp bod på platting på bakkeplan.
Styret mener det er riktig å regulere dette for å få et enhetlig utrykk.
Styret ber Generalforsamlingen ta stilling til forslaget som sier noe om utforming og størrelse på bod som kan settes opp på platting.

Følgende forslag stemmes over:

Tillegg vedtektene 1til § 5-1 (3):

Andelseiere med egen utgang til platting på bakkeplan kan etter søknad til og godkjenning fra styret oppføre én (1) bod på plattingen.

Boden skal være innenfor følgende mål:

- Bredde: 130–170 cm
- Høyde: maks 170 cm
- Dybde: 70–90 cm

Boden skal ha skrånende tak med fall forover.

Boden skal males i samme farge som øvrige faste konstruksjoner tilknyttet plattingen.

Andelseier er selv ansvarlig for oppføring, vedlikehold og eventuell fjerning av boden.

Boden må ikke være til hinder for nødvendig vedlikehold, adkomst eller bruk av fellesarealer, og må ikke være til urimelig ulempe for øvrige andelseiere.

Bestemmelsen gjelder kun for boliger med direkte utgang til egen platting på bakkeplan.

Krever 2/3-flertall

Forslag til vedtak: **Tillegg til § 5-1 (3):**

Andelseiere med egen utgang til platting på bakkeplan kan etter søknad til og godkjenning fra styret oppføre én (1) bod på plattingen.

Boden skal være innenfor følgende mål:

- Bredde: 130–170 cm
- Høyde: maks 170 cm
- Dybde: 70–90 cm

Boden skal ha skrånende tak med fall forover.

Boden skal males i samme farge som øvrige faste konstruksjoner tilknyttet plattingen.

Andelseier er selv ansvarlig for oppføring, vedlikehold og eventuell fjerning av boden.

Boden må ikke være til hinder for nødvendig vedlikehold, adkomst eller bruk av fellesarealer, og må ikke være til urimelig ulempe for øvrige andelseiere.

Bestemmelsen gjelder kun for boliger med direkte utgang til egen platting på bakkeplan.

5.6 Bod leilighet 002

TittelUtebod i fellesareal – likebehandling og praksis
Beskrivelse
Da jeg flyttet inn i leilighet 002 disponerte jeg en utebod til oppbevaring av utstyr. Bodens plassering var rett ved min egen inngang, og den har ifølge tilgjengelig dokumentasjon (bl.a. Google Maps) – stått på stedet siden minst 2010. (se vedlegg)
I forbindelse med fuktproblemer i gangen min i 2025 vurderte sittende styre boden som mulig årsak, og jeg fjernet den etter styrets anbefaling. Etter fjerningen forverret fuktsituasjonen seg, da boden tidligere hadde skjermet mye for veggen i gangen. Senere ble det gjennomført drenering, og fukten ble da bedre.
I etterkant har jeg søkt om å få sette opp ny bod, men fått avslag med begrunnelse i at:
– Arealet er fellesareal
– Den opprinnelige boden som hadde stått i over 15 år var oppført uten tillatelse
Jeg ber nå generalforsamlingen vurdere saken på nytt, særlig med bakgrunn i at:
– Nabo i leilighet 003 disponerer tilsvarende fellesareal og har i dag utebod
– Min bod har stått rett ved egen inngang i lang tid uten tidligere innsigelser
– Dette fremstår som ulik praksis og forskjellsbehandling

Med vennlig hilsen
Vetle Ålandslid
leilighet 002
Generalforsamlingen bes ta stilling til:
1. Om jeg kan gis tillatelse til å sette opp utebod på lik linje med nabo i leilighet 003
2. Om reglene for bruk av fellesareal skal praktiseres likt for alle beboere med bakke-/egen inngang
3. Om uteboder generelt kan tillates i disse fellesarealene

Styrets kommentar:
Alt fellesarealtilhører hele borettslaget / alle andelseiere.
Omdisponering av fellesareal skal alltid vedtas av Generalforsamlingen, så alle andelseiere har anledning til å delta i avgjørelsen.
Styret, styreleder eller styrets medlemmer kan ikke gi tillatelse til annen benyttelse av fellesareal enn det Generalforsamlingen har vedtatt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen bes ta stilling til:

1. Om jeg kan gis tillatelse til å sette opp utebod på lik linje med nabo i leilighet 003
2. Om reglene for bruk av fellesareal skal praktiseres likt for alle beboere med bakke-/egen inngang
3. Om uteboder generelt kan tillates i disse fellesarealene

Styrets innstilling: Generalforsamlingen gir leilighet 002 tillatelse til å sette opp bod på plass ved siden av inngangsdør.
Leilighet 002 har, på grunn av høyde på levegger på platting,

ikke anledning til å få satt opp en bod på sin platting. Boden må følge målene gitt for bod på platting.
Det må lages et underlag som gjør at vann dreneres unna og ikke blir stående inntil vegg og gi problemer med fukt.

5.7 Beplantning leilighet 002

SAK til generalforsamlingen L002
Etablering av skjermende beplantning foran stuevinduer
Bakgrunn av sak
Ved kjøp av leiligheten L002 var det etablert hekk og rekkverk foran stuevinduene, noe som ga god og nødvendig skjerming mot innsyn. Denne skjermingen var en viktig forutsetning for kjøpet, spesielt fordi leiligheten ligger på bakkeplan og i et trafikkert kryss område.
I ettertid er både hekk og rekkverk fjernet, noe som har endret situasjonen vesentlig. Leiligheten er nå eksponert for innsyn fra flere retninger, å privatlivet og bokvaliteten er betydelig redusert sammenlignet med da boligen ble kjøpt.
Særlig på kveldstid blir stuen og kjøkkenet fullt opplyst av biler som kjører forbi og står på tomgang i veien. Stue og kjøkkenet mitt fremstår som en "utstillingsflate" mot omgivelsene. Dette gjør at jeg i praksis ikke får brukt vinduene uten å være fullt eksponert, og jeg er derfor nødt til å ha gardiner eller persienner permanent nede.
Samt full soting av deler av ruter
Situasjonen medfører også at det er enkelt å se inn i boligen og få oversikt over verdisaker, som for eksempel TV og annet utstyr.
Jeg har også varslet styret at ved flere anledninger har folk vært oppi vinduene mine på natte tider og dunket borti.
Dette er etter min vurdering ikke en naturlig konsekvens av å bo på bakkeplan, men en direkte følge av at tidligere skjerming er fjernet uten å bli erstattet med en tilsvarende løsning.

Tidligere dialog med styret
I forbindelse med planering av området tilbød jeg å:
• Bekoste planting av hekk (tuja) selv
Tuja tok jeg frem da dette er brukt mange steder rundt bygget til å med ved hoved inngangen og den holder seg fin om vinteren
• Stå for vedlikehold
Dette ble avslått av styret. I stedet ble det plantet to små hortensia-busker (ca. 20 cm), som ikke gir reell skjerming og dermed ikke løser problemet. Disse visner også helt om vinter noe som overhodet ikke er tilstrekkelig skjerming
Jeg opplever at min situasjon ikke er tilstrekkelig hensyntatt, og at et kostnadsfritt forslag som ville løst problemet, ble avslått uten saklig begrunnelse.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar at andelseier i leilighet L002 gis tillatelse til å etablere skjermende beplantning (hekk, tuja) foran de 3 stuevinduene.
Tiltaket gjennomføres:
• På egen regning av 002
• Med ansvar for eget vedlikehold
• På en måte som er tilpasset borettslagets estetikk- høyde blir holdt nede og disse vil være nærme veggen nok til å ikke gå utover sikt for krysset

Begrunnelse for forslaget
• Tidligere løsning (hekk og rekkverk) ga tilfredsstillende skjerming
• Nåværende beplantning gir ingen reell skjerming
• Boligen er spesielt utsatt for innsyn, særlig på kveldstid med mye lys direkte inn
• Redusert mulighet til normal bruk av stue og vinduer
• Økt innsyn gir også en sikkerhetsmessig ulempe
• Tiltaket medfører ingen kostnad for borettslaget
• Tiltaket vil ikke være til urimelig ulempe for øvrige beboere

Mvh
Vetle Ålandslid

Leilighet L002

Styrets kommentar:
Styret fikk pålegg av Horten Kommune om å fjerne hekken langs Asylgaten – Geelmuydensgate på grunn av sikt i krysset.
I følge pålegget skal ikke ny hekk være høyere enn ca 50 cm.
Veranda del med rekkverk foran vinduene, ble fjernet etter ønske fra beboer da den ikke ble brukt, at den var råtten, og at styret fant ut, at den var satt opp på borettslagets fellesareal uten vedtak på Generalforsamling.

Styret har forståelse for beboers synspunkter.
Etter styrets mening vil tujaer, som en hekk på innsiden av hekken langs veien, ikke være pent. Hortensiaene vil vokse og bli større og gi bedre dekning.
Ved et positivt vedtak vil styret påpeke at beplantingen skjer på borettslagets fellesareal og borettslaget dekker kostnadene for plantene og videre vedlikehold.

Styret ber Generalforsamlingen stemme over følgende:

1. Andelsier 002 for lov til å plante tujaer som skjerming for sine stuevinduer.

2. Andelseier 002 for IKKE lov til å plante tujaer foran sine vinduer. Beplantningen blir værende som i dag.

Forslag til vedtak: 1. Andelsier 002 for lov til å plante tujaer som skjerming for sine stuevinduer.

2. Andelseier 002 for IKKE lov til å plante tujaer foran sine vinduer. Beplantningen blir værende som i dag.

5.8 Bruk av gjesteplasser - Lading av bil

SAK – LADING AV BIL / BOBIL
(Saken gjelder IKKE el-biler som har egne ladere)
Bakgrunn for at saken tas opp til behandling på Generalforsamling
Styret har mottatt søknad om lading av bobil ved garasjen alternativt på gjesteplass.
Styret mottar klager når slike ladinger gjennomføres.
Styret mottar klager når borettslagets parkeringsplasser for gjester brukes av andre biler enn personbiler
Styret har bedt om, og fått, informasjon om lovlighet og sikkerhet ved slik lading.
Informasjon fra Brannvesen – Lede – DSB – Interesseorganisasjoner er mottatt av styret.
Styrets syn er at dette handler om bruken av borettslagets parkeringsplasser for gjester.
Styret ber Generalforsamlingen ta stilling til hva som skal være lov i Asylgaten Brl, for å
gjøre det ryddig og enkelt for beboere og styret å vite hvilke regler man skal forholde seg til.

Styret mener at søknad om å lade bobil på gjesteplass avslås, med bakgrunn i mottatte klager.

Styret, ved styreleder Hilde og varamedlem Fredrick
(fungerende styremedlem på gjeldende styremøte) mener at saken bør avgjøres av Generalforsamlingen. Styremedlem Torill stemte i mot det.

Følgende forslag stemmes over:

1. Det IKKE tillatt å benytte parkeringsplasser for gjester i Asylgaten Brl til parkering av hengere, båthengere, varebiler, bobiler.
Parkeringsplassene for gjester kan kun benyttes av personbiler.

2. Det tillatt å benytte parkeringsplasser for gjester i Asylgaten Brl til parkering av hengere, båthengere, varebiler, bobiler.

Ved et positivt vedtak legger styret det inn i Husordensreglene.

Forslag til vedtak: 1. Det IKKE tillatt å benytte parkeringsplasser for gjester i Asylgaten Brl til parkering av hengere, båthengere, varebiler, bobiler.
Parkeringsplassene for gjester kan kun benyttes av personbiler.

2. Det tillatt å benytte parkeringsplasser for gjester i Asylgaten Brl til parkering av hengere, båthengere, varebiler, bobiler.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Hilde Elisabeth Meyer, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Torill Kjær, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, May Linn Warhuus, Valgt fra 06.05.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Fredrick Heia Romstad, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Bjørn Bakke, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Ett verv som styremedlem er på valg for 2 år.

Mottatt forslag: Monika Haugstad for 2 år

Hun er forespurt og har sagt ja.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

To verv som varamedlem er på valg for 1 år.

Mottatt forslag: Bjørn Bakke - Frank Jacobsen - Vigdis Heia

De er forespurt og har sagt ja.

6.3 Valg av valgkomite

Aylgatens Brl har ikke valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**490 185**	**258 782**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	507 442	554 444
Tilbakeføring av avskrivning	15 375	15 375
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-213 838
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-665 188	201 146
Endringer i andre langsiktige poster	150 640	-325 724
B. Årets endring disponible midler	**8 269**	**231 403**
C. Disponible midler	**498 454**	**490 185**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	763 736	563 642
Kortsiktig gjeld	-265 282	-73 457
C. Disponible midler	**498 454**	**490 185**

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

Resultatregnskap 2025 Asylgatens Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 425 535	2 374 205	2 452 928	2 523 600
Sum leieinntekt		**2 425 535**	**2 374 205**	**2 452 928**	**2 523 600**
Sum inntekt		**2 425 535**	**2 374 205**	**2 452 928**	**2 523 600**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	7 424	7 424	7 424	7 423
Styrehonorar	2	52 650	52 650	52 650	52 650
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	15 375	15 375	0	15 375
Driftskostnad					
Energikostnad		197 394	193 984	225 200	229 500
Kostnad eiendom/lokale	4	194 182	175 623	170 200	213 000
Kommunale avgifter/renovasjon		217 144	248 863	294 000	239 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	1 960	1 532	0	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	11 631	9 788	12 000	12 000
Reparasjon og vedlikehold	7	613 619	529 804	256 000	298 000
Revisjonshonorar		6 168	8 644	6 156	6 000
Forretningsførerhonorar		70 616	67 966	70 700	74 000
Andre honorar	8	16 875	34 651	13 500	13 500
Kontorkostnad		4 304	4 120	3 100	3 500
TV/bredbånd		144 700	138 700	150 000	153 000
Kontingent og gaver		7 500	8 500	10 500	11 750
Forsikring		117 353	100 542	117 500	125 500
Eiendomsskatt		51 689	0	0	104 000
Andre kostnader	9	6 171	11 712	4 000	3 500
Sum kostnad		**1 736 753**	**1 609 875**	**1 392 930**	**1 562 698**
Driftsresultat før IN		**688 782**	**764 330**	**1 059 998**	**960 902**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		331 533	325 724	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 020 315**	**1 090 054**	**1 059 998**	**960 902**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		19 746	24 861	2 000	2 000
Rentekostnad		532 620	560 471	545 500	496 238
Netto finansposter		**512 873**	**535 610**	**543 500**	**494 238**
Årsresultat		**507 442**	**554 444**	**516 498**	**466 664**
Overført til/fra annen egenkapital		507 442	554 444	0	0
SUM OVERFØRINGER		**507 442**	**554 444**	**0**	**0**

Balanse 2025 Asylgatens Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	4 725 000	4 725 000
Bygninger	3	33 328 720	33 328 720
Påkostninger	3	213 838	213 838
Garasjer	3	1 700 000	1 700 000
Andre driftsmidler	3	61 500	76 875
Sum anleggsmidler		**40 029 058**	**40 044 433**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		11 576	0
Andre kortsiktige fordringer		0	4 484
Forskuddsbetalte kostnader		30 736	28 728
Innestående konsernkonto og bank		721 424	530 430
Sum omløpsmidler		**763 736**	**563 642**
SUM EIENDELER		**40 792 794**	**40 608 075**

Balanse 2025 Asylgatens Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		**2 500**	**2 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 829 199	6 321 757
Sum opptjent egenkapital		**6 829 199**	**6 321 757**
Sum egenkapital	**10**	**6 831 699**	**6 324 257**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	9 314 608	9 979 796
Borettsinnskudd		17 227 500	17 227 500
IN nedbetalt fellesgjeld	11	7 153 704	7 003 064
Sum langsiktig gjeld		**33 695 813**	**34 210 361**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	12 102
Leverandørgjeld		244 244	45 608
Skyldig off. myndigheter		-1	0
Påløpne renter		2 577	3 027
Annen kortsiktig gjeld		18 461	12 720
Sum kortsiktig gjeld		**265 282**	**73 457**
Sum gjeld		**33 961 095**	**34 283 818**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**40 792 794**	**40 608 075**
Pantstillelser	12	33 695 813	34 210 361

Sted:_____ Dato:_____

Hilde Elisabeth Meyer Styreleder	May Linn Warhuus Styremedlem	Torill Kjær 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	1 393 376	1 315 488
3615 Gass	52 515	50 100
3618 Leietillegg strøm	11 436	13 937
3650 Innkrevde felleskostn. renter	525 743	551 331
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	442 464	443 349
Sum	**2 425 535**	**2 374 205**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	7 424	7 424
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	52 650	52 650
Sum	**60 074**	**60 074**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Elbil lader	Varmekabler	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 700 000	153 750	213 838	33 328 720	4 725 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 700 000	153 750	213 838	33 328 720	4 725 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	92 250	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 700 000	61 500	213 838	33 328 720	4 725 000
Årets avskrivninger :	0	15 375	0	0	0
Anskaffelsesår :	2006	2019	2024	2006	2006
Antatt levetid i år :		10			

Borettslaget består av 25 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 128, b.nr 216 og 647 i Horten kommune. Eiertomt på 2 394 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP562000.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	53 445	52 550
6340 Heisalarm	7 501	6 819
6360 Annet renhold	0	100
6361 Fast renhold	64 430	60 437
6364 Matteleie	7 068	6 936
6391 Snømåking/strøing/feiing	21 945	47 625
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	39 793	1 157
Sum	**194 182**	**175 623**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	0	300
6420 Usbl E-post og SMS tjenester	1 960	1 232
Sum	**1 960**	**1 532**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	969	876
6540 Inventar	530	400
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	480	200
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 107	7 812
6552 Driftsmateriell	545	500
Sum	**11 631**	**9 788**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	122 292	263 570
6602 Vedlikehold VVS	14 446	2 104
6603 Vedlikehold elektro	0	123 415
6605 Vedlikehold fellesanlegg	85 101	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	10 538	3 506
6611 Vedlikehold heiser	190 275	23 923
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	50 068	77 841
6619 Dugnadsutbetaling	12 600	10 850
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	108 265	0
6630 Egenandel forsikring	3 000	10 000
6641 Malerarbeider	0	2 260
6643 Glassarbeid/Vindu	1 170	3 773
6648 Vedlikehold dører og porter	15 865	8 561
Sum	**613 619**	**529 804**

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

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	16 875	14 744
6730 Teknisk honorar	0	19 906
Sum	**16 875**	**34 651**

6714 gjelder IN-avtale og rådg.honorar ifm låneopptak og gassavregning.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	2 105	1 402
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	237
7770 Betalingskostnader	1 297	1 478
7771 Andre gebyrer	545	6 400
7773 Omkostninger innkreving	2 147	2 197
7795 Tap ved IN-avregning	77	-2
Sum	**6 171**	**11 712**

7771 gjelder tinglysningsgebyr ifm. låneopptak.

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 500	0	2 500
Sum innskutt egenkapital	**2 500**	**0**	**2 500**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	6 321 757	507 442	6 829 199
Sum opptjent egenkapital	**6 321 757**	**507 442**	**6 829 199**
Sum egenkapital	**6 324 257**	**507 442**	**6 831 699**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansering - div. oppgradering	Div. oppgradering garasje	Oppføring
Lånenummer:	**15161271087**	**16368552082**	**12124731761**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2025	2024	2012
Rentesats:	5.05 %	5.05 %	5.05 %
Betingelser:			Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2050	31.10.2025	30.06.2046
Opprinnelig lånebeløp:	886 030	645 100	23 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	635 753	9 344 044
Avdrag i perioden:	4 495	635 753	910 971
Opptak i perioden:	886 030	0	0
Lånesaldo 31.12:	**881 535**	**0**	**8 433 073**
Saldo 5 år frem i tid:	779 445	0	6 376 226
Andelssaldo 01.01:	0	0	7 003 064
Innbetalt IN i perioden:	0	0	482 173
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	331 533
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**7 153 704**
Sum pantegjeld for lån:	**881 535**	**0**	**15 586 777**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12124731761	6	647 868	3 887 208
	5	546 215	2 731 075
	1	444 562	444 562
	1	410 678	410 678
	1	376 793	376 793
	1	309 025	309 025
	1	157 270	157 270
	1	116 464	116 464
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15161271087	11	37 215	409 365
	14	33 726	472 164

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	16 468 313
Innskuddskapital	17 227 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**33 695 813**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**39 967 558**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.
Borettsinnskuddet er sikret med pant kr 17.230.000.

Resultat og balanse med noter for Asylgatens Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Asylgatens Borettslag

Styreleder	Hilde Elisabeth Meyer (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Torill Kjær (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	May Linn Warhuus (sign.)	06.03.2026

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 Asylgatens Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Asylgatens 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: OZV3D-O0P2W-CTZTY-0A6NX-WL9KC-FFNTN

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: OZV3D-O0P2W-CTZTY-0A6NX-WL9KC-FFNTN

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-13 15:09:03 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: OZV3D-O0P2W-CTZTY-0A6NX-WL9KC-FFNTN

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 - Asylgatens Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Hilde Elisabeth Meyer
Styremedlem, Torill Kjær
Styremedlem, May Linn Warhuus
Varamedlem, Fredrick Heia Romstad
Varamedlem, Bjørn Bakke

Styret i Asylgatens Borettslag består av 3 kvinner og ingen menn.

Virksomhetens art

Asylgatens 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. Asylgatens Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 951889989

Asylgatens Borettslag består av 25 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Asylgatens Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP562000. 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.

Asylgatens Borettslag har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Brannkontroll leiligheter og fellesareal
- Byttet ut gamle og defekte nødlys

Styrets arbeid

Arbeid utført 2025
Dugnad utearealer
Dugnad garasje
Malt vinduer
Beiset rekkverk ved garasjen
Ny hekk langs Asylgaten – Geelmuydensgate
Lagt dryppslange ved ny hekk
Skiftet nødlys
Brannkontroll
Lufteanlegg / vifter på tak service og utbedring
Utbedring av heisen
Utbedringer på varmtvannstank
Utbedring på gassrør i leilighet
Ny platting ved leilighet 002

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FORDELINGSNØKKEL - STØRRELSE PÅ LEILIGHETER						
Leilighet nr		Størrelse				
Små - 12 stk						
oo1		47				
101		34				
103		56				
106		45				
201		35				
203		55				
204		47				
206		46				
301		35				
303		55				
304		47				
306		46				
Stor - 13 stk						
oo2		71				
oo3		72				
102		127				
104		60				
105		62				
107		73				
202		119				
205		134				
302		119				
305		134				
401		133				
402		133				
403		115				

SAK 1; Bakgrunn; Fordelingsnøkkel av felleskostnader som;

Der svært vanlig å bruke fordelingsnøkkel basert på areal (kvadratmeter) i borettslag. Felleskostnadene fordeles som oftest ut fra størrelsen på boligen, ettersom areal anses som en rettferdig indikator for fordeling av vedlikehold, forsikring og andre fellesutgifter.

Slik det er i dag er det så å si ikke noen forskjell i kostnader for andelseiere når det gjelder store og små leiligheter, kun småkroner. Det er veldig store forskjeller på leilighetsstørrelser i Asylgata borettslag.

Vi ønsker fremme dette forslaget, særlig **når det nå er nytt** at det også skal betales Eiendomsskatt, som går inn under felleskostnader.

Forslag vedtak:

Fordeling av Felleskostnader fordeles etter andel/areal.

SAK 2; Bakgrunn; Eiendomsskatt;

Dette er en kostnad som er nylig innført for beboerne i Asylgata. Det er så å si ikke noen forskjell i kostnader for andelseierne når det gjelder store og små leiligheter, kun små kroner.

Forslag vedtak:

Eiendomsskatt fordeles etter andel/areal.

Vigdis Heia, Andelseier Asylgata borettslag

Monika Haugstad, Andelseier Asylgata borettslag

Aleksander Thonhaugen, Andelseier Asylgata borettslag

SAK 1; Bakgrunn; Fordelingsnøkkel av felleskostnader som;

Der svært vanlig å bruke fordelingsnøkkel basert på areal (kvadratmeter) i borettslag. Felleskostnadene fordeles som oftest ut fra størrelsen på boligen, ettersom areal anses som en rettferdig indikator for fordeling av vedlikehold, forsikring og andre fellesutgifter.

Slik det er i dag er det så å si ikke noen forskjell i kostnader for andelseiere når det gjelder store og små leiligheter, kun småkroner. Det er veldig store forskjeller på leilighetsstørrelser i Asylgata borettslag.

Vi ønsker fremme dette forslaget, særlig **når det nå er nytt** at det også skal betales Eiendomsskatt, som går inn under felleskostnader.

Forslag vedtak:

Fordeling av Felleskostnader fordeles etter andel/areal.

SAK 2; Bakgrunn; Eiendomsskatt;

Dette er en kostnad som er nylig innført for beboerne i Asylgata. Det er så å si ikke noen forskjell i kostnader for andelseierne når det gjelder store og små leiligheter, kun små kroner.

Forslag vedtak:

Eiendomsskatt fordeles etter andel/areal.

Vigdis Heia, Andelseier Asylgata borettslag

Monika Haugstad, Andelseier Asylgata borettslag

Aleksander Thonhaugen, Andelseier Asylgata borettslag

SAKSFREMLEGG TIL GENERALFORSAMLING I ASYLGATENS BORETTSLAG

Vi har på tidligere samling/beboermøte blitt forelagt at samtlige vinduer i Asylgata er under kontroll/utskifting.
Dette er kanskje tenkt påbegynt vår/sommer 2026?
Dette vil være en stor økonomisk kostnad for alle beboere.

Ved gjennomføring av bygningsmessige tiltak, som medfører økt låneopptak for hele boligselskapet, vil det føre til økning av månedlige felleskostnader for den enkelte andelseier.

Ved skifte av vinduer i et borettslag er det vanlig å hente inn anbud fra 3 til 5 seriøse leverandører.

Dette for å kunne levere best mulig kvalitet til lavest mulig kostnad for alle andelseiere i Asylgatens borettslag.

Forslag vedtak;

Tiltaket konkurranseutsettes og må være basert på nøyaktig samme vilkår.

Vigdis Heia, Andelseier Asylgata borettslag

Monika Haugstad, Andelseier Asylgata borettslag

Aleksander Thonhaugen, Andelseier Asylgata borettslag

Oversikt Vinduer - Verandadører som må byttes 2026						
Leilighet	**Kommentarer**	**Soverom**	**Kjøkken**	**Stue**	**Verandadør**	**Bad**
001	**129x119 V innadslående**	**1**				
002	**169x179 FK og SH H innadslående (SH 55cm)**			**1**		
003	**129x129 V Innadslående**	**2**				
101	**Ny vrider**					
102	**129x169 1 stk V + 1 stk H Innadslående**	**2**				
	2 soverom vindu justeres/ smøres					
103	**90x210 V brystning 45cm**				**1**	
	129x149 H Innadslående	**1**				
104	**90x210 V brystning 45cm**				**1**	
	129x149 V Innadslående	**1**				
107	**Verandadør smøres opp**					
201	**Verandadør smøres opp**					
	125x116 TS	**2**				
202	**155x132 TS**	**1**				
	131x112 TS	**1**				
	109x109 FK		**2**			
	99x200 H brystning 45cm				**1**	
203						
	155x129 TS	**1**				
204	**155x133 TS**			**1**		
	Soveromsvindu justeres/ smøres opp					
301	**90x200 H**				**1**	
	129x119 TS		**1**			
	129x119 TS			**2**		
	129x119 TS	**1**				
302	**131x109 TS**	**1**				
	159x59 H+V Innadslående		**2**			
	109x109 2 stk FK+1 stk TS		**3**			
	100x200 V brystning 45 cm				**1**	
	99x200 FK			**1**		
	99x200 H Brysning 45 cm				**1**	
	159x133 TS			**1**		
	157X129 TS					**1**

					1	
303	99X200 V brystning 45cm				1	
304	99X200 V brystning 45cm				1	
305	99x200 H brystning 45cm				1	
	155x152 TS oppe FK nede delt 38 cm på midten			1		
	132x113 TS	1				
306	900x200 V brystning 45cm				1	
401	139x139 V innadslående (gang)			1		
	99x139 V innadslående					2
	99x139 H innadslående (hobbyrom)			1		
	99x219 V brystning 45cm				1	
	99x219 H brystning 45cm				1	
	69x119 V innadslående		1			
402	Stuevindu justeres					
	99x229 V brystning 45cm				1	
403	Soveromsvindu justeres					
	99x229 H brystning 45cm				1	
	Vindu gang justeres					
		15	9	9	16	3
	Totalt antall	52				

2010



Også 2022



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 07.05.2026.

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

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Asylgatens Borettslag torsdag 07.05.2026 kl. 18:00 - I foajeen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Hilde Meyer

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Jan-Sverre Klophmann

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Vigdis Heia

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: 14

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 18

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

Det ble også vedtatt at Kaare Beckmann har talerett i møtet.

2.

Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

STYREGODTGJØRELSE TIL UTBETALING I 2026

Styreleder: Hilde Elisabeth Meyer - 0 kr
Styremedlem: Torill Kjær - 33 450 kr
Styremedlem: May Linn Warhuus - 14 000 kr
Varamedlem: Fredrick Romstad - 2 800 kr (7 Styremøter a 400 kr)
Varamedlem: Bjørn Bakke - 2 400 kr (6 styremøter a 400 kr)

Totalt til utbetaling 52 650 kr

Budsjett for 2025
52650

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 52.650,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Fordeling av felleskostnader

Fordeling av Felleskostnader fordeles etter andel/areal.

Forslaget ville kreve full tilslutning.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for: 8

Antall stemmer mot: 9

Antall blanke stemme: 1

5.2 Sak Eiendomsskatt

Eiendomsskatt fordeles etter andel/areal.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt

5.3 Konkurranseutsetting av prosjekt vinduer

Forslag vedtak;

Tiltaket konkurranseutsettes og må være basert på nøyaktig samme vilkår.

Vedtak:

Nåværende rapport skal ikke brukes (12 for - 5 mot). Ny rapport må innhentes. Styret starter arbeidet på ny.

5.4 Bytte av vinduer og verandadører

Følgende forslag stemmes over:

1.Generalforsamlingen vedtar å skifte ut vinduer og verandadører etter vedlagte liste.

Prosjektet finansieres med lån begrenset oppad til kr. 1.600.000,-

Det gir økt fellesgjeld og felleskostnad for hver andels leilighet.

2. Generalforsamlingen vedtar å skifte ut vinduer og verandadører etter vedlagte liste.

Prosjektet finansieres med IN lån begrenset oppad til kr. 1.600.000,-

Det gir økt fellesgjeld og felleskostnad for hver andel leilighet med mulighet for å innfri andelens fellesgjeld.

Vedtak:

Denne sak utgikk - ref sak 5.3.

5.5 Bod på markplatting

Vedtak:

Tillegg til § 5-1 (3):

Andelseiere med egen utgang til platting på bakkeplan kan etter søknad til og godkjenning fra styret oppføre én (1) bod på plattingen.

Boden skal være innenfor følgende mål:

- Bredde: 130–170 cm
- Høyde: maks 170 cm
- Dybde: 70–90 cm

Boden skal ha skrånende tak med fall forover.

Boden skal males i samme farge som øvrige faste konstruksjoner tilknyttet plattingen.

Andelseier er selv ansvarlig for oppføring, vedlikehold og eventuell fjerning av boden.

Boden må ikke være til hinder for nødvendig vedlikehold, adkomst eller bruk av

fellesarealer, og må ikke være til urimelig ulempe for øvrige andelseiere.

Bestemmelsen gjelder kun for boliger med direkte utgang til egen platting på bakkeplan.

Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 17

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 1

5.6 Bod leilighet 002

Generalforsamlingen gir leilighet 002 tillatelse til å sette opp bod på plass ved siden av inngangsdør.

Leilighet 002 har, på grunn av høyde på levegger på platting, ikke anledning til å få satt opp en bod på sin platting. Boden må følge målene gitt for bod på platting.

Det må lages et underlag som gjør at vann dreneres unna og ikke blir stående inntil vegg og gi problemer med fukt.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 17

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 1

5.7 Beplantning leilighet 002

Styret ber Generalforsamlingen stemme over følgende:

1. Andelseier 002 for lov til å plante tujaer som skjerming for sine stuevinduer.

2. Andelseier 002 for IKKE lov til å plante tujaer foran sine vinduer. Beplantningen blir værende som i dag.

Vedtak:

Andelsier 002 for lov til å plante tujaer som skjerming for sine stuevinduer. Borettslaget sørger for innkjøp og vedlikehold av tujaene.

Antall stemmer for: 16

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemme: 1

5.8 Bruk av gjesteplasser - Lading av bil

1. Det er IKKE tillatt å benytte parkeringsplasser for gjester i Asylgaten Brl til parkering av hengere, båthengere, varebiler, bobiler.
Parkeringsplassene for gjester kan kun benyttes av personbiler.

2. Det er tillatt å benytte parkeringsplasser for gjester i Asylgaten Brl til parkering av hengere, båthengere, varebiler, bobiler.

Ved et positivt vedtak legger styret det inn i Husordensreglene.

Vedtak:
Saken ble diskutert. Styret trakk saken.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Ett verv som styremedlem er på valg for 2 år.

Mottatt forslag: Monika Haugstad for 2 år

Hun er forespurt og har sagt ja.

Vedtak:
Valgt ble: Monica Haugstad for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

To verv som varamedlem er på valg for 1 år.

Mottatt forslag: Bjørn Bakke - Frank Jacobsen - Vigdis Heia

De er forespurt og har sagt ja.

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Bakke for 1 år.

Valgt ble: Vigdis Heia for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Aylgatens Brl har ikke valgkomite

Vedtak:
Valgkomite ble ikke valgt.

Protokoll for Asylgatens Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hilde Elisabeth Meyer (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Vigdis Heia (sign.)	07.05.2026

Asylgata 7D

Nabolaget Brårudåsen - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sentrum skole (1-7 kl.) 331 elever, 21 klasser	3 min 0.3 km
Lillås skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km
Nordskogen skole (1-7 kl.) 298 elever, 24 klasser	23 min 2 km
Granly skole (1-7 kl.) 454 elever, 25 klasser	4 min 2.1 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 389 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	12 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grønligata Linje 71	4 min 0.4 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	11 min 7.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	32 min
Oslo Gardermoen	1 t 43 min

BARNEHAGER

Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 68 barn	10 min 0.9 km
Strandparken barnehage (1-6 år) 77 barn	13 min 1.2 km
Espira Baggerødbanen barnehage (0-... 160 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Grønligata	5 min
Spar Vektergården	8 min

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

VARER/TJENESTER

Sjøsiden Kjøpesenter	9 min
Apotek 1 Fram Horten	8 min
Horten Vinmonopol	9 min

SPORT

Sentrum Skole	3 min
Holtan Aktivitetspark	11 min
WellnessClub Horten	4 min
MOVA Horten sentrum	5 min

«Nærhet til sentrum, butikker og natur»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

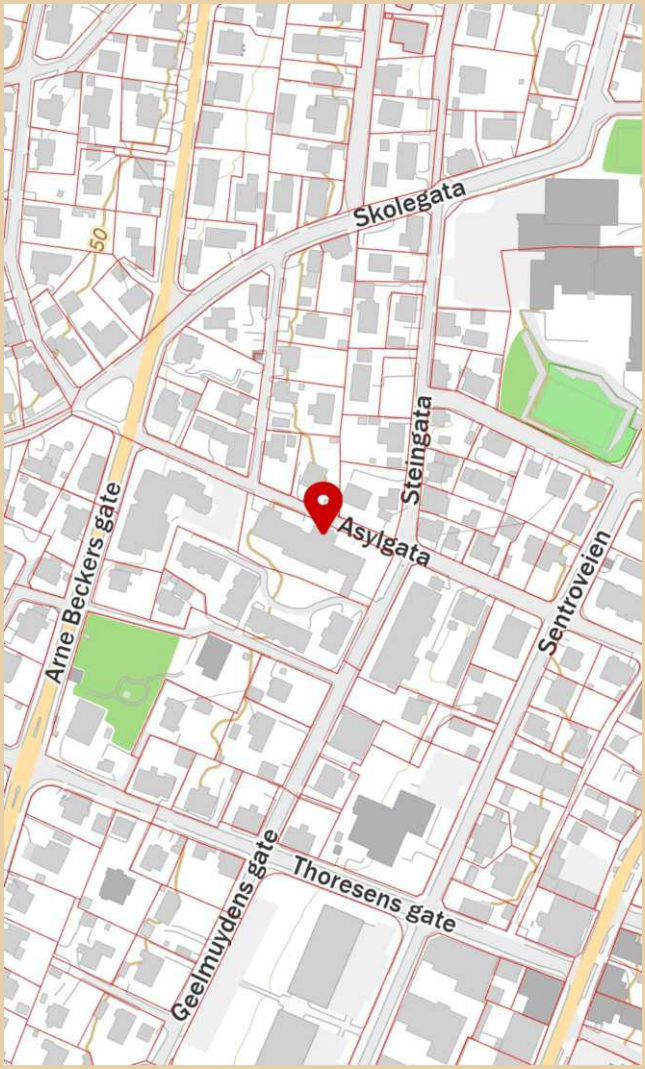
Gateparkering
Lett 89/100

—

Trafikk
Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

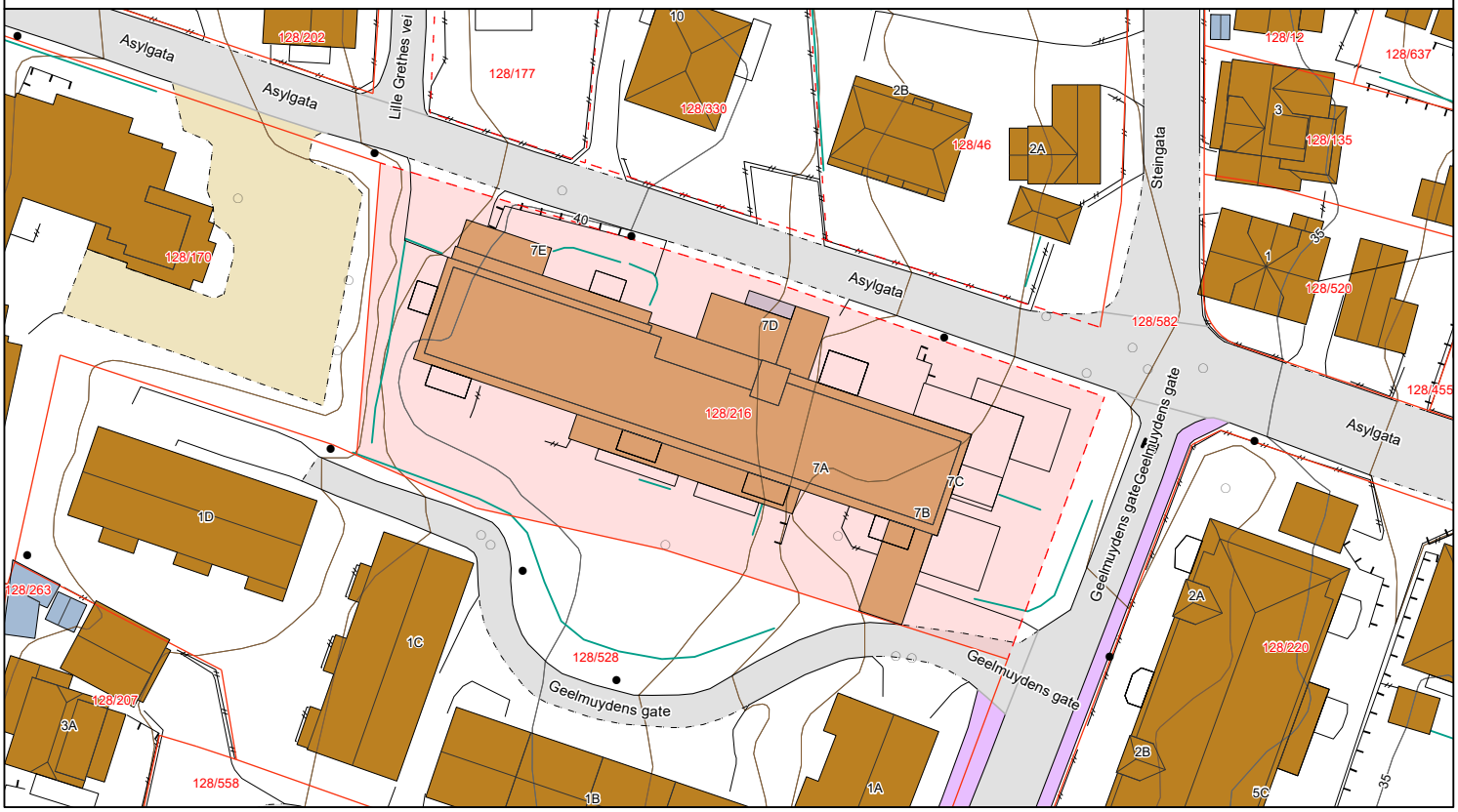


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Oversiktskart

Adresse: **Asylgata 7C, 3182 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/128/216/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1909 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.05.2026



Matrikkelkart

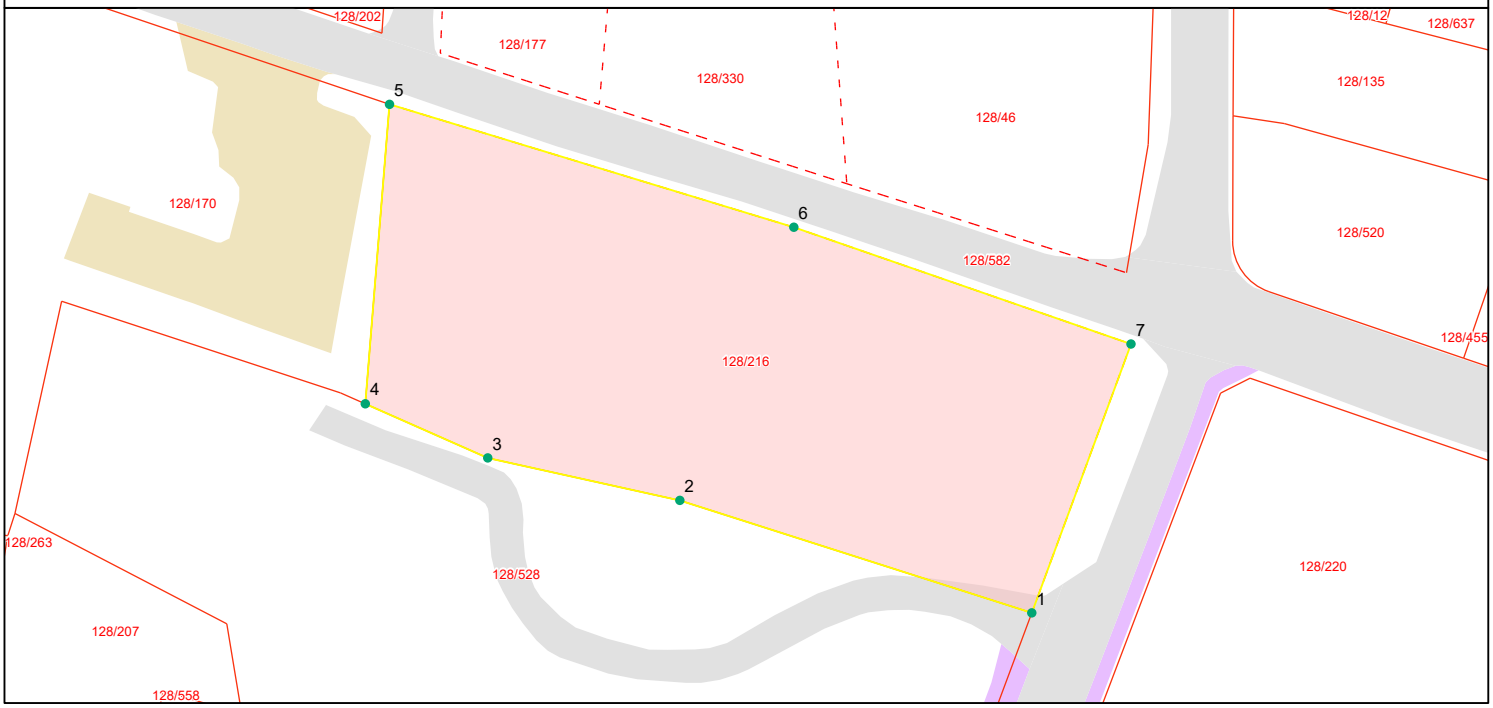
Adresse: **Asylgata 7C, 3182 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/128/216/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1909 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.05.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1909 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

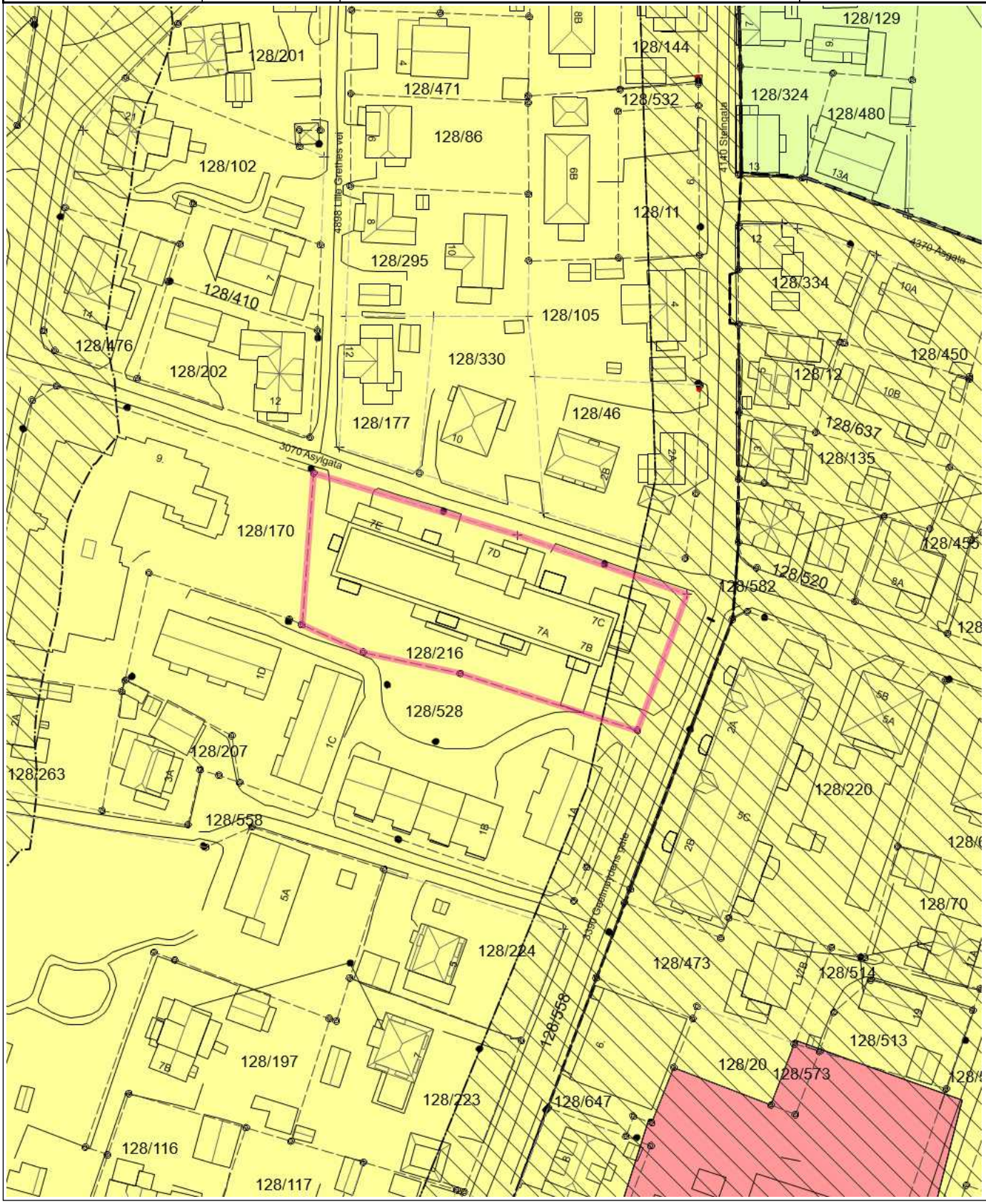
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6586931.06	583838.43	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	34.52	0
2	6586941.58	583805.58	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	18.38	0
3	6586945.55	583787.65	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	12.51	0
4	6586950.61	583776.22	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	28.11	0
5	6586978.61	583778.48	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	39.48	0
6	6586967.12	583816.22	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	33.33	0
7	6586956.2	583847.69	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	26.81	0

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 216	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Asylgata 7D 3182 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Trase


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegbom


Vegdekkekant


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


Plangrense


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Samleveg - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for infrastruktursoner


Grense for støysoner


Krav vedrørende infrastruktur


Gul sone iht T-1442


Boligbebyggelse - Nåværende


Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende


KpOmråde igangsatt


KpOmråde gjeldende

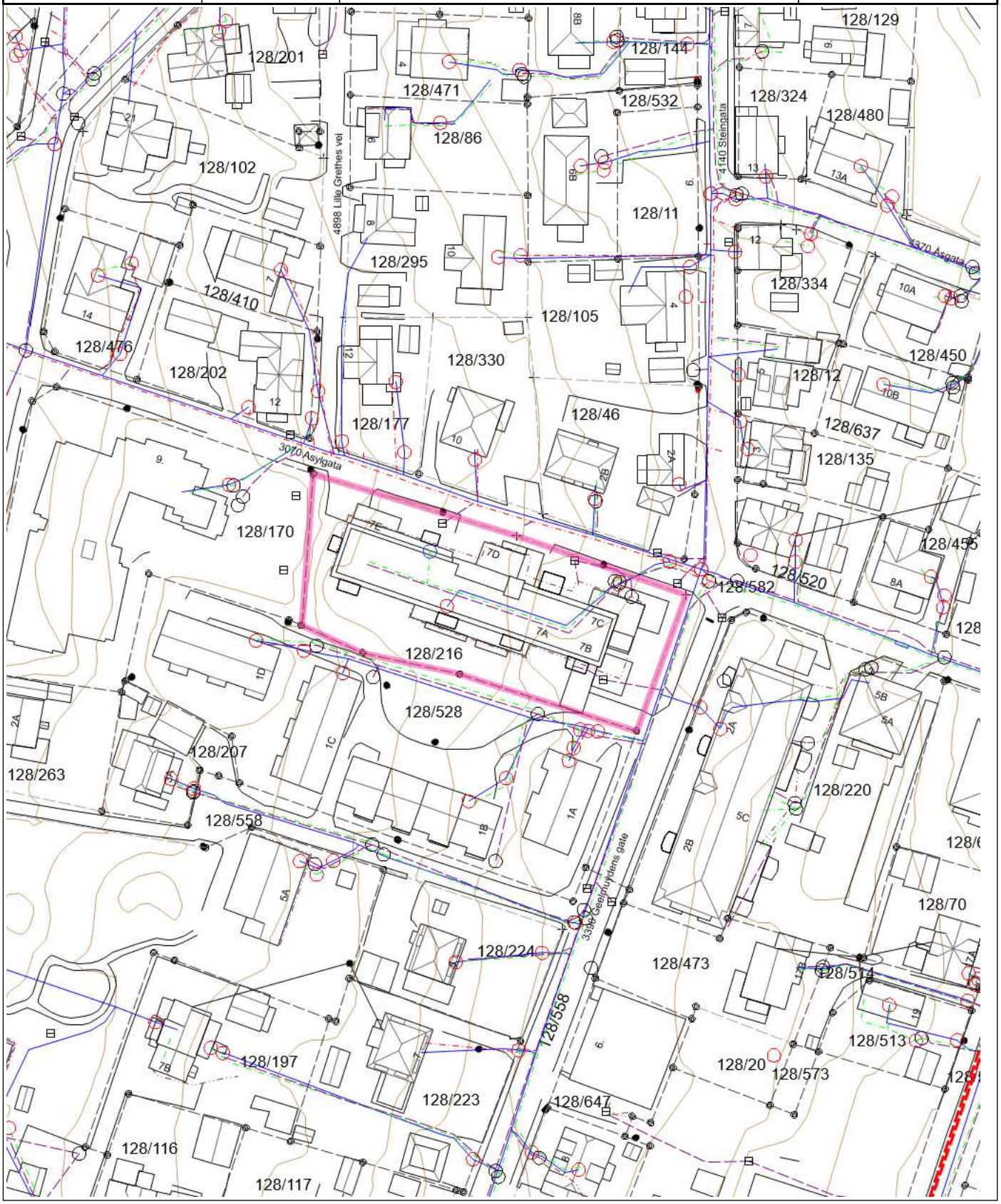

Høydekurve

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 216	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Asylgata 7D 3182 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

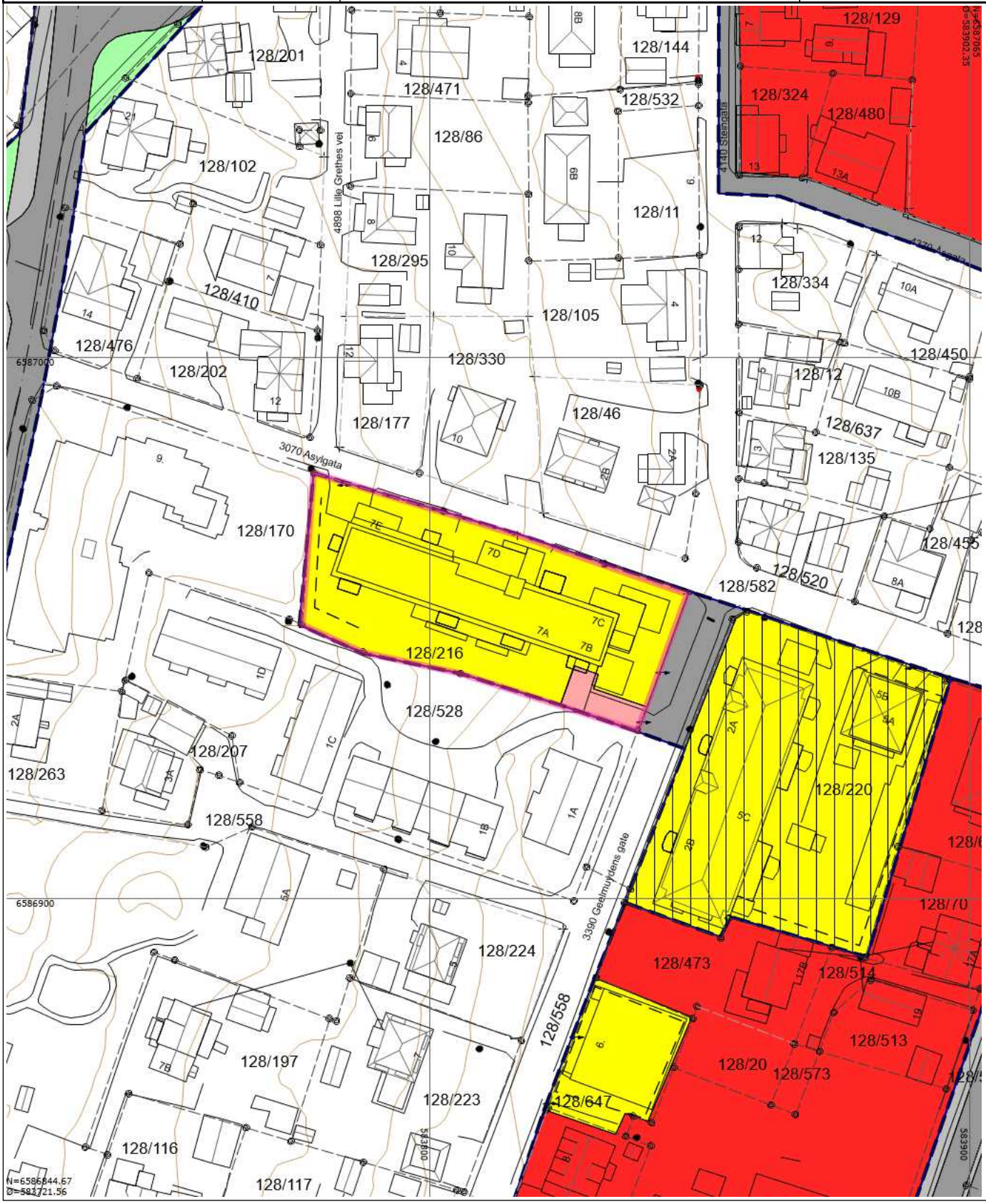
- Brannventil
- Fettutskiller
- Kran
- Slamavskiller
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Fjernvarmeledning
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt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

Horten kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 216	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Asylgata 7D 3182 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Geelmuydens gate 2, 6 og Asylgata 7			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


RpOmråde vedtatt på bakkenivå

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Trase


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Godkjente byggetiltak


Annet vegareal avgrensning


Vegbom


Vegdekkekant


RpGrense


RpFormålgrense

Avkjørsel


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Regulert senterlinje


Bevaring av anlegg


Boligområde


Offentlig bebyggelse


Offentlig bygg - undervisning


Offentlig trafikkområde


Kjøreveg


Gate m/fortau


Gang-/sykkelveg


Gangveg


Park


Kommunalteknisk virksomhet

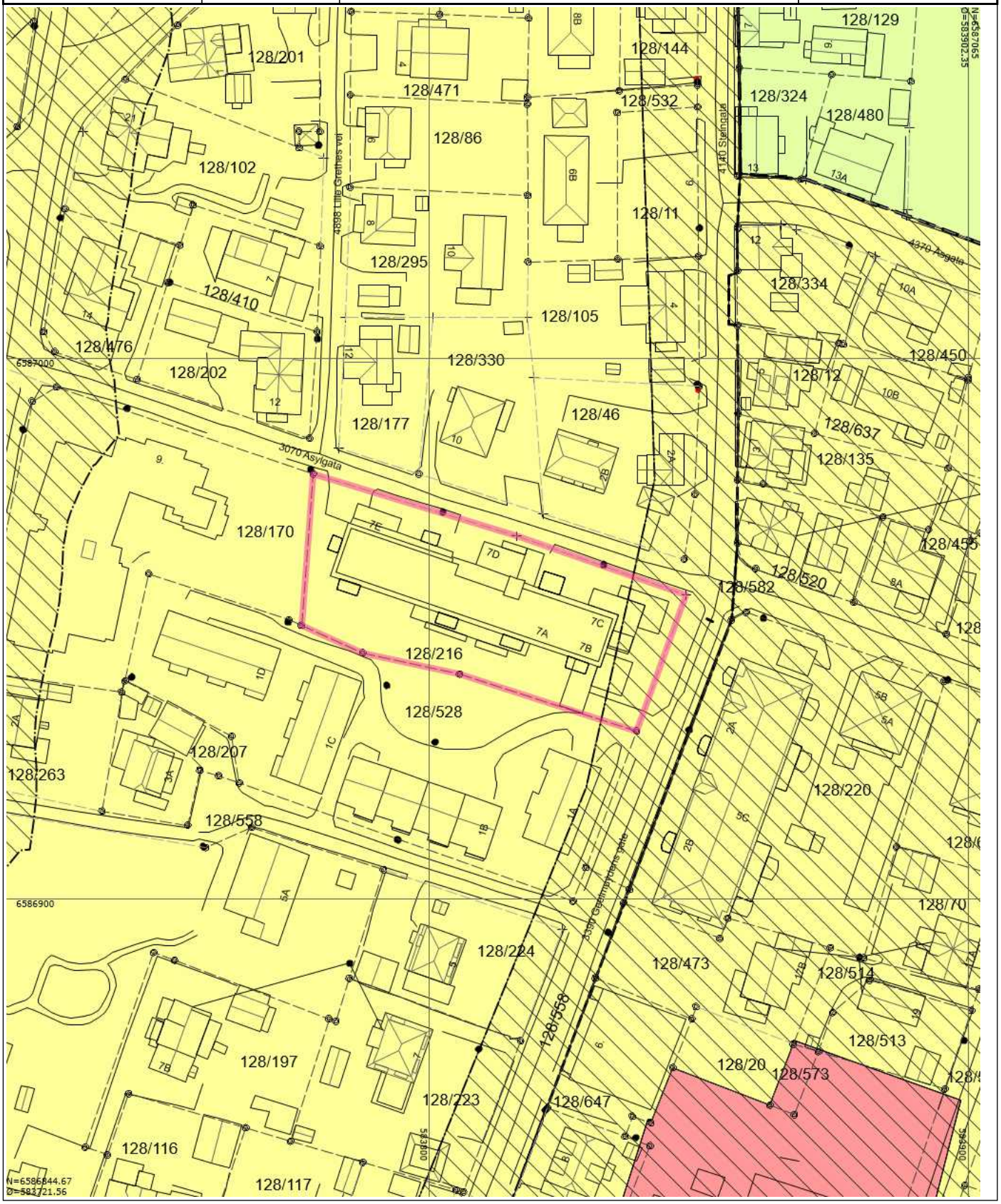

Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 216	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Asylgata 7D 3182 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Trase


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegbom


Vegdekkekant


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


Plangrense


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Samleveg - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for infrastruktursoner


Grense for støysoner


Krav vedrørende infrastruktur


Gul sone iht T-1442


Boligbebyggelse - Nåværende


Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende


KpOmråde igangsatt


KpOmråde gjeldende


Høydekurve

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-128/216/0 Andel 9 H0106 Adresse Asylgata 7D 3182 Horten

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

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

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

INFOSKRIV – 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
Fra 1. desember er det 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 og må inneholde:

Meldingen må inneholde

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

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

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-postadressen til alle medeiere.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke	Ref. Infoland
	Kun boligrapport	Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig	Kr. 6.725,-
	Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 1.408,-

Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 8.255,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 350,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1569,-

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

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

RESTANSEOPPLYSNINGER

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

Viktig informasjon

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

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

SIST ENDRET 02.01.2026

A

HORTEN KOMMUNE
Virksomhet plan og utbyggingstjenester

Vår dato	Vår referanse
03.04.2006	GBNR-128/216/05/1034-23
	/
Deres dato	Deres referanse

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

Korneliussen Elvestad og Ose as
Nordre Enggate 13

3187 HORTEN

ASYLGATA 7, 128/216 - BRUKSENDRING FRA SYKEHJEM TIL LEILIGHETER-MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jeg viser til Deres anmodning om midlertidig brukstillatelse, datert 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 utgangen av juli 2006.

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

Med vennlig hilsen

Grethe Kværnstuen
Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**128**	**216**	**0**	**0**	Asylgata 7A, 3182 HORTEN Asylgata 7B, 3182 HORTEN Asylgata 7C, 3182 HORTEN Asylgata 7D, 3182 HORTEN Asylgata 7E, 3182 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	1908.61m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	1908.61m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	232.24m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3901 00303	Geelmuydens gate 2, 6 og Asylgata 7 (7.2.2005)	Boliger	1822.88m^2
3901 00303	Geelmuydens gate 2, 6 og Asylgata 7 (7.2.2005)	Kommunalteknisk virksomhet	85.52m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 20.05.2026 13:19

Eiendom 3901-128/216 Asylgata 7

Bruksnavn	Asylgata 7				
Type	Grunneiendom	Etablert dato		Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	1926,3 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	128	Beregnet areal	1908,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	216	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (5)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Asylgata 7A	3182 Horten	Bråtudåsen	Horten	Horten
Asylgata 7B	3182 Horten	Bråtudåsen	Horten	Horten
Asylgata 7C	3182 Horten	Bråtudåsen	Horten	Horten
Asylgata 7D	3182 Horten	Bråtudåsen	Horten	Horten
Asylgata 7E	3182 Horten	Bråtudåsen	Horten	Horten

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
07.02.1946	Nymatrikulering	3901-128/216	Mottaker	948
02.12.1966	Kartforretning	3901-128/216	Mottaker	1941
27.04.1999	Grensejustering	3901-128/216	Avgiver	-14,7
		3901-128/528	Mottaker	14,7
01.01.2020	Omnummerering	3901-128/216	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-128/216	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	161711055			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	11.05.2005	Areal, bolig (bruk/brutto)	2229/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	25	Areal, totalt (bruk/brutto)	2229/0	Energikilde	
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
U0101		Underetasje	47	2	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	72	3	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	71	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	34	2	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	123	5	1	2	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	59	2	1	1	Kjøkken
H0105		Hovedetasje	61	2	1	1	Kjøkken
H0106		Hovedetasje	47	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	36	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	119	3	1	2	Kjøkken

H0203	Hovedetasje	55	2	1	1	Kjøkken
H0204	Hovedetasje	47	2	1	1	Kjøkken
H0205	Hovedetasje	135	5	1	2	Kjøkken
H0206	Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	35	2	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	119	3	1	2	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	55	2	1	1	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	47	2	1	1	Kjøkken
H0305	Hovedetasje	134	5	1	2	Kjøkken
H0306	Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	133	3	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	115	4	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	77	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	7	405/0	0/0	405/0
H02	Hovedetasje	6	392/0	0/0	392/0
H03	Hovedetasje	6	392/0	0/0	392/0
H04	Hovedetasje	3	417/0	0/0	417/0
U01	Underetasje	3	623/0	0/0	623/0

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

Dato: 21.05.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	128	Bruksnr.	216	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Asylgata 7D						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				X
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
X	

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI
X	

Status på tanken

I bruk	X
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.05.2026
Restanse:	Kr ,-+ eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	19 921,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	8 225,-

Tilleggsopplysninger: Tanken som er registrert på eiendommen er en gasstank. Kommunale gebyr og eiendomsskatt gjelder for 25 bruksenheter (Asylgatens Borettslag).

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

HORTEN KOMMUNE
Virksomhet plan og utbyggingstjenester

Vår dato	Vår referanse
03.04.2006	GBNR-128/216/05/1034-23
	/
Deres dato	Deres referanse

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

Korneliussen Elvestad og Ose as
Nordre Enggate 13

3187 HORTEN

ASYLGATA 7, 128/216 - BRUKSENDRING FRA SYKEHJEM TIL LEILIGHETER-MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jeg viser til Deres anmodning om midlertidig brukstillatelse, datert 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 utgangen av juli 2006.

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

Med vennlig hilsen

Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

A

HORTEN KOMMUNE
Geodata reguleringsplan og byggesak

Vår dato 19.04.05
Vår referanse GBNR-128/216/05/1034-4

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

Deres dato 23.02.05
Deres referanse

Korneliussen Elvestad og Ose AS
Nordre Enggate 13

3187 HORTEN

ASYLGATA 7, 128/216 - BRUKSENDRING FRA SYKEHJEM TIL LEILIGHETER- RAMMETILLATELSE- UNDERRETNING OM VEDTAK

Det vises til Deres søknad av 23.02.05

Det er fattet følgende vedtak i saken: delegasjonsvedtak 108/05

VEDTAK:

GODKJENNING AV TILTAK:
Søknad om rammetillatelse etter pbl § 93 jf § 95 a nr 1 for bruksendring fra sykehjem til 24 leiligheter godkjennes på følgende vilklår:

1. Det forutsettes at alle krav i reguleringsplanen blir ivaretatt.
2. Det forutsettes at kravene i TEK 1997 blir ivaretatt
3. Det må sendes inn en dokumentasjon på at § 1 (vedrørende radonstråling) i reguleringsbestemmelsene er ivaretatt.
4. Det må sendes inn en oversikt over hver etasjes totale bruksareal
5. Det må sendes inn en boligspesifikasjon (som angir bruksareal for hver leilghet)
6. Kontrollerklæring fra Hjertnes ByggRådgivning As sendes inn.
7. Søknad om ansvarsrett for PRO/KPR for balkongene må sendes inn.

Ovennevnte sendes inn sammen med søknaden om igangsettingstillatelse.

GODKJENNING AV FORETAK:
Godkjenning av ansvarsrett etter pbl § 93 b gis:

Korneliussen Elvestad og Ose AS
Godkjenning gis som: SØK, PRO/KPR for arkitekturprosjektering av byggverk

Vår dato 19.04.05 Vår referanse GBNR-128/216/05/1034

- 4

Hjertnes ByggRådgivning AS
Godkjenning gis som: PRO/KPR for branntekniske prosjektering, konstruksjonsteknisk prosjektering av plasstøpte betongskonstruksjoner og nye stålkonstruksjoner.

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

Når rammetillatelse er gitt, kan tiltaket ikke settes i gang før det også foreligger tillatelse til igangsetting, jf pbl § 95 a nr 2.

Regning på behandlingsgebyr, kr 63500,- blir sendt tiltakshaver:

Med vennlig hilsen

Tore Siljan
leder

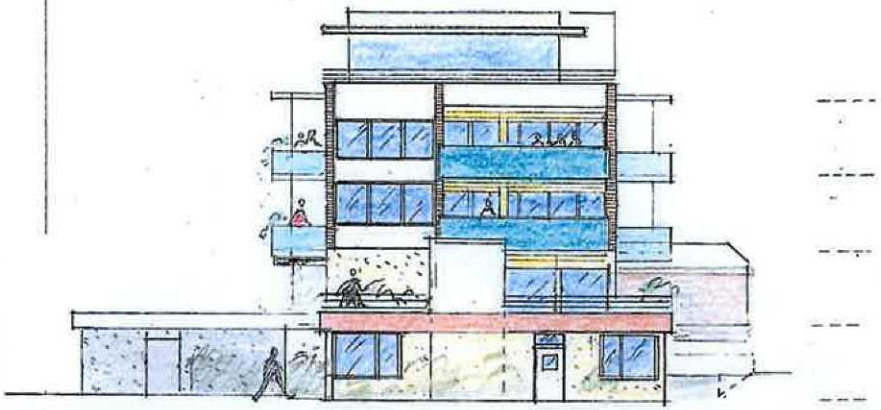
Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

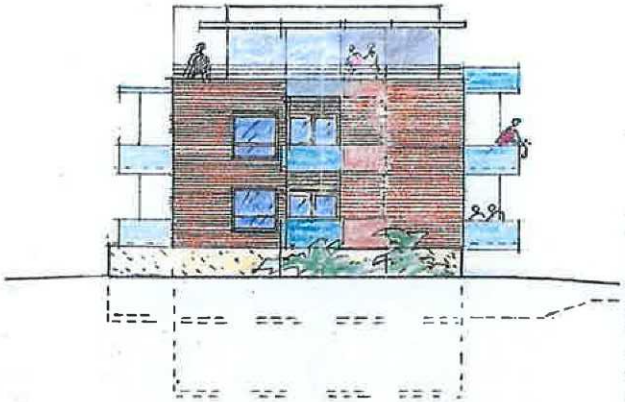
Vedlegg:
Sakspapir
Godkjente dokumenter

Kopi til:
A/L Horten BBL pb 382 3193 Horten
Kommunalteknisk planavdeling v/Tore Kristiansen









RAMMESØKNAD	3.2.05
OPPMÅLT	7.1.05
ENDRET BALKONGER	19.10.04
NYE VINDUER, SOLPEL	18.10.04
FORSLAG TIL 2 NYE VINDU, NORD,	22.9.04
REGULERINGSPLAN	6.7.04
JUSTERT ETTER PLANERAN R360 :	28.6.04

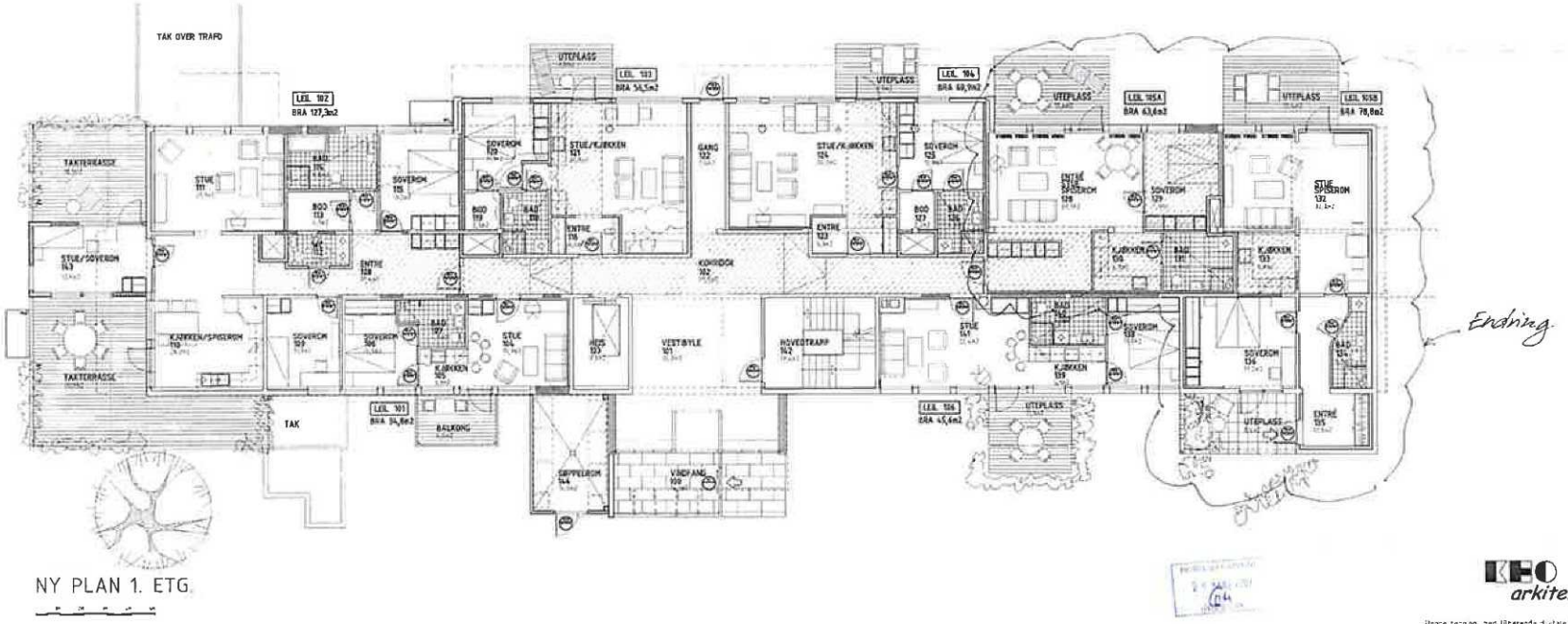
ASYLGATA 7 HORTEN
for HBBL
FASADER S og N 1:200
Ø og V

0410 - 10

KORNELIUSSEN. ELVESTAD as OSLO
SIV ARK NPA A.E 27.5.04



NY PLAN 2. ETG.



NY PLAN 1. ETG.

Endring.

Se tegningliste, tegningsnr. 50-59 for rett revisjon

G	Bæreevnegrense	08.07.05	KH
F	G) Mål: mørk vegg, H. 395, mop	19.06.05	KH
E	D: 105, G: 105A, H: 105B, endret, sør mot Tø2	23.05.05	KH
D	Møning	18.04.05	KH
C	Sykesignal toll-/dør/vindusrenser, sapuddr., endret, +2.22.02.05	24.02.05	KH
B	diverse endringer	14.12.04	KH
A	diverse endringer	14.11.04	KH
NO	REVISJON	DATO	TEGN.

Sak: 0410 TEGN NR: 34 REV:

PROSJEKTERT: Dato:
KONTROLLERT: Dato:
GODKJENT: Dato:

PROSJEKT:
ASYLGATA 7
HORTEN

HORTEN KOMMUNE
09. MAI 2005
SENTRALT ARKIV

TYPEG:

INNH.
PLAN
1. OG 2. ETASJE

MÅL: A-1: 1:100 A-3: 1:200

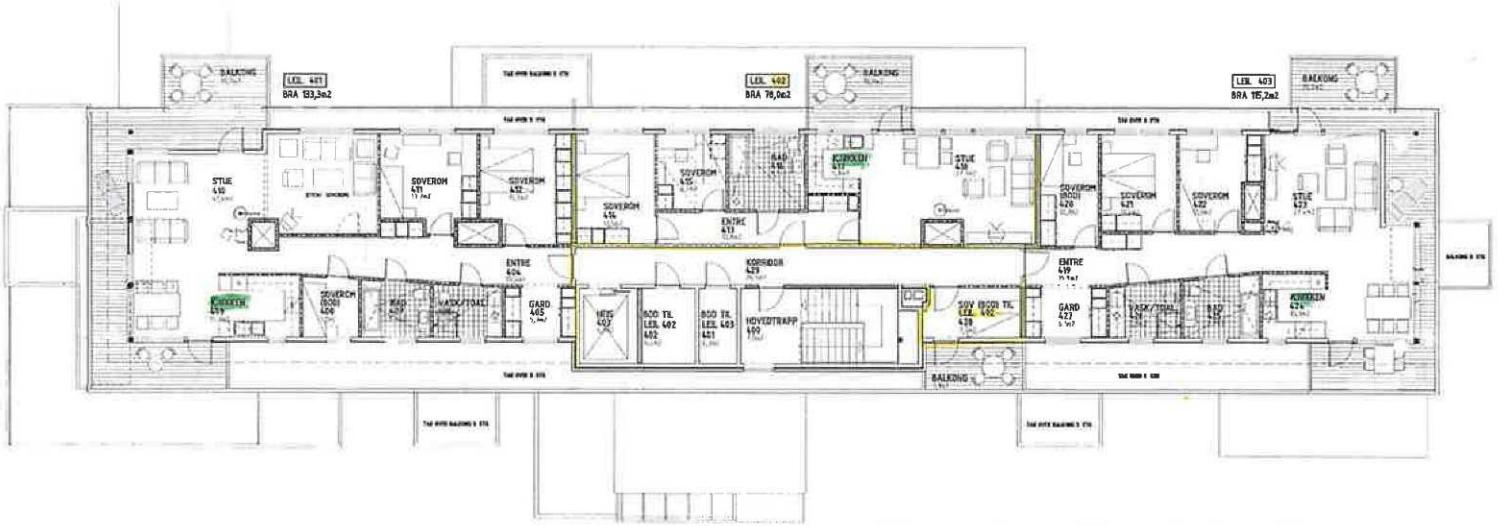
KORNELIUSSEN, ELVESTAD OG OSE A/S
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
Nordre Enggate 13 3187 Horten
TLF: 33 08 35 62 Fax: 33 08 35 81
E-POST: arne.elvestad@keo-as.no

PROSJEKTANSV. ARKITEKT: ARNE ELVESTAD
DATO: 14.1.05 TEGN: KH

Sak: 0410 TEGN NR: 34 REV:

KEO arkitekter

Denne tegning, med tilhørende digitale filer, er arkitektens eiendom og beskyttet av lover om opphavsrett. Alle rettigheter tilhører arkitekten i henhold til lov.



NY PLAN 4. ETG. TAKOPPBYGG/TAKPLAN



NY PLAN 3. ETG.

Rammesøknad 7.1.05 A2
F
B

SAK 0410 TEGN. NR. 35 REV. C

PROSJEKT:
ASYLGATA 7
HORTEN

TYPE: Ulike akkomod

TEGN.
PLAN
3. OG 4. ETASJE

A1:- 1:100 A3: 1:200

KORNELIUSSEN, ELVESTAD OG OSE A/S
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
Nordre Enggate 13 3187 Horten
Tlf: 33 08 35 82 Fax: 33 08 35 81
E-POST: arne.elvestad@keo-as.no

PROSJEKTANSV. (SIGN): ARNE ELVESTAD
DATO 14.1.05 TEGN. K Haugen

KEO arkitekter

Denne tegning med tilhørende digitale filer, er arkitektens eiendom og består vel av lover om opphavsrett.
All videre bruk forutsetter arkitektens samtykke.

SAK 0410 TEGN. NR. 35 REV. C



NY PLAN 2. ETG.



NY PLAN 1. ETG.

KHO arkitekter

Dette tegningsmateriale med tilhørende skisser/filer er arkitektens eiendom og opphavsrettslig beskyttet av lover om åndsverk. All kopiering og bruk forutsetter arkitektens samtykke.

Rammesøknad 3-2005 AR

C	Endres vindusrekker	18.05 KH
B	Endres vindusrekker	14.05 KH

SAK	TEGN. NR.	REV.
0410	34	C

PROSJEKT:

ASYLGATA 7
HORTEN

TEGNING:

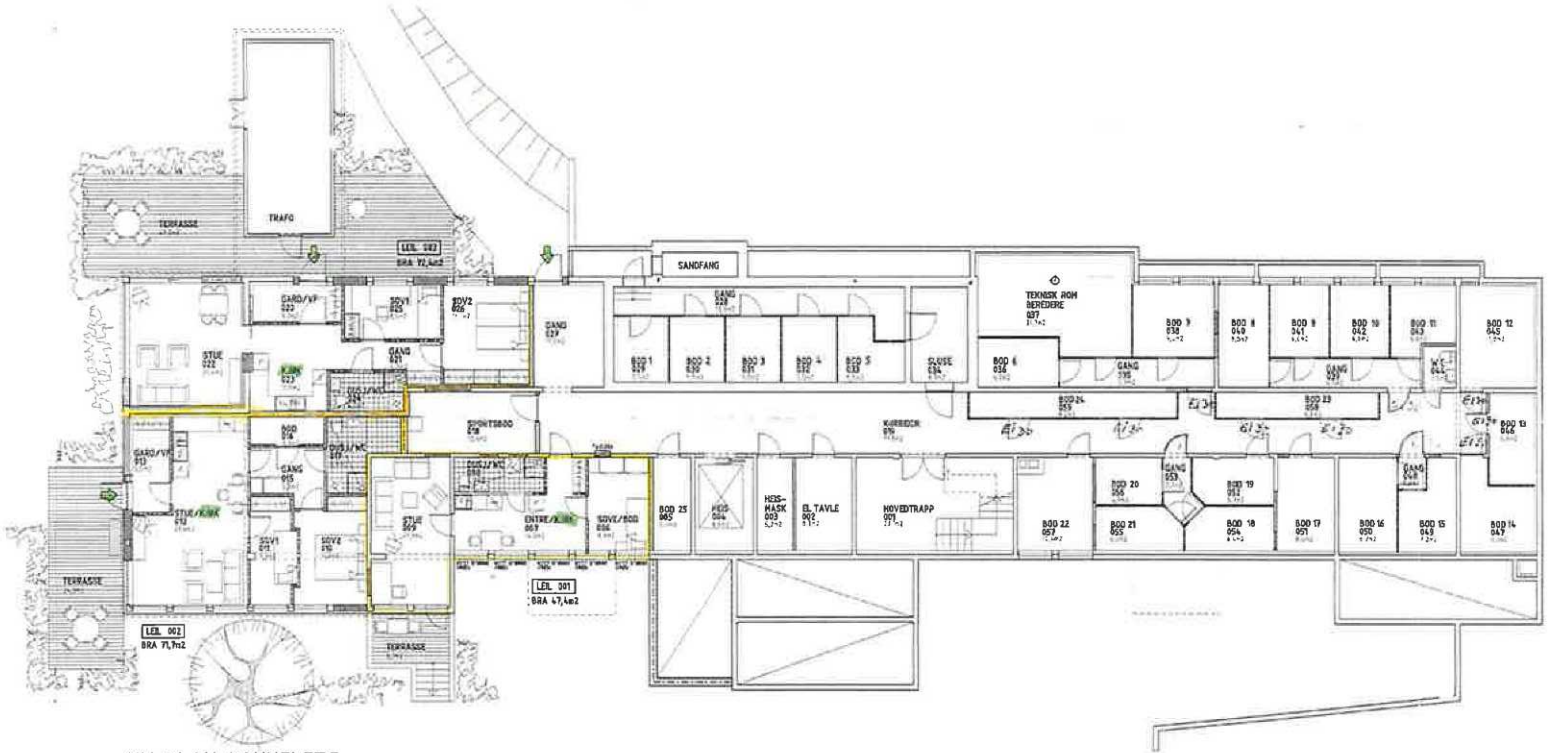
PLAN
1. OG 2. ETASJE

M.		
A-1	1:100	A-3 1:200

KORNELIUSSEN, ELVESTAD OG OSE A/S
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
Nordre Enggate 13 3187 Horten
Tlf 33 08 35 82 Faks 33 08 35 81
E-POST: arne.elvestad@keo-as.no
PROSJEKTANSV. ARKITEKT: ARNE ELVESTAD

DATO: 14.05 TEGN. K.Haustler

SAK	TEGN. NR.	REV.
0410	34	C



NY PLAN SOKKELETG.

Dato: 3-2-05 A-E

0410 33 C

ASYLGATA 7
HORTEN

PLAN
SOKKELETASJE

A1= 1:100 A3= 1:200

KORNELIUSSEN, ELVESTAD OG OSE A/S
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
Nordre Eriggate 13 3187 Horten
Tlf: 33 08 35 82 Fax 33 08 35 81
E-POST: arne.elvestad@keo-as.no
ARNE ELVESTAD

DATO 14.1.05 TEGN. K.Hauster

0410 33 C

KEO arkitekter



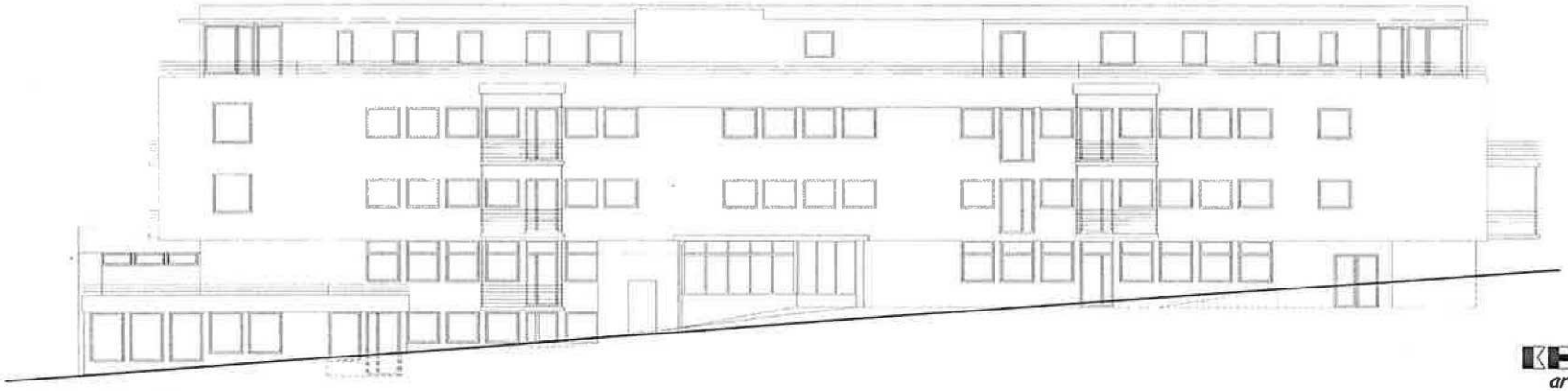
FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

KEO arkitekter

Denne tegning, med tilhørende digitale filer, er arkitektens eiendom og beskyttet av lover om åndsverk.

Rammesøknad 3.2.05/LE

SAK	TEGN NR	REV
0410	39	

1.2 APR 2005

PROSJEKT:
ASYLGATA 7
HORTEN

TEGN:
FASADER
MOT ØST, VEST, SYD OG NORD

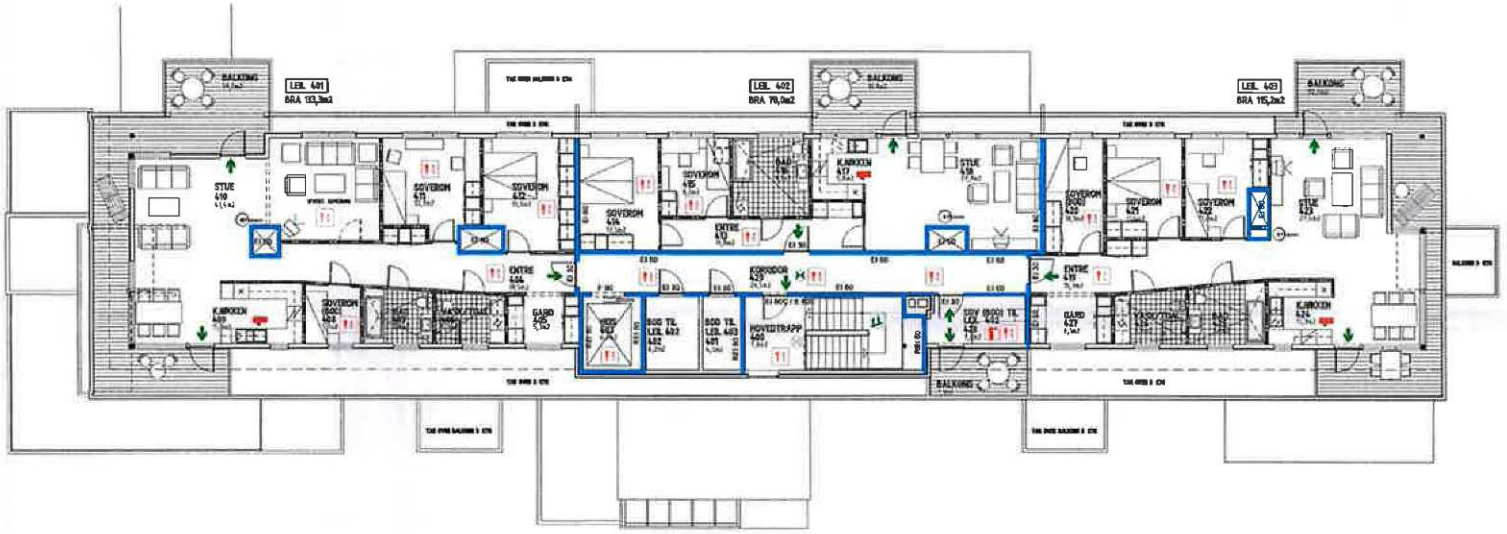
MÅL	
A 1:	1:100
A 3:	1:200

KORNELIUSSEN, ELVESTAD OG OSE A/S
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
Nordre Enggate 13 3187 Horten
Tlf: 33 08 35 82 Fax: 33 08 35 81
E-POST: arne.elvestad@keo-as.no

PROSJEKTERT: ARNE ELVESTAD

DATO	TEGN.
14.1.05	K Hausler

SAK	TEGN NR	REV
0410	39	



PLAN 4. ETG.

TEGNINGS-SYMBOLER

- BRANNSKILLENDE VEGG
- BRANNSKILLENDE VEGG
- UNDERSPESIELT VEGG
- VENTILASJONSKANAL
- VENTILASJONSKANAL
- PIPEGJENNOMFØRING
- RØMNINGSVEG
- RØMNINGSTRAPP
- RØMNINGSSTIGE
- BRANNSENTRAL
- NØKKELSKAP
- HÅNDSLUKKE-APPARAT
- BRANNSLANGE I SKAP
- HUSBRANNSLANGE
- BRANNVANN
- SPRINKLER
- ELEKTRISK HOVEDBRYTER
- BRANNMELDER
- RØYKDETEKTOR
- VARMEDETEKTOR
- ALARMGIVER
- LEDELYS
- NØDSTRØMSLYS

Rev	Revisjon gjelder	Dato	Tegnet/dato	Godkjent/dato
		25.01.05	RS	RØ

Prosjekt: HØBL - Gamle Horten sykehjem, Asylgata 7 Horten
Ombygging til boliger

Tegn.nr: 0425

Tittel: BRANNTEGNING
4. ETASJE

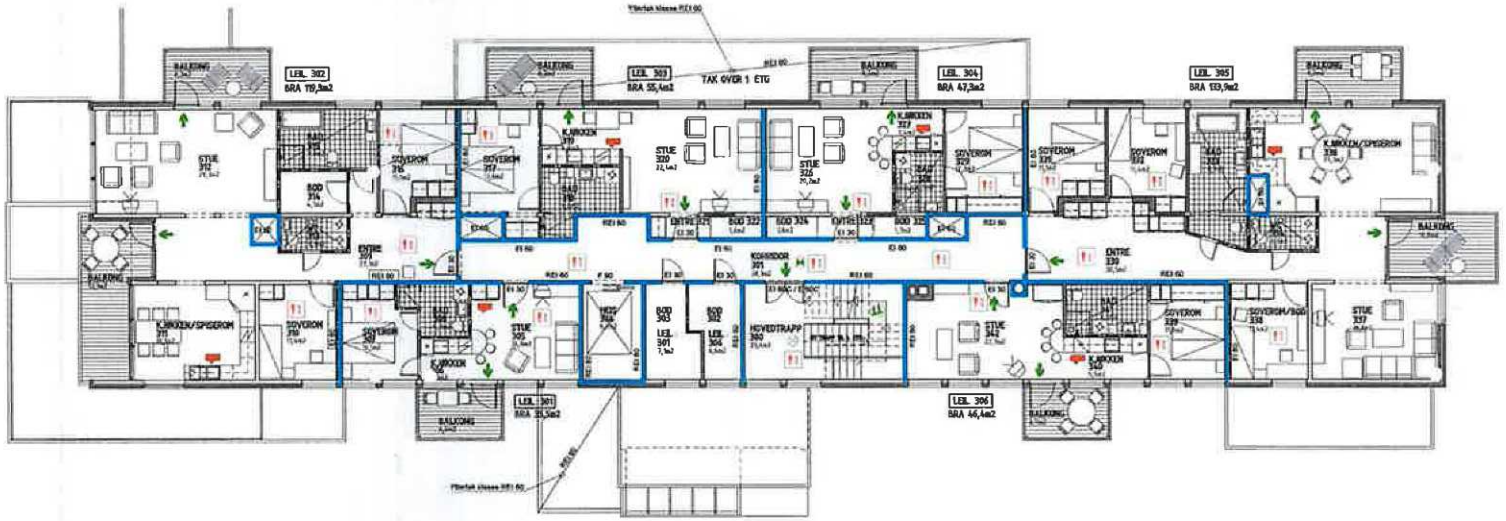
Kontrollert av: Rolf Dovle

Målestokk: 1:100

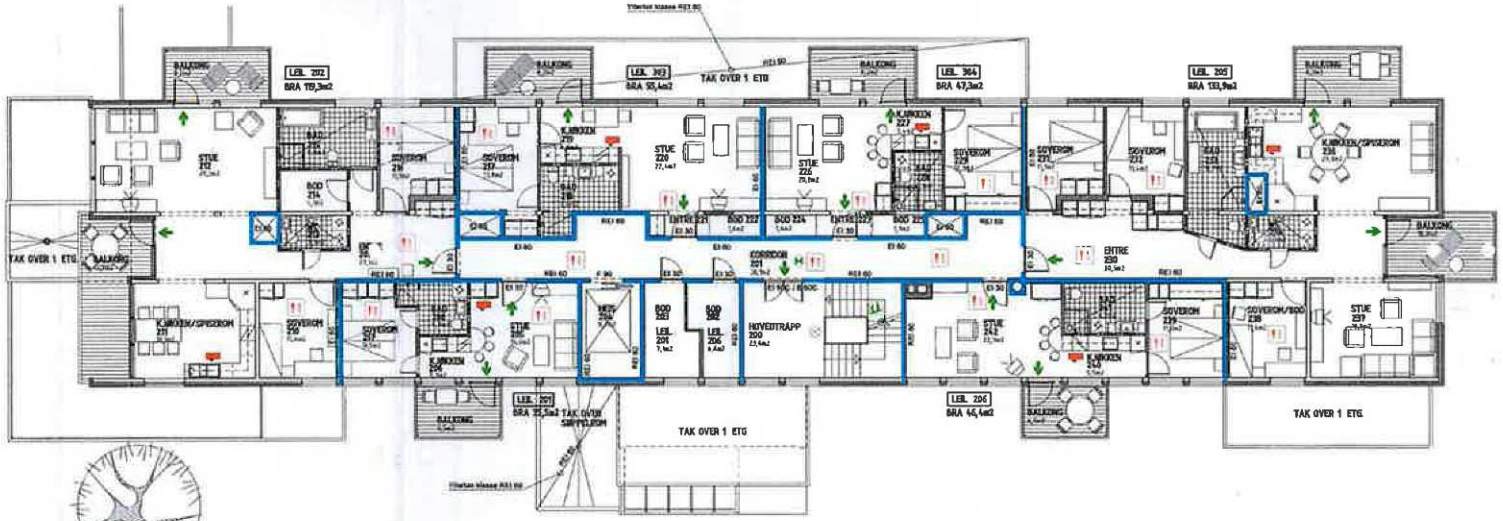
Hjertnes ByggRådgivning AS
DØVLE • LYSEBO • PEHRSON
Hjertnespromenaden 33, 3211 Sandefjord Tlf. 33 48 21 20 Fax. 33 48 21 21

Tegn.nr: B3

Revisjon:



PLAN 3. ETG.



PLAN 2. ETG.

TEGNINGS-SYMBOLER

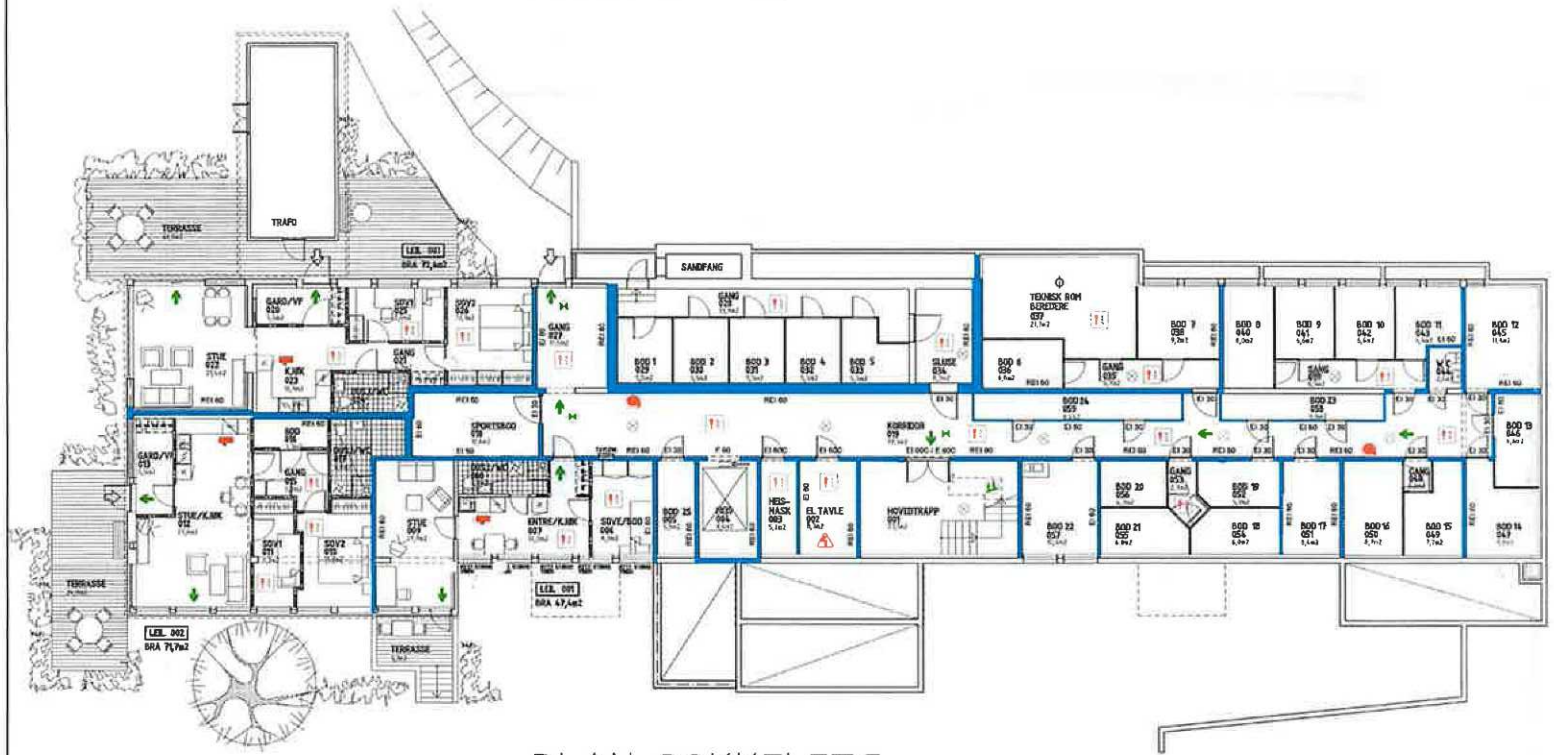
	BRANNSKILLEVEGGSYSTEM
	BRANNCELLEUTGANGSMERKE VEGG
	UNDERSPISERT VEGG
	VENTILASJONSKANAL
	VENTILAL SUGD
	PIPEGJENNOMFØRING
	RØRGJENNOMFØRING
	RØRGJENNOMFØRINGSTRAPP
	RØRGJENNOMFØRINGSTRÅD
	BRANNVENTIL
	MANUELL BRANNALARM
	HÅNDSLUKKE-APPARAT
	BRANNSLANGE I SKAP
	HUSBRANNSLANGE
	BRANNBIL
	SPRINKLER
	ELEKTRISK NØDSENTRAL
	BRANNALARM
	RØYKDETEKTOR
	VARMEDETEKTOR
	ALARMGIVER
	LEDELYS
	MARKERINGSLYS

-		25.01.05	RS
Rev.	Revisjon gjelder	Dato	Kontrollert

Prosjekt: HBBL - Gamle Horten sykehjem, Asylgata 7 Horten Ombygging til boliger	Tegn nr: 0425
Tittel: BRANNTEGNING 2. ETASJE OG 3. ETASJE	Konstruktør: Rolf Dovle
	Målestokk: 1:100
Hjertnes ByggRådgivning AS DØVLE • LYSBO • PEHRSON Hjertnesgrenda 33, 3211 Sandefjord TLF. 33 48 21 20 Fax. 33 48 21 23	Tegn. nr.: B2



PLAN 1. ETG.



PLAN SOKKELETG.

TEGNINGS-SYMBOLER

ARBEIDSTEGNING

B	DELT OPP LEIL. 105 I LEIL. 105A OG 105B	05.06.07	LPL	RD
A	ARBEIDSTEGNING	30.06.05	RS	RD
Rev.	Revisjons-grunn	Dato	Tegnet av	Godkjent av

Prosjekt: HBBL - Gamle Horten sykehjem, Asylgata 7 Horten
Ombygging til boliger

Tittel: BRANNTEGNING
SOKKELETASJE OG 1.ETASJE

Sak nr: 0425

Tegnet av: Rolf Døvle

Målestokk: 1:100

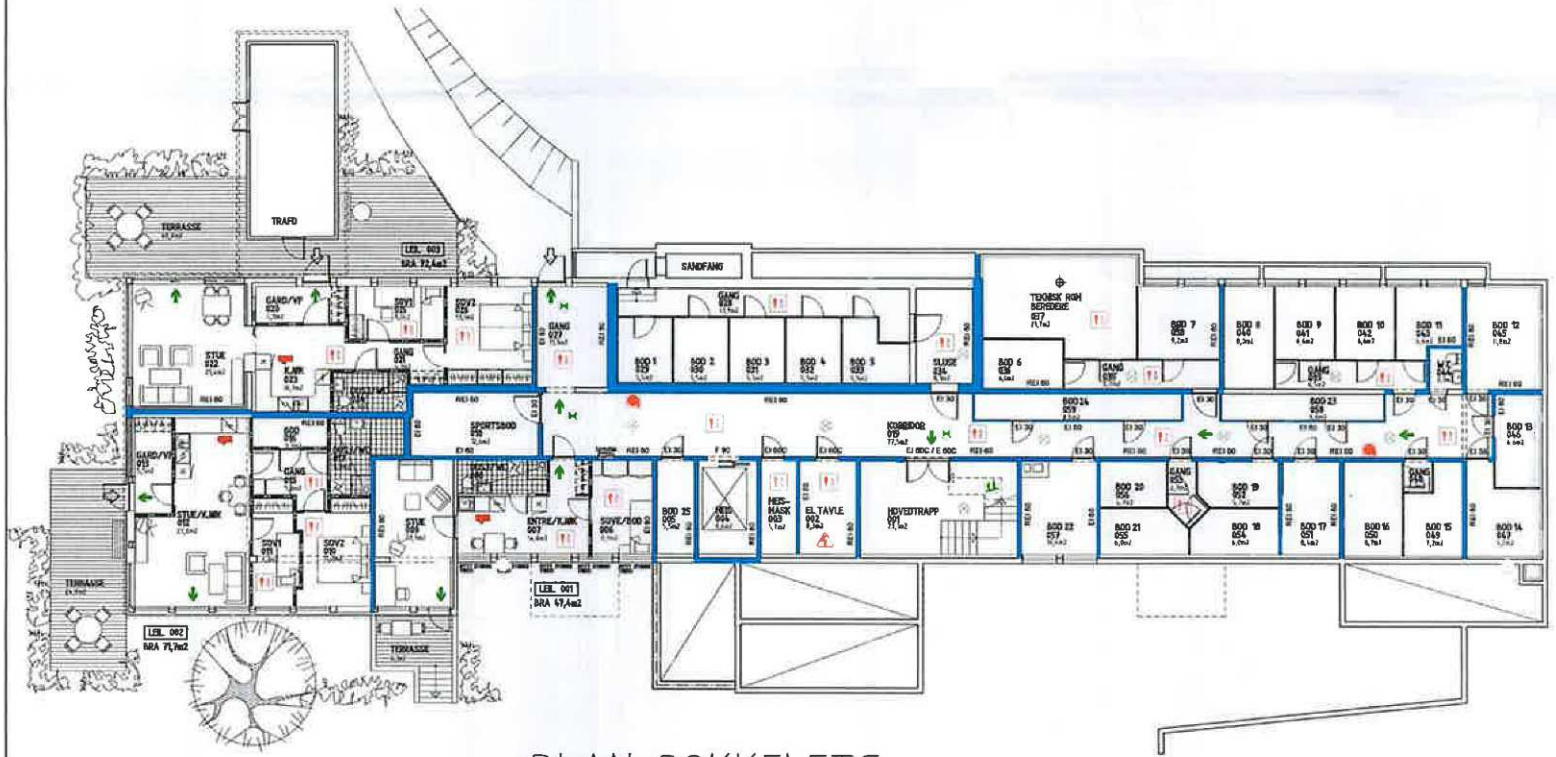
Tegn. nr.: B1

Endring: B

Hjertnes ByggRådgivning AS
DØVLE • LYSEBO • PEHRSON
Hjertnesgrenmeveien 33, 3211 Sandefjord Tlf. 33 44 23 20 Fax. 33 45 21 21



PLAN 1. ETG.



PLAN SOKKELETG.

TEGNINGS-SYMBOLER

- BRANNSEKSJONERINGSVEGG
- BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG
- GLASSPRØYT VEGG
- VENTILASJONSLUFT
- VENTILASJONSLUFT
- RØYKLUKE
- BRANNDØR
- BRANNDØRTRAPP
- BRANNDØRSTIGE
- BRANNSENTRAL
- NØKKELSKAP
- HÅNDSLUKKE-APPARAT
- BRANNSLANGE I SKAP
- HUSBRANNSLANGE
- BRANNBILS
- SPRINKLER
- ELEKTRISK HOVEDBRYTER
- BRANNKLOKKE
- RØYKDETEKTOR
- VARMEDETEKTOR
- ALARMGIVER
- LUKELYS
- MARKERINGSLYS

	25.01.05	RS
Prosjekt	HBBL - Gamle Horten sykehjem, Asylgata 7 Horten Ombygging til boliger	Tegn nr. 04
Tittel	BRANNTEGNING SOKKELETASJE OG 1. ETASJE	Kontrollert Rolf
	Hjertnes ByggRådgivning AS DØVLE • LYSEBO • FEHRSON Hjertnespassasjen 33, 3211 Sandefjord Tlf. 33 48 21 20 Fax. 33 48 21 21	Dwg. nr. B1

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Asylgata 7 D, 3182 Horten
Gnr. 128, Bnr. 216, andelsnr. 9 i ASYLGATEN BORETTSLAG, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260103

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Sigurd Sørdal

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 938 86 171

E-post: sigurd.sordal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
