PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

ÅSEN TERRASSE 9 A

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Opplysninger fra forretningsfører, herunder protokoll, regnskap, budsjett, husordensregler, vedtekter

Reguleringskart

Energiattest

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Tønsberg	Oppdragsnr.	13260122
Addresse	Åsen terrasse 9 A		
Postnr.	3181	Sted	HORTEN
Selgers navn	Ingrid Johanne Wegger		
Selgers navn	John Egil Wegger		
Selgers navn	Anita Wegger		
Selgers navn	Anne Britt Wegger		

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

Avdødes navn:

Ingrid Johanne Wegger

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Anne Britt Wegger

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 01.09.2026

Signert av *John Egil Wegger*

Signert av *Anita Wegger*

Signert av *Anne Britt Wegger*

Initialer selger:
J E
A W
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Eiendom

Adresse	**Åsen terrasse 9 A, 3181 Horten**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**Horten**
Gnr / Bnr	**128 / 404**

Sak

Hjemmelshaver	**Ingrid Johanne Wegger**
Oppdragsgiver	**John Egil Wegger**
Befaringsdato	**05.08.2026**
Rapportdato	**26.08.2026**
Rapportnr.	**78E5B672**

Takstmann
Tommy Strange
Takstmann
Aschehougs gate 8
3183 Horten
92654319
post@immensum.no

IMMENSUM AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**6**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**8**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**1**

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

3-roms leilighet med andelsnummer 22, tilhørende Åsen terrasse 2 Borettslag. Leiligheten ligger i 3. etasje og fremstår i normalt god stand på befaringsdagen. De fleste overflater samt kjøkkeninnredning er fornyet i 2021 etter at det var brann i bygningen. Bad fra 2013. Det ble ikke påvist feil eller skader med behov for bygningsmessige strakstiltak, og følgelig er det kun behov for normalt vedlikehold.
Utvendige forhold og fellesdeler vurderes å være i normalt god stand ut ifra visuell betraktning.
For øvrig vises det til vurdering av aktuelle bygningsdeler i rapporten.

Anbefalte videre undersøkelser

- Undersøke om det er mulig å fremskaffe dokumentasjon på oppgraderinger i 2021.
- Undersøke om det er mulig å fremskaffe dokumentasjon på oppgradering av badet i 2013.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Ingrid Johanne Wegger**
Oppdragsgiver	**John Egil Wegger**
Befaringsdato	**05.08.2026**
Rapportdato	**26.08.2026**
Rapportnummer	**78E5B672**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Åsen terrasse 9 A, 3181 Horten**
Kommune	**Horten**
Gnr / Bnr	**128 / 404**
Fnr	**—**
Snr	**—**
Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**1949**
Eierform	**Andel**

Eiendomsinformasjon (forts.)

Tomteareal	**0 m²**
Anr (andelsnummer)	**22**
Borettslagets navn	**Åsen terrasse 2 Borettslag**
Borettslagets org.nr.	**—**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming
• Elektriske panelovner
• Vedovn / peis

Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabel på badet.
Peisovn i stuen.

Overordnet byggemetode
Lavblokk i 3 etasjer pluss kjeller og loft, tilhørende Åsen terrasse 2 borettslag.
Fundamentert med støpt gulv i kjelleren og grunnmur av betong.
Yttervegger i porebetong/Siporex, med fasader av malt murpuss.
Saltak i trekonstruksjon, med yttertekking av betongtakstein.
Felles inngang med calling.
Balkonger i stålkonstruksjon og gulvoverflate av impregnerte trebord.

Generelle notater
Selgers opplysninger om oppgraderinger:
- Himling i stuen er malt i 2026.
- De fleste overflater er pusset opp/oppgradert i 2021 etter brann i bygningen.
- Ny kjøkkeninnredning i 2021.

Egne forutsetninger:
Boligen er besiktiget i dagslys og under værforhold som forelå på befaringsdagen. Vurderingene er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige bygningsdeler uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at møblering, lagrede gjenstander, himlinger, innkassinger, gulvbelegg, terrengforhold og øvrige forhold kan ha begrenset tilgjengeligheten og inspeksjonsmuligheten på enkelte bygningsdeler. Det kan derfor forekomme skjulte feil, skader eller avvik som ikke var mulig å avdekke ved befaringen.
Bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon er ikke vurdert utover det som fremgår av rapporten.

DEL 3
3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Ja**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Ja**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Ferdigattest:
Det er utstedt ferdigattest for opprinnelig bygning, datert 11.11.1950.
Ferdigattest for balkonger mot sør-vest datert 08.09.2016.

Tegninger:
Det er fremlagt godkjente plan- og fasadetegninger. Ingen vesentlige avvik påvist ved kontroll av dagens situasjon.

Samsvarserklæringer:
Det er fremlagt samsvarserklæring for deler av el-anlegget.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Loft	—	4 m²	—	4 m²	
3. etasje	66 m²	—	—	66 m²	
Kjeller	—	8 m²	—	8 m²	
Sum hovedbygning	**66 m²**	**12 m²**	**0 m²**	**78 m²**	

Andre oppmålte arealer

TBA – terrasse- og balkongareal	**12 m² (omtrentlig) – Balkonger**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Selger opplyser at nettingbod på loftet og 2 boder i kjelleren tilhører leiligheten. Nettingboden (4 m²) er oppmålt etter NS 3940 og det er gjort fratrekk for areal under skråtak. Gulvareal i nettingboden er ca. 12 m². Boder i kjelleren er på 4 m² hver.
I leiligheten er det en buet vegg mot felles trapperom. Det kan derfor være avvik i arealmålingen. For nøyaktig arealmåling anbefales elektronisk skanning av leiligheten.
Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er ikke beregnet.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer romfunksjon. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater

BRA-i:
Gang, bod, kjøkken, bad, stue, 2 soverom.

ROMHØYDER MÅLT PÅ TILFELDIG VALGT STED:
Gang: 2,53 m. Bod: 2,51 m. Kjøkken: 2,51 m. Bad: 2,39 m. Stue: 2,50 m. Sov. 1: 2,50 m. Sov. 2: 2,51 m.

OVERFLATER:
GULV: 1-stavs parkett.
VEGGER: Malt, slett overflate.
TAK/HIMLING: Malt, slett overflate.

DEL 7

7. Våtrom

Seksjonsnotat – Bad

Bad fra 2013. Kilde: kvittering fra rørlegger.
Fliser på gulv og vegger. Malt, slett himling.
Innredning med slett front og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.
Gulvvarme.

Bad – Overflater – vegger og himling

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er bomlyd i enkelte veggfliser på alle veggene. Det er vindu innenfor definert våtsone. Siden det er dusjkabinett, vurderes direkte fuktpåkjenning som liten. Krever likevel oppfølging med jevnlig ettersyn

ÅRSAK

Bomlyd i fliser indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

RISIKO

Hulrom under flis medfører at fliser kan løsne eller sprekke ved belastning.

KONSEKVENS

Langvarig fukt mellom flis og underlag medfører slitasje på membran og gir grobunn for mikrobiell vekst.

ANBEFALT TILTAK

Fjerne løse fliser og påføre mer lim.

Bad – Overflater – gulv

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er bomlyd i enkelte gulvfliser. På befaringsdagen er det misfarging på gulvoverflater rundt toalettet.
Fall til sluk oppfyller ikke minstekravet etter dagens forskriftskrav. Alle mål er registrert på tilfeldig valgt sted ved hjelp av krysslaser.

ÅRSAK

Bomlyd i fliser indikerer manglende vedheft til underlaget.
Fall til sluk er mindre enn 1:100 fra alle omsluttende vegger. Høydeforskjell fra slukkant og til gulvoverflate i døråpning er ca.14 mm. Kravet iht. NS 3600:2025 er 25 mm.

RISIKO

Hulrom under flis medfører at fliser kan løsne eller sprekke ved belastning.
Manglende fall til sluk gir økt risiko for vannansamlinger fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.
Manglende lekkasjesikring i døråpning gir økt risiko for fuktskade i tilstøtende rom ved en evt. lekkasje fra badet.

Bad – Overflater – gulv (forts.)

KONSEKVENS

Langvarig fukt i hulrom gir økt slitasje på membran og gir grobunn for mikrobiell vekst.
Gulvet har ikke tilstrekkelig sikkerhet mot fuktskader i forhold til dagens forskriftskrav.

ANBEFALT TILTAK

Fjerne fliser og påføre mer lim.
Etablere korrekt fall iht. gjeldende teknisk forskrift.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Membran fra ca. 2013. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på selve membranløsningen, og årstall kan derfor ikke verifiseres.
Sluk av metall med synlig mansjett under klemringen. Rørgjennomføringer i gulv og vegg har ikke tilstrekkelig fuktsikring.

ÅRSAK

Det mangler membranhylse på minst 25 mm over gulvoverflaten og det er ingen synlig fuktsikring rundt rørgjennomføringer i vegg.

RISIKO

Manglende fuktsikring rundt rørgjennomføringer medfører risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

KONSEKVENS

Behov for omfattende reparasjoner dersom lekkasje oppstår.

ANBEFALT TILTAK

Ytterligere undersøkelser av membran og rørgjennomføringer

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder





Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Vann- og avløpsrør fra ukjent årstall. Badet skal ifølge kvittering fra rørlegger være oppgradert i 2013, men det er usikkert om røropplegg er fornyet samtidig.

ÅRSAK

Vann- og avløpsrør er fra ukjent årstall og har derfor usikker fremtidig funksjon.

RISIKO

Eldre vann- og avløpsrør har økt risiko for utettheter som følge av aldersslitasje og korrosjon. Drypplekkasjer kan forbli uoppdaget over tid.

KONSEKVENS

Behov for omfattende reparasjoner dersom lekkasje oppstår.

ANBEFALT TILTAK

Ytterligere undersøkelse av røropplegget, utført av godkjent rørlegger.

Bad – Ventilasjon

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Avtrekk via veggventil som høyst sannsynlig føres til luftesjakt. Tilluft via dørterskel. Det er usikkert om det faktisk er naturlig avtrekk eller om det finnes en mekansik avtrekksvifte på yttertaket. Uansett ble det ved funksjonstest ved hjelp av papirark påvist tilnærmet ingen effekt på avtrekket.

ÅRSAK

Ventilasjon, og da spesielt avtrekk på badet er ikke tilstrekkelig for å transportere fuktig luft ut av rommet.

RISIKO

Manglende avtrekk medfører risiko for fuktskader.

KONSEKVENS

Fuktig luft gir dårlig inneklima og sprer seg til tilstøtende rom og gir grobunn for mikrobiell vekst(mugg og svertesopp).

ANBEFALT TILTAK

Undersøke om det er naturlig eller mekansik avtrekk fra badet. Montere elektrisk avtrekksvifte dersom det tillates av borettslaget.

Bad – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Sanitærutsyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU – Ikke undersøkt

TGIU ÅRSAK

Alle omsluttende vegger er av betong/murkonstruksjon, og det er derfor ikke mulig å bore hull for fuktmåling og visuell kontroll.

TGIU RISIKO

Det er risiko for at evt. skjult fuktskade ikke oppdages.

TGIU KONSEKVENS

Behov for omfattende reparasjoner dersom fuktskade ikke oppdages.

TGIU ANBEFALING

Følge med på overflater og se om det utvikles svertesopp eller andre tegn til fukt.

Bad – Dokumentasjon for våtrom

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Badet skal i følge kvittering fra rørlegger være fra 2013. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranløsningen.

ÅRSAK

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranløsningen. Det kan derfor ikke garanteres at konstruksjonene er tilstrekkelig fuktsikret eller utført etter fagmessig god skikk. Alder på membranen kan heller ikke verifiseres.

RISIKO

Evt. feil ved membranløsningen medfører risiko for fuktskader.

KONSEKVENS

Fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

Kontakt utførende rørlegger og undersøk om det er mulig å fremskaffe dokumentasjon på membranløsningen.

DEL 8

8. Kjøkken

Seksjonsnotat – Kjøkken
Norema-innredning fra 2021, med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum i stål med 1-greps balndebatteri. Nedfelt induksjonstopp. Ventilator med kullfilter. Integrert stekeovn og kjøl-/fryseskap. Varmtvannsbereder plassert i benkeskap. Det er montert automatisk lekkasjestopper i forbindelse med varmtvannsberederen.
1-stavs parkett på gulv. Vegger med laminat og malt, slett overflate. Malt, slett himling.

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING

Innredningen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier ved bruk av fuktindikator på gulvoverflate langs innredningen.
Det er ventilator med kullfilter. Se punkt -Ventilasjon.

Sjekkpunkter – Kjøkken
- Vann, avløp og lekkasjeforhold: Synlig røropplegg fra 2021. Ellers høyst sannsynlig eldre røropplegg.
- Ventilasjon / avtrekk: Kullfilter
- Overflater – vegger og himling (tidligere oppsett): ok
- Overflater – gulv (tidligere oppsett): ok
- Vannskadesikring / lekkasjevarsler (tidligere oppsett): Lekkasjestopper med vannføler under bereder.
- Hvitevarer (tidligere oppsett): ok
- Dokumentasjon for kjøkken (tidligere oppsett): Ingen dokumentasjon på befaringstidspunktet. Innredningen er montert i 2021 etter brann i blokka.

9. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

13. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 15

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Seksjonsnotat – Peisovn stue
Peisovn fra ukjent årstall.

Peisovn stue TG1 – Svake avvik

VURDERING

Teglsteinspipe fra byggeår. Peisovn tilkoblet i stuen. Selger opplyser at peisovnen kun er funksjonstestet i forbindelse med beredskap. Ubrennbar plate av glass foran ovnen.
Det er fremlagt rapport fra feier etter tilsyn med fyringsanlegget, datert 14.03.2022. Siste feier besøk 19.02.2024
Ved ny kontroll kan det bli påvist feil som takstmannen ikke har mulighet eller kompetanse til å oppdage.

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

Seksjonsnotater
Naturlig ventilasjon. Spalteventil i de eldste vinduene samt en veggventil. Ellers lufting via vinduer som åpnes.

1. Ventilasjon generelt TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det vurderes at leiligheten ikke er tilstrekkelig ventilert. Det er ikke mulig å få tilfredsstillende luftutskifting uten og åpne vinduer.
Kjøkkenventilator har kullfilter og ikke forsert avtrekk til friluft. Dette er ikke en anbefalt løsning, men i mange borettslag tillates det ikke å føre avtrekk fra ventilator til yttervegg.
Bad er vurdert separat og gitt TG 2.

ÅRSAK

Leiligheten generelt vurderes å være for dårlig ventilert.

RISIKO

Manglende luftutskifting gir økt risiko for dårlig inneklima.

KONSEKVENS

Generelt dårlig inneklima og grobunn for mikrobiell vekst (mugg og svertesopp)

ANBEFALT TILTAK

Montere veggventiler i alle rom og etablere mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken dersom det tillates av borettslaget.

DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Seksjonsnotater

Vann -og avløpsrør i metall og plast. Den skjulte delen av røropplegget er høyst sannsynlig fra byggeår, uten at det kan verifiseres.
Varmtvannbereder på ca. 110 liter, fra produksjonsår 2021. Plassert i benkeskap på kjøkkenet.

1. Vann- og avløpsrør

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Skjulte vann- og avløpsrør er sannsynligvis fra byggeår, uten at det kan verifiseres.

ÅRSAK

Vann- og avløpsrørenes alder tilsier at de har usikker fremtidig funksjon.

RISIKO

Eldre vann- og avløpsrør har økt risiko for lekkasjer som følge av slitasje og korrosjon.

KONSEKVENS

Alderen tilsier at det kan oppstå skjulte lekkasjer.

ANBEFALT TILTAK

Ytterligere undersøkelser av røropplegget utført av godkjent rørlegger.

2. Varmtvannsbereder

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Benkebereder på ca 110 liter, fra produksjonsår 2021. Berederen er lekkasjesikret med vannføler og stengeventil. Det var ikke mulig å kontrollere om berederen er tilstrekkelig undersøttet.

18. Yttervegg

Yttervegg: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

Seksjonsnotater

Vinduer:
Soverom, kjøkken og bad har vinduer med 3-lags glass og karmer av pvc, fra produksjonsår 2015. Vindu på soverom mot nord-øst er litt trangt å lukke. Ikke uvanlig for vinduer i pvc.
Ellers 2-lags glass og karmer av tre, fra produksjonsår 2002.

Ytterdører:
Hoveddør med malt/lakkert overflate, fra produksjonsår 2021.
Balkongdør mot sør-vest har 3-lags glass og karm av pvc, fra produksjonsår 2015.
Dør til fransk balkong mot nord har 2-lags glass og karm av tre og metall, fra produksjonsår 1998.
Balkongdør i stuen har 2-lags glass og karm av tre, fra produksjonsår 2002. Låsetappen subber i karmen.

1. Vinduer og ytterdører TG1 – Svake avvik

DETALJER

Ingen detaljer registrert.

20. Yttertak

Yttertak: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

DEL 21

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Seksjonsnotat – Balkonger

Balkonger i stålkonstruksjon med gulvdekke av impregnerte trebord. Fremstår i normalt god stand på befaringsdagen.

Balkonger TG1 – Svake avvik

VURDERING

Balkongene fremstår med normal bruksslitasje.
Terrassemarkiser er ikke funksjonstestet da det var kraftig regn og vind.

22. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke.

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 25

25. Andre forhold innvendig

Seksjonsnotater

De fleste overflater er pusset opp/oppgradert i 2021 og fremstår i normalt god stand i forhold til alder.
Overflater er ikke vurdert med tilstandsgrad da det ikke inngår i undersøkelsesplikt iht Avhendigsloven.

26. Andre forhold utvendig

Andre forhold utvendig: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Mur, terreng, stikkledninger og tanker: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trapperom. Hovedsikring på 32 A. Overspenningsvern.
Det kan ikke garanteres at alle ledninger og stikkontakter er tilstrekkelig festet.
Det er ukjent når Det Lokale El-tilsyn (DLE) sist kontrollerte og godkjente anlegget.

Framlagt dokumentasjon

Det er fremlagt samsvarserklæring på diverse elarbeider. Ligger i Boligmappa.no
Samsvarserklæring og sluttkontroll på endring/oppgradering av el-anlegget i 2021 ligger i sikringsskapet.

Anbefalt tiltak

Det anbefales en utvidet kontroll av hele el-anlegget, utført av godkjent elektrofaglig person. Jf.NEK 405-2-3.
Ved kontroll av anlegget kan det bli oppdaget feil eller mangler som den bygningssakkyndige ikke har mulighet eller kompetanse til å avdekke.

29. Branntekniske forhold

Observasjoner

Leiligheten er tilkoblet felles varslingsanlegg for hele bygningen.
Slukkeapparat plassert i boden.

30. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Det er ikke utført lydmåling under befaringen. På generelt grunnlag kan det være trinnlyd og annen støy i bygninger fra dette årstallet.
Det bemerkes at bygningen ligger innefor Gul støysone T-1442 for Forsvarets skyte- og øvingsfelt.

Anbefalt tiltak

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte.

31. Innvendige trapper

Observasjoner

Innvendig trapp oppfyller ikke dagens forskriftskrav. Den er bratt og stedvis smal pga. montert trappeheis.

Avvik

Det mangler to-sidig håndløper.

Konsekvens

Manglende håndløper kan medføre fall og derav personskade.

Anbefalt tiltak

Innvendig trapp vurderes som fellesdel, og det er derfor borettslaget som er ansvarlig for at det er trygg fredsel i trappen.

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Det ble ikke påvist forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, milø og sikkerhet.

33. Radon

Observasjoner

Ifølge kartlag fra NGU ligger bygningen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Avvik

Det er ikke fremlagt resultat fra analysert radonmåling i bygningen

Konsekvens

Radonnivå er ukjent, og eventuelt behov for tiltak kan ikke vurderes før måling er utført.

Anbefalt tiltak

Det betraktes som lite sannsynlig at radonforekomst er høyere enn anbefalt i en leilighet i 3. etasje. Det kan likevel være fint å foreta radonmåling.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det er ikke opplyst om tidligere eller pågående problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter, og det ble heller ikke påvist noen aktivitet på befaringsdagen.
Det bemerkes at boligen ligger i nærheten av skog. Det kan derfor ikke utelukkes at maur, mus eller fuktkrevende insekter vil forekomme.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 8

1. Bad – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling
Avvik: Det er bomlyd i enkelte veggfliser på alle veggene. Det er vindu innenfor definert våtsone. Siden det er dusjkabinett, vurderes direkte fuktpåkjenning som liten. Krever likevel oppfølging med jevnlig ettersyn
Konsekvens: Langvarig fukt mellom flis og underlag medfører slitasje på membran og gir grobunn for mikrobiell vekst.
Anbefalt tiltak: Fjerne løse fliser og påføre mer lim.

2. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – Vann- og avløpsrør
Avvik: Skjulte vann- og avløpsrør er sannsynligvis fra byggeår, uten at det kan verifiseres.
Konsekvens: Alderen tilsier at det kan oppstå skjulte lekkasjer.
Anbefalt tiltak: Ytterligere undersøkelser av røropplegget utført av godkjent rørlegger.

3. Ventilasjon generelt – Ventilasjon generelt
Avvik: Det vurderes at leiligheten ikke er tilstrekkelig ventilert. Det er ikke mulig å få tilfredsstillende luftutskifting uten og åpne vinduer.
Kjøkkenventilator har kullfilter og ikke forsert avtrekk til friluft. Dette er ikke en anbefalt løsning, men i mange borettslag tillates det ikke å føre avtrekk fra ventilator til yttervegg.
Bad er vurdert separat og gitt TG 2.
Konsekvens: Generelt dårlig inneklima og grobunn for mikrobiell vekst (mugg og svertesopp)
Anbefalt tiltak: Montere veggventiler i alle rom og etablere mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken dersom det tillates av borettslaget.

4. Bad – Overflater – gulv – Overflater – gulv
Avvik: Det er bomlyd i enkelte gulvfliser. På befaringsdagen er det misfarging på gulvoverflater rundt toalettet. Fall til sluk oppfyller ikke minstekravet etter dagens forskriftskrav. Alle mål er registrert på tilfeldig valgt sted ved hjelp av krysslaser.
Konsekvens: Langvarig fukt i hulrom gir økt slitasje på membran og gir grobunn for mikrobiell vekst.
Gulvet har ikke tilstrekkelig sikkerhet mot fuktskader i forhold til dagens forskriftskrav.
Anbefalt tiltak: Fjerne fliser og påføre mer lim.
Etablere korrekt fall iht. gjeldende teknisk forskrift.

5. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
Avvik: Membran fra ca. 2013. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på selve membranløsningen, og årstall kan derfor ikke verifiseres.
Sluk av metall med synlig mansjett under klemringen. Rørgjennomføringer i gulv og vegg har ikke tilstrekkelig fuktsikring.
Konsekvens: Behov for omfattende reparasjoner dersom lekkasje oppstår.
Anbefalt tiltak: Ytterligere undersøkelser av membran og rørgjennomføringer

6. Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
Avvik: Vann- og avløpsrør fra ukjent årstall. Badet skal ifølge kvittering fra rørlegger være oppgradert i 2013, men det er usikkert om røropplegg er fornyet samtidig.
Konsekvens: Behov for omfattende reparasjoner dersom lekkasje oppstår.
Anbefalt tiltak: Ytterligere undersøkelse av røropplegget, utført av godkjent rørlegger.

7. Bad – Ventilasjon – Ventilasjon
Avvik: Avtrekk via veggventil som høyst sannsynlig føres til luftesjakt. Tilluft via dørterskel. Det er usikkert om det faktisk er naturlig avtrekk eller om det finnes en mekansik avtrekksvifte på yttertaket. Uansett ble det ved funksjonstest ved hjelp av papirark påvist tilnærmet ingen effekt på avtrekket.
Konsekvens: Fuktig luft gir dårlig inneklima og sprer seg til tilstøtende rom og gir grobunn for mikrobiell vekst(mugg og svertesopp).
Anbefalt tiltak: Undersøke om det er naturlig eller mekansik avtrekk fra badet. Montere elektrisk avtrekksvifte dersom det tillates av borettslaget.

8. Bad – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Badet skal i følge kvittering fra rørlegger være fra 2013. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranløsningen.
Konsekvens: Fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Kontakt utførende rørlegger og undersøk om det er mulig å fremskaffe dokumentasjon på membranløsningen.

TGIU – Ikke undersøkt
Antall punkter: 1

1. Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Årsak: Alle omsluttende vegger er av betong/murkonstruksjon, og det er derfor ikke mulig å bore hull for fuktmåling og visuell kontroll.
Konsekvens: Behov for omfattende reparasjoner dersom fuktskade ikke oppdages.
Anbefalt tiltak: Følge med på overflater og se om det utvikles svertesopp eller andre tegn til fukt.

Signatur og dato

Befaringsdato	**05.08.2026**
Rapportdato	**26.08.2026**
Takstmann	**Tommy Strange**
Tittel	**Takstmann**

HUSBOK

for

Åsen terrasse Borettslag II

Org. nr. 948 940 515

Godkjent på Generalforsamlingen 2005
Revidert oktober 2007

Innholdsfortegnelse :

- Generell informasjon
- Generalforsamlingen
- Styret
- Styrets Helse, Miljø og Sikkerhetserklæring
  Åsen Terrasse Borettslag II HMS holdning
- Avtale/retningslinjer for husdyrhold i Åsen Terrasse Borettslag II
- Garasjekontrakt
- Vaktmesterarbeide i borettslaget
- Vedlikeholdsstatus
- Vedlikeholdsplan for år 2007
- Vedlikeholdspraksis
- Drift av borettslagets TV opplegg
- Sjekkliste for beboere

Velkommen til 2007 utgaven av HUSBOK for ÅSEN TERRASSE II BORETTSLAG

Generell informasjon :

Denne Husboka er ment som en felles informasjonskilde for gamle og nye andelseiere i Åsen Terrasse Borettslag II i Horten kommune.
Vårt borettslag ble opprettet og konstituert som eget borettslag 19.05.1949
Åsen Terrasse ble bygget i tiden 1949 - 50
Husboka tar for seg regler og praktiske opplysninger om hvordan vi driver vårt borettslag, bestående av 4 blokker med 48 leiligheter på til sammen 6,298 mål tomt beliggende langs Åsen Terrasse med hus nr. 7, 8, 9, 10

Eiendommen er skjøtet på Gnr. 128/Bnr. 404 i Horten Kommune.
Tomtestørrelse 6298 m^2
Skjøtet på eiendommen ble tinglyst 17.08.1949. i Horten Sorenskriverembete.

Vårt mål er å vedlikeholde og utvikle det hyggelige bomiljøet vi har i Åsen Terrasse til felles hygge og trivsel for alle andelseierne med familier samt våre naboer.

UTFØRENDE ENTREPRENØR:

- *Hovedentreprenør Arne Enquist, Oslo.*
- *Arkitekter, Helge Thams og Svend Nicolaysen, Oslo.*

Det er 3 styrende dokumenter i driften av borettslaget:

- Styrets Helse, Miljø og Sikkerhetserklæring
- Lov om burettslag
- Borettslagets husordensregler

Generalforsamlingen :

I fellesskap blir vi enige om innholdet i disse dokumentene og vedtar dem i Generalforsamlingen som er borettslagets øverste myndighet. Her velger vi også vårt styre og styreleder som på våre vegne setter vedtakene ut i livet.
Generalforsamlingen blir normalt avholdt i løpet av mars måned hvert år.

Styret :

Styret består av følgende personer etter Generalforsamlingen 2005

Leder :	Ian Otto Paulsen	7a	pri. 33 04 39 37,	mob.40 22 15 47
Nestleder :	Lene By-Paulsen	10a	pri, 33 04 30 49	mob. 94 25 92 97

Styremedlem : Anne Lise Olafsen (sekretær) 7b pri.33 04 84 97 mob.93 06 76 67
Styremedlem : Hege Hanssen fast, 33 07 48 68 mobil 928 23 081
Styremedlem :
1. varamedl : Toril Ystenes 7a
2. varamedl : Inger Rath 9b

Styrets HMS erklæring :

Åsen Terrasse Borettslag II er et offentlig selskap, registrert i Brønnøysundregisteret med org.nr. 948940515- underlagt Lov om Borettslag.

Horten Boligbyggelag er selskapets forretningsfører.

Som et offentlig selskap, registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund, vil derfor styret i Åsen Terrasse Borettslag II tilpasse sin virksomhet til internkontrollforskriften i arbeidsmiljøloven ved å sørge for å utføre generalforsamlingens vedtak på en slik måte at man :

- Skaper et godt og trygt bomiljø
- Verner om miljøet
- Beskytter andelseierne mot skade og forhindrer ødeleggelse eller tap av materielle verdier

Helse, Miljø og Sikkerhet er likeverdig med Borettslagets øvrige målsetninger.

Ansvaret for å realisere denne holdningen påhviler styret så vel som den enkelte andelseier i fellesskap.

Styreleder

Åsen Terrasse Borettslag II 's HMS holdning :

Helse : Borettslaget vil ivareta et godt og sikkert bomiljø ved å

- sørge for et kontinuerlig vedlikehold av Åsen Terrasses fellesområder, utkjøringer og parkeringsplasser samt garasjer for å forhindre naturlig forfall som skyldes slitasje eller påvirkning av vind og vær.
- følge opp at andelseierne foretar indre vedlikehold etter standardbestemmelsenes punkt VII.

Miljø : Borettslaget vil verne om bomiljøet ved å

- oppfordre andelseierne til å holde uteområde / balkong ryddig og pen for dermed å oppnå et trivelig bomiljø.
- sørge for at den offentlige kildesortering av avfall etterleves av alle
- sørge for at fellesområdene blir feiet og klippet gjennom vaktmesteravtalen
- oppfordre andelseierne til å ta hensyn til hverandre i sine daglige gjøremål Det at vi bor i lag medfører en gang i blant at noen av våre aktiviteter kan påvirke andre på en uheldig måte som støy fra høy musikk spesielt om sommeren når vinduene er åpne.
- følge opp at avtaler om husdyrhold etterleves
- oppfordre hver enkelt til ikke å henge ut tøy til tørking/lufting på søn-og helligdager.

Sikkerhet : Borettslaget vil beskytte andelseierne mot skade ved å

- brøyte snø og sørge for sand for strøing av gangsti langs utkjøringene og foran garasjene og søppelkontainer om vinteren
- lage rutiner for kontroll av 1 stk. røykvarsler og 1 stk. 6 kg's brannslukningsapparat pr. leilighet.
- sørge for at kontroll av vann/kloakk systemer samt elektriske anlegg blir gjennomført gjennom egne, eller HBBL`s arrangementer eks. vannsjekken i -97
- fortløpende vurdere behov for nye sikkerhetstiltak

HUSORDENSREGLER
for Åsen Terrasse II Borettslag
09.04.07

Husordensreglene er ment som retningslinjer for å sikre et hyggelig bomiljø for alle. Erfaringsmessig vil et hyggelig bomiljø sikres ved at det utvises høflighet vis a vis andre borettshavere i borettslaget.

§1 Vedlikehold

Plikten til indre vedlikehold av leiligheten følger av **husleiekontrakten under punkt 7** som andelseier skriver under på ved overtagelsen av leiligheten. Borettslagets plikter følger av samme **husleiekontrakt under punkt 6.**

§2 Garasjer

Borettshavere som leier garasjer i borettslaget, plikter å følge egne bestemmelser. Jfr. egen kontrakt. Garasjeporter skal alltid være forsvarlig låst. Leieren plikter å holde garasjen i orden, utbedre skader eller feil som påføres av leieren samt beise garasjeporten etter behov eller når styret bestemmer det.

§3 Kjøring/parkering

Beboere som har/leier garasje:
Vinterstid: Bilen skal sette bilen i garasjen vinterstid, grunnet fare for snøfall og eventuelle problemer med snømåking.
Sommerstid: Bilen skal alltid parkeres foran eller i egen garasje på dagtid. Bilen bør alltid settes i garasje om natten.
Gjester bør parkere foran garasje til den som besøkes eller på øvrige ledige plasser mellom blokkene uten å være til sjenanse eller hinder for andre.
Beboere uten garasjer:
Beboere uten garasje og deres besøkende parkerer mellom blokkene.
Felles for alle:
Plasser foran blokkene er kun til korttids-parkering!
All parkering og kjøring skal foregå slik at det ikke er til sjenanse (støy eller eksos) eller hinder for andre borettshavere.
Vis parkeringsvett!

§4 Ro og orden

Det skal være ro i oppganger og fra leilighetene mellom 23.00 og 07.00, slik at naboene ikke forstyrres unødig. Dersom det arrangeres sammenkomster/festligheter, henstilles det om å varsle naboer på forhånd. Husk at TV, stereo og radio kan virke forstyrrende.
For øvrig plikter borettshavere å sørge for orden og reinhold på sine områder av fellesarealene. Det betyr i regelen bl.a. at hver borettshaver er ansvarlig for:

- Vask av oppganger annenhver uke i "sine" etasjer slik:
  - Beboere i 3.etasje: Fra loftsdør ned til repos i 2. etasje
  - Beboere i 2. etasje: Repos i sin etasje og ned til repos i 1. etasje
  - Beboere i 1. etasje: Repos i sin etasje og ned til kjellerdør
- Vask av vinduer i trapp ovenfor sitt repos.
- Ellers holde orden på alle fellesarealer.

§5 Husdyrhold.

Det må søkes styret om tillatelse til husdyrhold. Egen avtale må inngås i hvert enkelt tilfelle etter at eventuelt godkjenning er gitt (ihht. husleieloven av 1.1.2000). Jfr. eget søknadsskjema.

§6 Fremleie

En begrunnet søknad må sendes styret som avgjør denne så snart som mulig. Viser ellers til detaljer om dette i ny **Lov om borettslag…..**

§7 Brudd på retningslinjer

Eventuelle gjentatte brudd på retningslinjene medfører at styret vil vurdere hvorvidt det foreligger grunnlag for **tvangssalg av leiligheten.**

§8 Brann og HMS

Borettslaget har utarbeidet et eget skriv vedrørende rømningsveier, sjekk av brannutstyr, internkontroll for el. og røranlegg mm. Oppbevaring av brannfarlig og eksplosive stoffer eller væsker, skal avklares med styret. Dette ihht. krav om merking. Jfr. lov om brannvern.

§9 Fellesrom

Fellesrom i kjeller og på loft, er beregnet for sykler, spark, barnevogner eller tilsvarende. Nevnte gjenstander skal ikke plasseres i ganger, trapperom eller være til hinder for fremkommeligheten til beboere. Hvis noen har behov for mellomlagring av møbler eller tilsvarende, kan de ta kontakt med styret for nærmere avklaring.

§10 Utearealer

Beboere tilknyttet borettslaget oppfordres til å benytte seg av uteområdet.

§11 Vaskerom

Vaskerommet og tørketrommelen kan brukes mandag **- torsdag mellom 08.00 - 22.00, fredag - lørdag kl 08.00 – 20.00.** Søndag bør unngås. Vaskemaskiner og tørketrommel kan brukes når de står ledige uten øvrige bestemmelser.
Regler for bruk ellers:

- Tøy som er vasket/tromlet skal hentes straks det er ferdig
- Skittentøy skal ikke oppbevares på vaskerommet
- Det skal heller ikke oppbevares andre private eiendeler der
- Alle rydder etter seg og sørger for at gulvet er sopet.

§12 Kjellerbod/loftsbod

Beboere som setter elektriske anlegg (fryseboks, mm.) i kjellerbod/loftsbod, må melde dette til styret slik at dette blir montert i hht. gjeldende sikkerhetskrav. En avgift tilkommer for frysebokser som er plassert i kjellerboder og koblet til fellesanlegget.

LEIEKONTRAKT FOR GARASJE

Mellom Åsen Terrasse Borettslag II, v/Horten Boligbyggelag.
Nedenfor kalt borettslaget, og :

Navn: _____

Adresse: _____

Nedenfor kalt leieren, er det inngått flg. avtale.

1: Borettslaget bortleier og leieren leier garasje nr. _____.
Leien tar til _____.

2: I leie betales kr. 110,- pr. måned forskuddsvis den 10. dag i hver måned.

3: Gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder til fraflytting ved kalendermånedens utløp.

4: Leieren plikter å holde garasjen i orden til enhver tid samt utbedre de skader som han/hun eller en som på hans/hennes vegne har adgang til garasjen, påfører denne.

5: Vask av bil i eller utenfor garasjen er ikke tillatt.

6: Garasjen skal til enhver tid holdes forsvarlig låst.

7: Ved vesentlig mislighold av denne kontrakt, når leietiden utløper eller når leien ikke betales ved forfall, vedtar leieren utkastelse uten søksmål.
Jfr. Tvangsfullbyrdelsesloven 3, nr. 9.

8: Leiekontrakten skrives i 3- tre likelydende eksemplarer.

Horten, den____ / ____ 20____.

_____ _____

Leietaker Styret

Avtale / Retningslinjer for Husdyrhold i Åsen Terrasse Borettslag II:

Husdyrhold tillates etter følgende forutsetninger:

Styret kontakter naboene før avtale gjøres.

Andelseier som har skrevet under denne avtalen med borettslaget har plikt til å følge opp at husdyret ikke sjenerer andre med sin oppførsel, lukt eller lyd og at etterlatenskaper på borettslagets eiendom fjernes.

Husdyret kan om det oppfører seg spesielt fryktinngytende og truende overfor andre beboere forlanges fjernet av styret om dette er til vesentlig sjenanse, eller skaper unødig frykt hos en eller flere beboere.

Om husdyret skaper allergiske reaksjoner hos beboerne selv uten berøring, skal dyret fjernes på forlangende fra styret. Allergiske reaksjoner må dokumenteres.

Båndtvang gjelder året rundt på borettslagets eiendom.

Horten, den……

---------- ----------

Styreleder sign.

Vaktmesterinstruks for Åsen Terrasse borettslag II
Godkjent januar 2007

Generelt

- Skifte ut lyspærer og lysrør i fellesrom etter behov. Sjekkes ukentlig
- Avlese målere for felles strømforbruk 4 ganger i året
- Skifte sikringer i fellesanlegg ved behov.
- Sørge for at låser, dører og pumper i fellesrom og inngangspartier fungerer tilfredsstillende
- Tilsyn med vaskerom, herunder tømming av myntapparater og innsetting av dette på konti til borettslaget
- Levere ut batterier til røykvarslere en gang i året, ca 1 desember

Vinter.

- Strø innganger og gangveier til søppelhusene med sand dersom det er glatt.(eget skjema)

Vår

- Støvsuge kjellergang og loft (1 gang)
- Tømme alle rister foran inngangene for sand og rusk (1gang)
- Rengjøre sorteringshusene og desinfisere (1 gang)
- Sette ut sykkelstativene senest i løpet av 1 uken av mai.
- Henge ut alle vannslanger og skru på vannet til disse seinest i løpet av 1 uken av mai.
- Sette ut hagebenker ved inngangene senest i løpet av 1 uken av mai.
- Sette ut plastmøblene mellom blokkene senest innen 17 mai

Høst

- Tømme alle rister foran inngangene for sand og rusk (1 gang)
- Støvsuge kjellergang og loft (1 gang)
- Sette inn all4e vannslangene og stenge av alle vannkranene før frosten kommer
- Rengjøre sorteringshusene og desinfisere (1 gang)
- Sette inn hagebenkene
- Sette inn plastmøbler
- Tømme blomsterkasser (6stk) og sette disse til side
- Sette inn sykkelstativene

NB!

Vaktmester Steinar Edvardsen er tilgjengelig på mobiltelefon **92 88 43 17**, men har normal arbeidstid fra kl 07.00 - 15.30 med fri hver lørdag og søndag.
Hvis medlemmer av styret må låse opp dører for borettshavere belastes den enkelte med kr 100.-

Vedlikeholdstatus

Følgende større vedlikeholdsarbeider er utført i borettslaget 2006

1. Stenlagt inngangen til Åsen Terrasse 7b
2. Skiftet utgangsdørene
3. Reparert og malt alle inngangspartier
4. Skiftet takrenner, israfter og takpapp på inngangspartiene
5. Skiftet låsesystem på inngangsdørene

Vedlikeholdspraksis :

Større arbeider som måtte oppstå, settes av styret bort på anbud.
Til alt utvendig vedlikehold på balkonger kjøper borettslaget inn materiell som er nødvendig.
Andelseierne utfører jobben selv, eller sørger for at jobben blir gjort på egen kostnad.
Alt innvendig vedlikehold er andelseiers ansvar og kostnad.

Vedlikeholdsplan for år 2007 :

Vi skal i år :

1. Reparere og skifte ut feieluker som vi fikk pålegg om av brannvesenet ved siste kontroll.
2. Skifte låser i alle loftsdører og kjellerdører
3. Male alle oppgangene
4. Stenlegge inngangspartiene slik at de blir lik ÅT8b
5. Male alle kjellerganger
6. Sette opp skilt på alle kjeller og loftsboder
7. Skifte låser i resten av fellesrommene i det nye låsesystemet
8. Skifte Callinganlegg.

Gjennomførte sikkerhetstiltak i Åsen Terrasse Borettslag II:

- ……..
- ……...
- ……...

Borettslagets TV opplegg:

TV opplegget til borettslaget blir vedlikeholdt av borettslaget og Canal Digital er vår leverandør av tv og radiokanaler. (se eget skriv)

1. BRANNSIKKERHET/BRANNVERN.

1.1 SJEKKLISTE FOR BEBOERE

Brannvarslere:

- Riktig plassert (høres den i hele boligen) og testet?
- Er det skiftet batterier?

For husbrannslange:

- tilfredsstillende trykk
- at den er lang nok til å nå alle rommene
- at den ikke lekker
- tilknyttet en fast kran som ikke er vanskelig å åpne

For pulverapparat:

- Er det gjennomført kontroll, manometernålen skal stå på grønt
- Vende på apparatet minst én gang i året, slik at pulveret ikke klumper seg
- Se til at splinten er på plass
- Se til at det blir etterfylt etter bruk.

2. VANN OG SANITÆR

2.1 SJEKKLISTE FOR BEBOERE – VANN OG SANITÆR

- Bruk badet riktig i forhold til oppbygning og utrustning. Dvs. unngå unødig vannsøl på gulvet f eks ved at opprinnelig badekar fjernes, og at det dusjes rett på gulvet.
- Skift pakninger i rennende sisterner og dryppende armatur.
- Rens sluk minst en til to ganger pr. år.
- Skift vannslanger og avløpsledninger for vaske- og oppvaskmaskiner som er eldre enn 10 år.
- Regelmessig kontroll bak/under oppvaskmaskiner, vaskemaskiner og varmtvannsbereder i kjøkken.
- Vannførende maskiner som monteres i rom uten sluk, bør sikres ved å montere automatiske avstengningsventiler og vanntett gulvbelegg med oppbrett i bakkant.
- Kontrollèr at avløp fra vannførende maskiner er forsvarlig festet.
  Steng for vanntilførsel når vannførende maskiner ikke er i bruk.
  Ikke la vannførende maskiner gå når ingen er til stede eller når alle sover.
- Gjør alle i husstanden kjent med lokaliseringen av hovedstoppekranen.

3. EL. – KONTROLL

3.1 SJEKKLISTE FOR DEN ENKELTE BEBOER.

- Er låsen på sikringsskapet i orden og nøkkelen på plass?
- Trekker du ut støpselet på forbruksapparatene dine etter bruk?
- Sjekker du om sikringene dine er skikkelig tilskrudd én gang i året?
- Skrur du av TV-apparatet med av/på knappen hver kveld?
- Er noen av dine panelovner/gjennomstrømningsovner tildekket?
- Vifteovn : En vifteovn skal bare brukes under tilsyn. Når den brukes, skal den stå stødig og må ikke plasseres for nær brennbare ting. Filteret må renses regelmessig for støv.
- Skjøteledninger : Skjøteledninger tåler i de fleste tilfeller mindre strøm enn kablene i den faste installasjonen. En skjøteledning skal kun brukes i de rom de er tilkoblet i og er å betrakte som midlertidig installasjon. Bruker du skjøteledning som "fast installasjon" kontakt autorisert elektroinstallatør for å få montert flere faste stikkontakter.
- Finnes det , slitte brytere, slappe kontakter, ledninger som er av isolert, hvis ja, ta kontakt med godkjent installatør for

4. UTEMILJØ

4.1 SJEKKLISTE FOR BEBOERE.

- Er avløpet fra verandaen fritt for løv og annet rask ?
  Sjekk bør gjennomføres ukentlig i høstmånedene.
  Ellers hver 3. måned.

5. AVFALLSHÅNDTERING

5.1 SJEKKLISTE FOR BEBOERE.

- Husholdningsavfallet skal sorteres i tre ulike kategorier, mat-, papir- og restavfall.
- Unngå å kaste glass og andre skarpe gjenstander i søpla. Bruk kommunens utplasserte beholder for glass og metall til dette.
  Dette gjelder sikkerheten for renovasjonsarbeiderne.
- Husk å emballere avfallet

Klientnr. 31/926

Vedtekter
for tilknyttet borettslag

for **ÅSEN TERRASSE BORETTSLAG II**
stiftet 15.05.1949.

Organisasjonsnummer 948 940 515.

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.05.1949.

Sist endret på ordinær generalforsamling den 13.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 (til 3), andre medlemmer. I tillegg velges til sammen 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

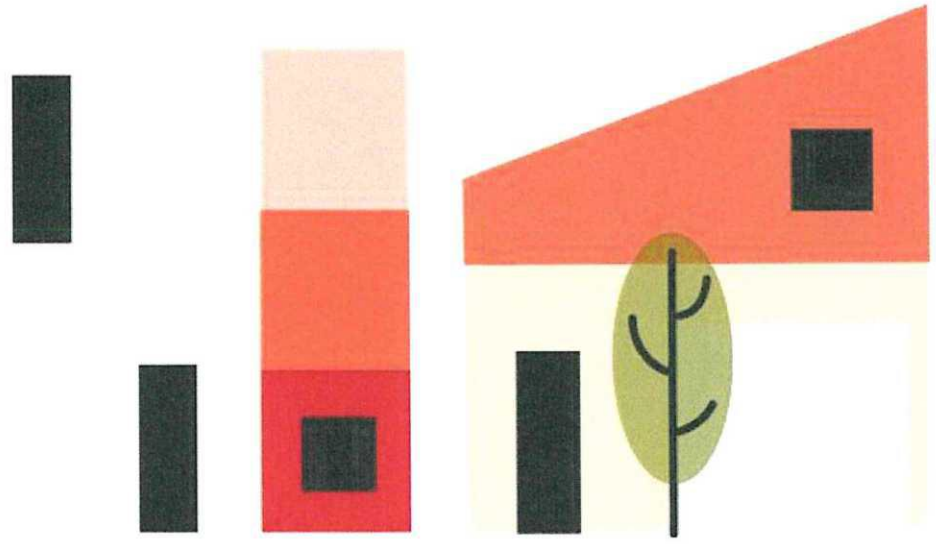
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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



INNKALLING 2026

Åsen Terrasse II Borettslag

Torsdag 07.05.2026 kl. 18:00

Thon Hotell Horten

usbl

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 Åsen Terrasse II Borettslag

Møtet finner sted torsdag 07.05.2026 kl. 18:00 - Thon Hotell Horten

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

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av styreleder

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

5.5 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

Styret foreslår å heve beløpet fra 80000 til 90000

Styret fordeler beløper seg imellom.

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr _____ ,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ian Otto Paulsen, Valgt fra 06.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Minka Wennerlund Sørlie, Valgt fra 12.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Arvid Pedersen, Valgt fra 13.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anne Hagen, Valgt fra 13.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Martin Gjelstad, Valgt fra 13.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Christian bloch Hansen, Valgt fra 13.05.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av medlemmer til styret

Minka Sørlie er på valg. Kan ta gjenvalg

Anne Hagen er ikke på valg

Arvid Pedersen er ikke på valg, men vil fratre styret pga sykdom.

Gyri Strømmen er villig til å erstatte Arvid Pedersen for 1 år fram til neste generalforsamling.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Karianne Robertsen kan stille som varamedlem

Chistian Hansen kan ta gjenvalg

5.3 Valg av styreleder

Styreleder Ian Otto Paulsen er på valg. Nåværende styreleder kan ta gjenvalg.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

5.5 Valg av valgkomite

Styret har fungert som valg komité inneværende år og er villig til å være valgkomite for neste periode.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**521 266**	**1 337 496**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	830 270	-189 275
Tilbakeføring av avskrivning	22 017	22 017
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-583 693	-648 973
B. Årets endring disponible midler	**268 595**	**-816 230**
C. Disponible midler	**789 861**	**521 266**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	876 971	615 769
Kortsiktig gjeld	-87 110	-94 503
C. Disponible midler	**789 861**	**521 266**

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

Resultatregnskap 2025 Åsen Terrasse II Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 279 360	3 312 052	3 332 386	3 023 364
Leie forretningslokaler	1	12 336	12 136	12 408	13 000
Sum leieinntekt		**3 291 696**	**3 324 188**	**3 344 794**	**3 036 364**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	564	727	0	1 000
Sum annen inntekt		**564**	**727**	**0**	**1 000**
Sum inntekt		**3 292 261**	**3 324 916**	**3 344 794**	**3 037 364**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	69 304	75 477	99 380	99 389
Styrehonorar	3	80 000	80 000	80 000	80 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	22 017	22 017	0	22 018
Driftskostnad					
Energikostnad		116 559	102 239	110 000	110 000
Kostnad eiendom/lokale	5	90 745	135 231	151 000	142 000
Kommunale avgifter/renovasjon		376 754	310 222	364 000	383 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	6 500	6 188	6 500	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	26 807	8 542	9 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	8	118 084	1 325 436	255 000	250 000
Revisjonshonorar		7 148	6 476	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar		134 047	129 016	134 100	141 000
Andre honorar	9	13 375	8 760	8 000	8 000
Kontorkostnad		1 579	3 953	14 000	13 000
TV/bredbånd		281 652	243 549	299 000	291 500
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	1 398	0	0
Kontingent og gaver		14 400	15 050	14 400	16 800
Forsikring		115 467	106 244	117 000	121 730
Eiendomsskatt		83 902	0	0	168 000
Andre kostnader	10	11 184	6 218	6 000	8 700
Sum kostnad		**1 569 523**	**2 586 016**	**1 673 880**	**1 878 137**
Driftsresultat		**1 722 738**	**738 899**	**1 670 914**	**1 159 227**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		27 196	55 387	0	0
Rentekostnad		919 664	983 561	949 000	836 000
Netto finansposter		**892 468**	**928 174**	**949 000**	**836 000**
Årsresultat		**830 270**	**-189 275**	**721 914**	**323 227**
Overført til/fra annen egenkapital		830 270	-189 275	0	0
SUM OVERFØRINGER		**830 270**	**-189 275**	**0**	**0**

Balanse 2025 Åsen Terrasse II Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	161 975	161 975
Bygninger	4	9 353 194	9 353 194
Påkostninger	4	2 001 163	2 001 163
Garasjer	4	1 090 090	1 090 090
Andre driftsmidler	4	766 698	788 715
Sum anleggsmidler		**13 373 120**	**13 395 137**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		9 871	11 518
Forskuddsbetalte kostnader		35 925	28 032
Innestående konsernkonto og bank		831 175	576 219
Sum omløpsmidler		**876 971**	**615 769**
SUM EIENDELER		**14 250 091**	**14 010 906**

Balanse 2025 Åsen Terrasse II Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		**4 800**	**4 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 076 988	-2 907 258
Sum opptjent egenkapital		**-2 076 988**	**-2 907 258**
Sum egenkapital	**11**	**-2 072 188**	**-2 902 458**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	16 031 188	16 614 881
Borettsinnskudd		203 980	203 980
Sum langsiktig gjeld		**16 235 168**	**16 818 861**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 228	5 841
Leverandørgjeld		43 264	46 685
Skyldig off. myndigheter		4 349	3 496
Påløpne renter		4 523	5 266
Annen kortsiktig gjeld		29 747	33 216
Sum kortsiktig gjeld		**87 110**	**94 503**
Sum gjeld		**16 322 278**	**16 913 364**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 250 091**	**14 010 906**
Pantstillelser	13	16 235 168	16 818 861

Sted:_____ Dato:_____

Ian Otto Paulsen Styreleder	Anne Hagen Styremedlem	Minka Wennerlund Sørlie Styremedlem

Arvid Pedersen
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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 533 888	1 533 888
3609 Leie parkering	110 700	94 100
3617 Leieinntekter diverse I	34 560	28 800
3618 Leietillegg strøm	56 484	26 048
3650 Innkrevde felleskostn. renter	913 440	974 544
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	630 288	654 672
3605 Leie forretningslokaler	12 336	12 136
Sum	**3 291 696**	**3 324 188**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	564	727
Sum	**564**	**727**

Konto 3990 gjelder i hovedsak viderefakturering

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5120 Timelønn fra lønnssystemet	44 625	49 225
5150 Påløpne feriepenger	6 228	7 039
5400 Arbeidsgiveravgift	17 572	18 221
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	878	993
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	80 000
Sum	**149 304**	**155 477**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,06.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Balkonger	Snøfangere	P-plass	Tomt	Nye garasjer	Elbil anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 791 023	108 890	101 250	22 050	306 859	163 180
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 791 023	108 890	101 250	22 050	306 859	163 180
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	97 908
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 791 023	108 890	101 250	22 050	306 859	65 272
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	16 318
Anskaffelsesår :	2015	2016	2017	2017	2018	2019
Antatt levetid i år :						10

	To gressklippere	P-plasser mellom 7 og 8	Nytt avfallsanlegg	Avfallscontainer 10 stk	Grunnarbeider søppelanlegg	Bygninger inkl. tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	56 996	139 925	296 354	198 311	179 687	9 353 194
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	56 996	139 925	296 354	198 311	179 687	9 353 194
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	29 922	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 074	139 925	296 354	198 311	179 687	9 353 194
Årets avskrivninger :	5 700	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2020	2020	2020	2021	2021	1950
Antatt levetid i år :	10					

	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	783 231
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	783 231
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	783 231
Anskaffelsesår :	1998
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 48 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 128, b.nr 404 i Horten kommune. Eiertomt på 6 298 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561918.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6361 Fast renhold	60 521	62 500
6391 Snømåking/strøing/feiing	22 625	63 875
6392 Containerleie/tømming	7 153	7 993
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	445	863
Sum	**90 745**	**135 231**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	6 500	6 188
Sum	**6 500**	**6 188**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	7 999	740
6541 Kontormaskiner	7 294	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 775
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	11 064	1 513
6552 Driftsmateriell	450	4 514
Sum	**26 807**	**8 542**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	2 998
6602 Vedlikehold VVS	0	3 303
6603 Vedlikehold elektro	64 600	161 203
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	50 000
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	760	275 000
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	32 500
6620 Vedlikehold utstyr	0	3 059
6641 Malerarbeider	1 501	6 998
6642 Snekkerarbeid	0	19 113
6644 Fasade/balkonger	5 748	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	33 727	771 263
6648 Vedlikehold dører og porter	7 253	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	4 496	0
Sum	**118 084**	**1 325 436**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 375	8 760
Sum	**13 375**	**8 760**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	0	1 033
7719 Møter, div. styret	6 873	0
7770 Betalingskostnader	1 618	1 373
7772 Omkostninger inkasso	298	0
7773 Omkostninger innkreving	2 396	3 806
7792 Øredifferanse	0	7
7795 Husleietap	0	-1
Sum	**11 184**	**6 218**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 800	0	4 800
Sum innskutt egenkapital	**4 800**	**0**	**4 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 907 258	830 270	-2 076 988
Sum opptjent egenkapital	**-2 907 258**	**830 270**	**-2 076 988**
Sum egenkapital	**-2 902 458**	**830 270**	**-2 072 188**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**94817222522**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.15 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2050
Opprinnelig lånebeløp:	19 260 000
Lånesaldo 01.01:	16 614 881
Avdrag i perioden:	583 693
Lånesaldo 31.12:	**16 031 188**
Saldo 5 år frem i tid:	14 193 155

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817222522	48	333 983	16 031 184

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	16 031 188
Innskuddskapital	203 980
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**16 235 168**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**12 606 422**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 115 200,-. Differanse mellom bokført saldo og pantedokument er kr 88 780,-. Denne differansen er ikke tinglyst. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.
Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (påløpte ikke forfalt renter og omkostninger) som låntaker måtte ha eller få overfor långiver. Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.

Resultat og balanse med noter for Åsen Terrasse II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsen Terrasse II Borettslag

Styreleder	Ian Otto Paulsen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Minka Wennerlund Sørlie (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Anne Hagen (sign.)	23.03.2026
Varamedlem	Martin Gjelstad (sign.)	23.03.2026

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 Åsen Terrasse II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åsen Terrasse II 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: EQNSQ-3ZX0P-56N7A-S9HL6-EX4PF-5JYLS

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EQNSQ-3ZX0P-56N7A-59HL6-EX4PF-5JYL5

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-24 12:35:45 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EQNSQ-3ZX0P-56N7A-59HL6-EX4PF-5JYLS

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 - Åsen Terrasse II Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ian Otto Paulsen
Styremedlem, Minka Wennerlund Sørlie
Styremedlem, Arvid Pedersen
Styremedlem, Anne Hagen
Varamedlem, Martin Gjelstad
Varamedlem, Christian Boch Hansen

Styret i Åsen Terrasse II Borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Åsen Terrasse II 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. Åsen Terrasse II Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 948940515

Åsen Terrasse II Borettslag består av 48 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Åsen Terrasse II Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561918. 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.

Åsen Terrasse II Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Ingen spesielle tiltak

Styrets arbeid

Årsberetning for året 2025

Skiftet alle nødlys i kjeller, loft og ved alle utgangsdører.

Konteiner satt ut til rydding på våren.

Balkong-gulvet i blokk 9 er delt opp for lettere å kunne rense sluk/avløp.

Skilt om parkeringsforbud utenom ved lading av bil er montert.

Montert takrenner bak de gamle garasjene er delvis gjennomført, noe beslag mangler.

Vedlikeholdslader innkjøpt til snøfreseren.

Planlagt vedlikehold for 2026

Vask av balkonger og fasader mot nord.

Rensing av takrenner.

Ferdigstille montering av takrenner bak de gamle garasjene.

Opplæring av brann panel ved alarm og kontrollert brannøvelse.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

usbl

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åsen Terrasse II Borettslag torsdag 07.05.2026 kl. 18:00 - Thon Hotell Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Kine Bjerkestaug

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Kine Bjerkestaug

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ian Otto Paulsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 11

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 13

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble: godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble: godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble: godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår å heve beløpet fra 80000 til 90000

Styret fordeler beløper seg imellom.

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 90 000 ,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Minka Sørlie er på valg. Kan ta gjenvalg

Anne Hagen er ikke på valg

Arvid Pedersen er ikke på valg, men vil fratre styret.

Gyri Strømmen er villig til å erstatte Arvid Pedersen for 1 år fram til neste generalforsamling.

Vedtak:
Valgt ble: Minka Sørlie for 2 år.
Valgt ble: Gyri Strømmen for 1 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Karianne Robertsen kan stille som varamedlem

Chistian Hansen kan ta gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Karianne Robertsen for 1 år.
Valgt ble: Christan Hansen for 1 år.

5.3 Valg av styreleder

Styreleder Ian Otto Paulsen er på valg. Nåværende styreleder kan ta gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Ian Otto Paulsen for 2 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Saken utgikk.

5.5 Valg av valgkomite

Styret har fungert som valg komité inneværende år og er villig til å være valgkomite for neste periode.

Vedtak:
Valgt ble: Styret kan oppnevne en valgkomite

Kine Bjerkestaug
Møteleder

Protokollvitne



INNKALLING 2025

Åsen Terrasse II Borettslag

Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00
Thon Hotel Horten

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Åsen Terrasse II Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Thon Hotel Horten

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

6 Valg

- 6.1 Valg av 2 medlemmer til styret
- 6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr 80 000,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 80 000,- godkjennes, og styret fordeler internt.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

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

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

Ny tekst:

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

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

Vedtaket krever 2/3 flertall for og godkjennes.

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

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

6. Valg

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

o - Styreleder - Ian Otto Paulsen

x - Styremedlem - Anne Hagen.

x - Styremedlem - Arvid Pedersen.

o - Styremedlem - Minka Wennerlund Sørlie

x - 2 Varamedlem - Christian Bloch Hansen.

x - 1 Varamedlem - Martin Gjelstad.

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Anne Hagen stiller til gjenvalg

Arvid Pedersen stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Anne Hagen gjenvelges som styremedlem

Arvid Pedersen gjenvelges som styremedlem

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Martin Gjelstad stiller til gjenvalg som 1 varemedlem til styret

Christian Bloch Hansen stiller til gjenvalg som 2 varamedlem til styret

Forslag til vedtak: Martin Gjelstad velges som varamedlem til styret

Christian Bloch Hansen velges som varamedlem til styret

6.3 Valg av valgkomite

Styret fungerer som valgkomite.

Forslag til vedtak: Styret fungerer fortsatt som valgkomite.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 337 496**	**2 081 434**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-189 275	-63 338
Tilbakeføring av avskrivning	22 017	22 017
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-648 973	-702 617
B. Årets endring disponible midler	**-816 230**	**-743 938**
C. Disponible midler	**521 266**	**1 337 496**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	615 769	1 463 939
Kortsiktig gjeld	-94 503	-126 443
C. Disponible midler	**521 266**	**1 337 496**

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

Resultatregnskap 2024 Åsen Terrasse II Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 312 052	3 086 850	3 265 764	3 332 386
Leie forretningslokaler	1	12 136	9 936	15 336	12 408
Sum leieinntekt		**3 324 188**	**3 096 786**	**3 281 100**	**3 344 794**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	727	29 045	0	0
Sum annen inntekt		**727**	**29 045**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 324 916**	**3 125 831**	**3 281 100**	**3 344 794**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	75 477	75 536	95 400	99 380
Styrehonorar	3	80 000	80 000	80 000	80 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	22 017	22 017	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		102 239	125 863	150 000	110 000
Kostnad eiendom/lokale	5	135 231	120 527	103 500	151 000
Kommunale avgifter/renovasjon		310 222	241 346	266 000	364 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	6 188	5 938	6 300	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	8 542	52 148	17 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 325 436	1 187 153	340 000	255 000
Revisjonshonorar		6 476	6 186	7 100	6 500
Forretningsførerhonorar		129 016	122 406	129 000	134 100
Andre honorar	9	8 760	48 713	31 000	8 000
Kontorkostnad		3 953	2 348	1 000	14 000
TV/bredbånd		243 549	205 213	215 600	299 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 398	0	0	0
Kontingent og gaver		15 050	14 400	15 000	14 400
Forsikring		106 244	96 592	106 200	117 000
Andre kostnader	10	6 218	9 545	3 000	6 000
Sum kostnad		**2 586 016**	**2 415 931**	**1 566 100**	**1 673 880**
Driftsresultat		**738 899**	**709 899**	**1 715 000**	**1 670 914**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		55 387	53 206	0	0
Rentekostnad		983 561	826 444	945 000	949 000
Netto finansposter		**928 174**	**773 238**	**945 000**	**949 000**
Årsresultat		**-189 275**	**-63 338**	**770 000**	**721 914**
Overført til/fra annen egenkapital		-189 275	-63 338	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-189 275**	**-63 338**	**0**	**0**

Balanse 2024 Åsen Terrasse II Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	161 975	161 975
Bygninger	4	9 353 194	9 353 194
Påkostninger	4	2 001 163	2 001 163
Garasjer	4	1 090 090	1 090 090
Andre driftsmidler	4	788 715	810 732
Sum anleggsmidler		**13 395 137**	**13 417 155**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		11 518	10 760
Forskuddsbetalte kostnader		28 032	26 165
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		576 219	1 427 014
Sum omløpsmidler		**615 769**	**1 463 939**
SUM EIENDELER		**14 010 906**	**14 881 094**

Balanse 2024 Åsen Terrasse II Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		**4 800**	**4 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 907 258	-2 717 983
Sum opptjent egenkapital		**-2 907 258**	**-2 717 983**
Sum egenkapital	**11**	**-2 902 458**	**-2 713 183**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	16 614 881	17 263 854
Borettsinnskudd		203 980	203 980
Sum langsiktig gjeld		**16 818 861**	**17 467 834**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 841	5 717
Leverandørgjeld		46 685	71 669
Skyldig off. myndigheter		3 496	3 350
Påløpne renter		5 266	5 250
Annen kortsiktig gjeld		33 216	40 457
Sum kortsiktig gjeld		**94 503**	**126 443**
Sum gjeld		**16 913 364**	**17 594 277**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 010 906**	**14 881 094**
Pantstillelser	13	16 818 861	17 467 834

Sted:_____ Dato:_____

Ian Otto Paulsen
Styreleder

Anne Hagen
Styremedlem

Minka Wennerlund Sørlie
Styremedlem

Arvid Pedersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 533 888	1 460 736
3609 Leie parkering	94 100	92 850
3617 leieinntekter trappevask fellesområdet	28 800	28 800
3618 Leietillegg strøm	26 048	3 840
3650 Innkrevde felleskostn. renter	974 544	808 176
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	654 672	692 448
3605 Leie forretningslokaler	12 136	9 936
Sum	**3 324 188**	**3 096 786**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	727	29 045
Sum	**727**	**29 045**

Konto 3990: vaskemaskinpenger.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	49 225	49 270
5150 Påløpne feriepenger	7 039	7 046
5400 Arbeidsgiveravgift	18 221	18 227
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	993	993
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	80 000
Sum	**155 477**	**155 536**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,09.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Balkonger	Snøfangere	P-plass	Tomt	Nye garasjer	Elbil anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 791 023	108 890	101 250	22 050	306 859	163 180
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 791 023	108 890	101 250	22 050	306 859	163 180
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	81 590
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 791 023	108 890	101 250	22 050	306 859	81 590
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	16 318
Anskaffelsesår :	2015	2016	2017	2017	2018	2019
Antatt levetid i år :						10

	To gressklippere	P-plasser mellom 7 og 8	Nytt avfallsanlegg	Avfallscontainer 10 stk	Grunnarbeider søppelanlegg	Bygninger inkl. tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	56 996	139 925	296 354	198 311	179 687	9 353 194
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	56 996	139 925	296 354	198 311	179 687	9 353 194
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24 223	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	32 773	139 925	296 354	198 311	179 687	9 353 194
Årets avskrivninger :	5 700	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2020	2020	2020	2021	2021	1950
Antatt levetid i år :	10					

	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	783 231
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	783 231
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	783 231
Anskaffelsesår :	1998
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 48 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 128, b.nr 404 i Horten kommune. Eiertomt på 6 298 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561918.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	62 500	59 625
6390 Andre driftskostnader	0	6 500
6391 Snømåking/strøing/feiing	63 875	41 749
6392 Containerleie/tømming	7 993	11 913
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	863	740
Sum	**135 231**	**120 527**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	740	7 847
6540 Møbler/utstyr etc. til felleslokaler/fellesområder	0	33 191
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 775	890
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 513	10 220
6552 Driftsmateriell	4 514	0
Sum	**8 542**	**52 148**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	2 998	711 736
6602 Vedlikehold VVS	3 303	17 036
6603 Vedlikehold elektro	161 203	22 172
6605 Vedlikehold fellesanlegg	50 000	0
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	275 000	34 950
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	32 500	100 598
6620 Vedlikehold utstyr	3 059	0
6641 Malerarbeider	6 998	2 160
6642 Snekkerarbeid	19 113	17 800
6643 Glassarbeid/Vindu	0	263 586
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	771 263	13 515
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	3 600
Sum	**1 325 436**	**1 187 153**

Konto 6645: Rehabilitering piper.

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 760	12 638
6730 Teknisk honorar	0	36 075
Sum	**8 760**	**48 713**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 033	798
7719 Møter, div. styret	0	6 771
7770 Betalingskostnader	1 373	1 364
7773 Omkostninger innkreving	3 806	613
7792 Øredifferanse	7	-1
7795 Husleietap	-1	0
Sum	**6 218**	**9 545**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 800	0	4 800
Sum innskutt egenkapital	**4 800**	**0**	**4 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 717 983	-189 275	-2 907 258
Sum opptjent egenkapital	**-2 717 983**	**-189 275**	**-2 907 258**
Sum egenkapital	**-2 713 183**	**-189 275**	**-2 902 458**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**94817222522**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.80 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	19 260 000
Lånesaldo 01.01:	17 263 854
Avdrag i perioden:	648 973
Lånesaldo 31.12:	**16 614 881**
Saldo 5 år frem i tid:	12 768 783

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817222522	48	346 143	16 614 864

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	16 614 881
Innskuddskapital	203 980
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**16 818 861**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**12 606 422**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 115 200,-. Differanse mellom bokført saldo og pantedokument er kr 88 780,-. Denne differansen er ikke tinglyst. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.
Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (påløpte ikke forfalt renter og omkostninger) som låntaker måtte ha eller få overfor långiver. Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.

Resultat og balanse med noter for Åsen Terrasse II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsen Terrasse II Borettslag

Styreleder	Ian Otto Paulsen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Minka Wennerlund Sørlie (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Arvid Pedersen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Anne Hagen (sign.)	17.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Åsen Terrasse II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: Y6JGS-SIBBF-I6QAX-HFQP4-NMGF8-GBG4M

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: Y6JGS-SIBBF-I6QAX-HFQP4-NMGF8-GBG4M

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-18 13:15:26 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: Y6JGS-SIBBF-I6QAX-HFQP4-NMGF8-GBG4M

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Åsen Terrasse II Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ian Otto Paulsen
Styremedlem, Minka Wennerlund Sørlie
Styremedlem, Arvid Pedersen
Styremedlem, Anne Hagen
Varamedlem, Martin Gjelstad
Varamedlem, Christian bloch Hansen

Styret i Åsen Terrasse II Borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Åsen Terrasse II 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. Åsen Terrasse II Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 948940515

Åsen Terrasse II Borettslag består av 48 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Åsen Terrasse II Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561918. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Åsen Terrasse II Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Skiftet alle brannapparatene
- Renovert alle piper som ikke var renovert med stålrør innsatser

- Rettet opp feil i en av brannvarslingsboksene.

Styrets arbeid

Usbl oppfordrer spesielt til å synliggjøre planlagte og gjennomførte tiltak med fokus på bomiljø, energieffektivisering og klima. Eksempler på sistnevnte kan være sosiale arrangementer, utbedring av fellesarealer, delingsordninger, rehabilitering, ladeløsninger, at styrer arbeider papirløst, miljøsertifisering mm.)

Utført arbeid:

Konteiner ble bestilt til våropprydding

De gamle tregarasjene ble malt.

Det ble drenert bak begge garasjeanleggene og lagt på grus bak og på sidene.

Vi har signert kontrakt med Altibox for fire nye år.

Ladestasjonene ble reparert igjen.

Belysning/nye lamper ble installert på loft og i kjeller i nr. 7, 8 og 10.

Pipe i 8B ble frest opp innvendig, deretter ble det satt inn stålrør i alle pipene unntatt i blokk 9.

Alle utelamper er malt og det er montert lyspærer med sensor.

Det er montert takrenner på alle balkongene i 2. og 3. etg. mot vest.

Nye nødlys er installert i kjeller, oppganger og på loft.

Brannslukkingsapparater er byttet i alle leilighetene.

Planlagte tiltak:

Skifte elle nødlys i kjeller, lift og ved alle utgangsdører

Montere takrenner bak på de gamle garasjene.

Rensing av alle takrenner

Vask av fasader og balkonger

Kontrollert brannøvelse

Styret jobber mot et papirløst arbeid

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 13.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åsen Terrasse II Borettslag tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Thon Hotel Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: EMRHAN DEMIR

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: EMRHAN DEMIR

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ian Otto Paulsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Møteleder sammen med styret sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 14

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr 80 000,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 80.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

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

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

Ny tekst:

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

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

Vedtaket krever 2/3 flertall for og godkjennes.

Vedtak:
Forslaget ble **vedtatt/ikke vedtatt**

Antall stemmer for: 14

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Anne Hagen stiller til gjenvalg

Arvid Pedersen stiller til gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Anne Hagen for 2 år.
Valgt ble: Arvid Pedersen for 2 år.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Martin Gjelstad stiller til gjenvalg som 1 varemedlem til styret

Christian Bloch Hansen stiller til gjenvalg som 2 varamedlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: Martin Gjelstad for 1 år.
Valgt ble: Christian Bloch Hansen for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Styret fungerer som valgkomite.

Vedtak:
Valgt ble: Styret oppnevner valgkomite.

Møteleder

Protokollvitne

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i tilknyttet borettslag

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

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

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

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

Meldingen må inneholde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sist endret 25.06.2026

Viktig informasjon ved kjøp av bolig i borettslag tilknyttet Usbl

- gjennomgås av megler på kontraktsmøte

For å eie en bolig i dette borettslaget er det krav om at man blir andelseier (medlem) i boligbyggelaget Usbl.

Ved avklaring av forkjøpsretten skal kjøper/alle som skal stå som eiere få en tekstmelding med link til innmeldingsskjema der de ikkje allereie har et medlemsskap.

Dersom du ikke har mottatt dette kan du enkelt bli medlem ved å gå inn på vår hjemmeside https://www.usbl.no/bli-medlem, eller ved å scanne QR koden til høyre som tar deg til innmeldingsskjema.

Usbl kan ikke registrere deg som eier på boligen før du har tegnet medlemskap.

Dersom dere skal være flere eiere av boligen, vil en av eierne ble registrert som hovedeier og få den årlige kontingenten dekket av borettslaget – alle øvrige (med)eiere vil motta årlig faktura på medlemskontingent.

Husk at det er penger å spare som medlem i Usbl. Se alle dine medlemsfordeler på https://www.usbl.no/fordel.

Vi håper du vil trives i din nye bolig!

usbl

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	1011477
Dokumentdato	14.03.2022
Kontrolldato	08.03.2022
Saksbehandler	Morten Jensen

INGRID JOHANNE WEGGER
Åsen terrasse 9A
3181 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Åsen terrasse 9A, bruksenhet H0301, 3181 HORTEN den 08.03.2022

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: INGRID JOHANNE WEGGER
For brannvesenet: Morten Jensen

Formål
Formålet med feiing/tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Feiing/tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Definisjoner
Avvik
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.
Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Beskrivelse av avvik
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp 8774, Nordre skorstein

1. **Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   Det mangler ubrennbar plate på gulv i skorsteinens bredde og minst 30 cm foran feieluken.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 07.04.2022 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **1011477** ved svar.

Spørsmål rettes til Morten Jensen på **feier@vibr.no** eller .

Med vennlig hilsen

Morten Jensen
Feier

-

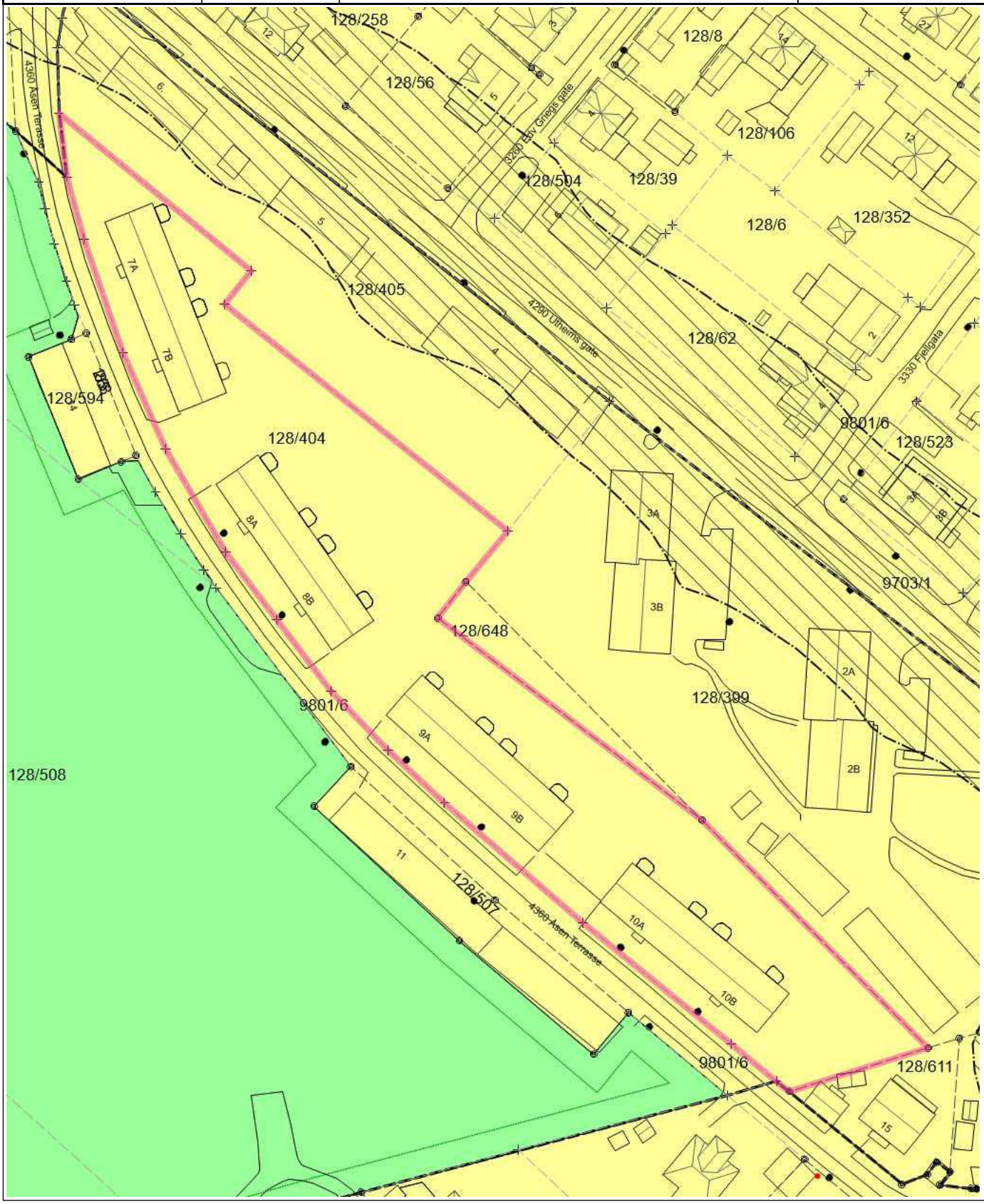
Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Horten kommune

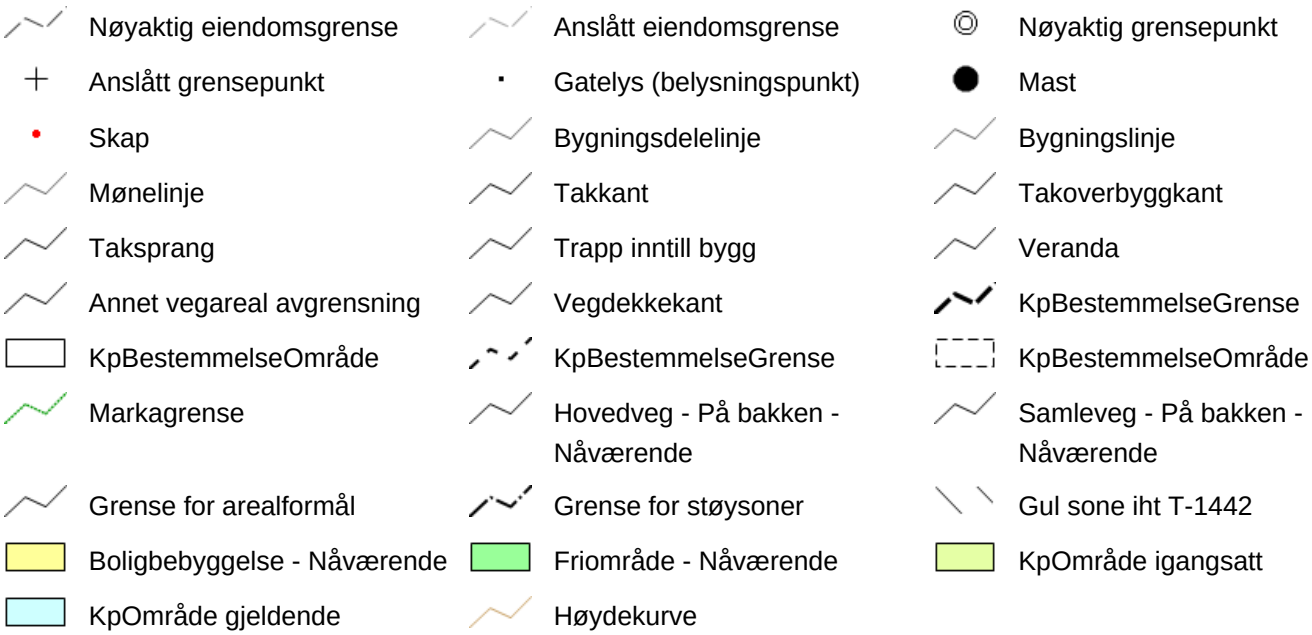
Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 404	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Åsen terrasse 9A 3181 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



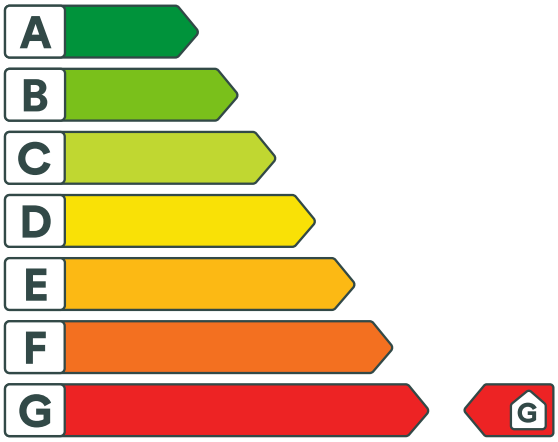
Tegnforklaring



Energiattest



Adresse **Åsen terrasse 9A, 3181 HORTEN**	
Dato for energimerking **31.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342161**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **161700479**
Gårdsnummer **128**	Bruksnummer **404**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1949**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **372,70**

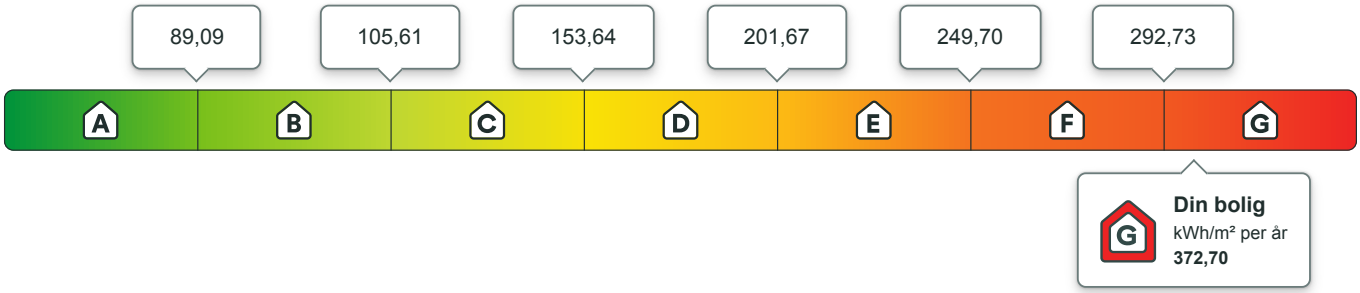
Åsen terrasse 9A, 3181 HORTEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
25 321,09	**360,25**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Åsen terrasse 9A, 3181 HORTEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Åsen terrasse 9A, 3181 HORTEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 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: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

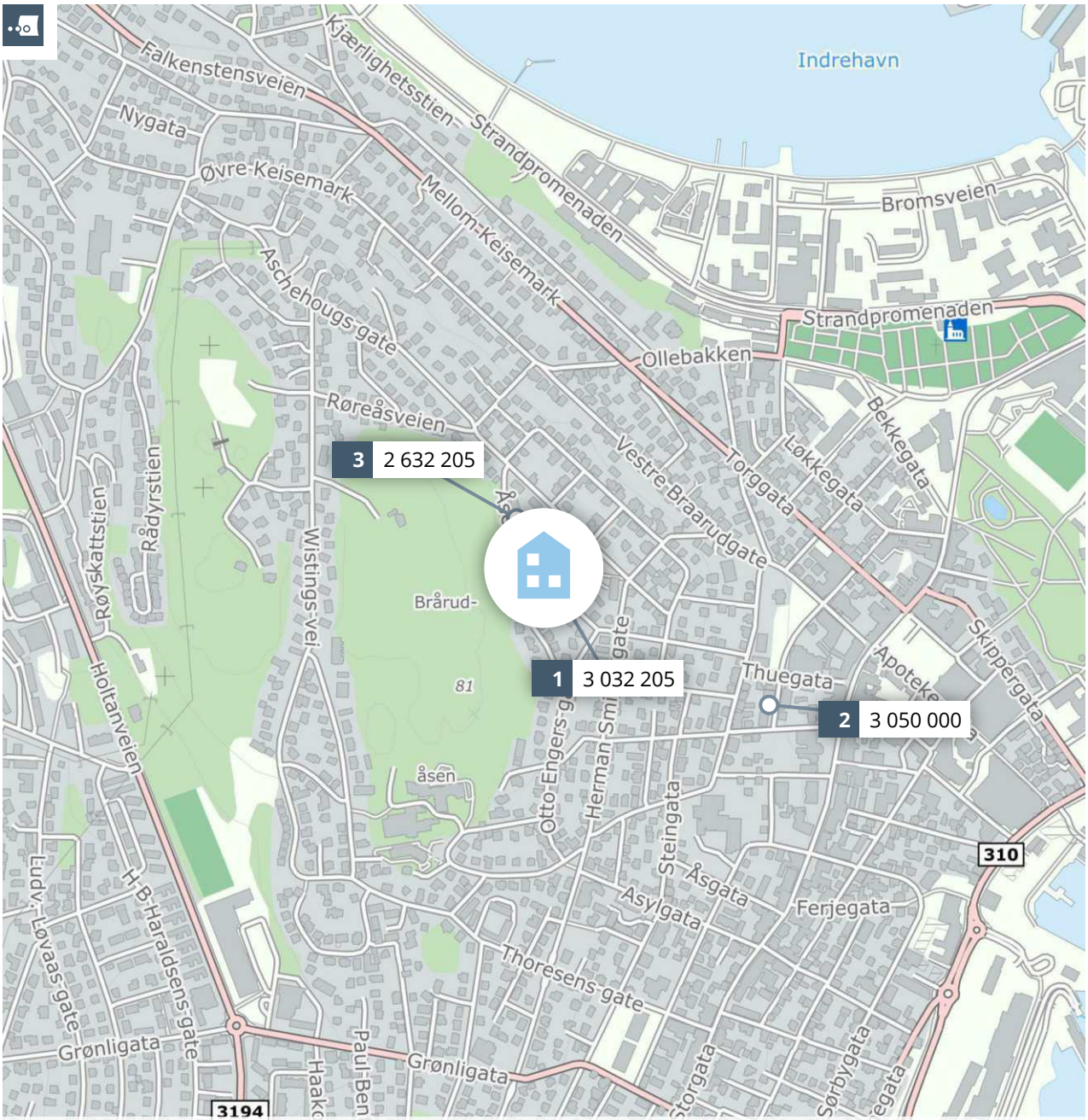
Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.



Meglers verdivurdering

ÅSEN TERRASSE 9 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 01.09.2026

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: Siri Graf.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åsen terrasse 9 A, 3181 HORTEN

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1949

GNR 128 BNR 404 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Åsen

Verdivurdert til

2 860 000

330 447	3 190 447	48 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	12 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						1949

Fellesutgifter	5 696
Formue	32 627
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Åsen terrasse 9 A 66 m² 1949 1. etg 2 sov	27.05.2026	2 700 000	**2 700 000**	332 205	3 032 205	**45 943**
2 C Andersens gate 11 61 m² 1911 3. etg 1 sov	10.04.2026	3 100 000	**3 050 000**	0	3 050 000	**50 000**
3 Åsen terrasse 7 B 65 m² 1950 2. etg 2 sov	14.07.2026	2 350 000	**2 300 000**	332 205	2 632 205	**40 495**

Høyt og fritt ligger Åsen terrasse 9 A, en pen, velholdt og gjennomgående 3-roms andelsleilighet med eventyrlig panoramautsikt over Oslofjorden. Plassert øverst på enden får man lite innsyn, og utsikten kommer virkelig til sin rett på en balkong utenfor stuen. Beliggenheten er strålende; rolig, men sentral med kort gange til alle fasiliteter og servicetilbud i sentrum. Borettslaget grenser til skogen, og har store grøntarealer rundt byggene.

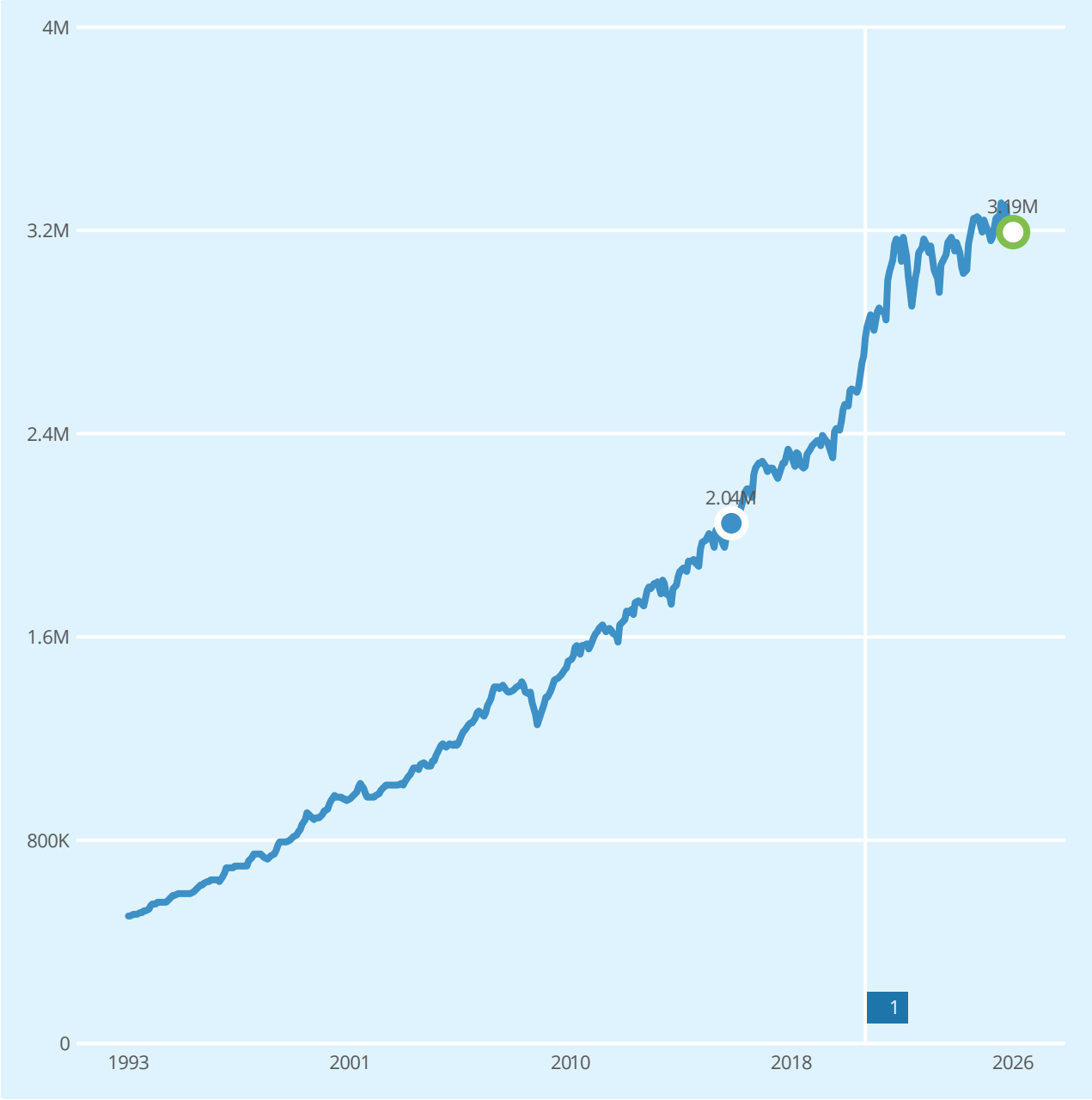
De fleste overflatene ble oppgradert i 2021, og leiligheten fremstår stilren med moderne fargevalg og 1-stavs parkettgulv. Stuen er innbydende med peisovn og utsikt, mens et separat kjøkken fra 2021 har god skapplass og integrerte hvitevarer. På et flislagt bad er det gulvvarme, og hovedsoverommet har egen balkong. Tre eksterne boder tilbyr god lagring.

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	
23.02.2016	01.03.2016		1 300 000	1 500 000	544 871	2 044 871	
01.07.1994	01.07.1994		-	305 000	0	305 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 3181 HORTEN nå

14
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

67
dager

Leiligheter solgt i 3181 HORTEN siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

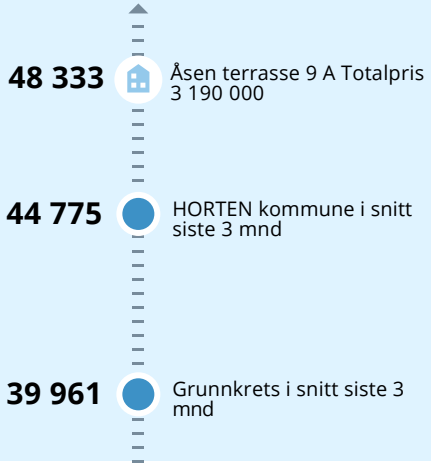


Solgt i snitt i løpet av

101
dager

for 4.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Åsen terrasse 9A

Nabolaget Keisemark/Åsen - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sentrum skole (1-7 kl.) 331 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km	
Lillås skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km	
Nordskogen skole (1-7 kl.) 298 elever, 24 klasser	22 min 1.9 km	
Granly skole (1-7 kl.) 454 elever, 25 klasser	6 min 2.7 km	
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 389 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km	
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	11 min 1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Ollebakken Linje 02, 023, 71	7 min 0.6 km	
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	13 min 8.1 km	
Sandefjord lufthavn Torp	34 min	
Oslo Gardermoen	1 t 41 min	

BARNEHAGER

Lilaas Gård Barnehage (1-5 år) 17 barn	14 min 1.2 km	
Lillås barnehage (1-5 år) 60 barn	14 min 1.2 km	
Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 69 barn	14 min 1.3 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Torggata Horten	7 min
Spar Vektergården	10 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	10 min
Apotek 1 Fram Horten	10 min
Horten Vinmonopol	10 min

SPORT

Sentrum Skole	9 min
Horten videregående skole	10 min
WellnessClub Horten	10 min
MOVA Horten sentrum	12 min

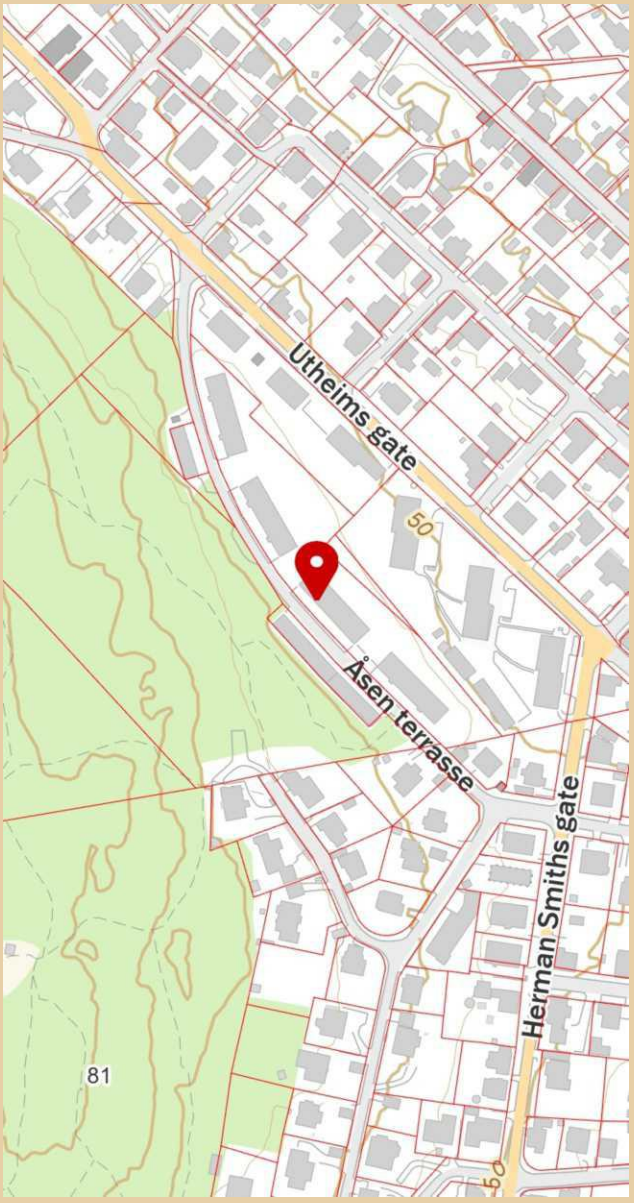
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 88/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

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:
Åsen terrasse 9 A, 3181 Horten
Gnr. 128, Bnr. 404, andelsnr. 22 i ÅSEN TERRASSE 2 BORETTSLAG, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
13260122

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Siri Graf

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 472 02 191

E-post: siri.graf@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.
