PRIVATMEGLEREN
HORTEN

ÅSEN TERRASSE 3A

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Åsen terrasse 3A, 3181 Horten
Gnr. 128, Bnr. 399, andelsnr. 28 i HORTEN 1 BORETTSLAG, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260041

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Sigurd Sørdal

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

E-post: sigurd.sordal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Åsen terrasse 3 A, 3181 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 128, bnr. 399

Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22499-1098 **Eiendomsverdi ref nr:** RJ8459

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

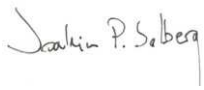
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet beliggende i lavblokk fra 1949. Bygget er oppført med grunnmur av betong, yttervegger i tegl med puss, og saltak tekket med takstein. Vinduer og terrassedør ble skiftet i 2007. Røranlegget ble oppgradert i forbindelse med renovering av badet i 2014, og kjøkkenet har innredning fra Huseby, også fra 2014. Det elektriske anlegget er skjult og ble oppgradert i 2014/15 ifølge tidligere salgsoppgave.

Boligen har en normal standard, blant annet med varmekabler på badet. Det er vannbåren varme til radiatorer og enkelte gulvflater. Oppholdsrom har klikkvinyl på gulv, og stuen er lys med utgang til en østvendt, innglasset balkong. Kjøkkenet har gode skap- og benkeplassløsninger. Det er registrert enkelte avvik med tilstandsgrad TG2 som interessenter bør sette seg inn i.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Vindu i stuen har behov for justering av karm.
Bygningen har PVC balkongdør med 2-lags glass fra 2007 og brann- og lydklassifisert entrédør merket B30 35db. Merker i karm er malt over.
Østvendt innglasset balkong ca. 6 m2 med utgang fra stuen. Teppelagt gulv. Rammer i lakkert stål med skyvbare glass. Balkongene ble fornyet i regi av borettslaget ca. 2018.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av klikkvinyl fra 2020. Veggene har malte plater og mursteinsvegg. Innvendige tak har malte plater.
Overflater oppgradert etter ca. 2014 ifølge tidligere salgsoppgave. Det må forventes slitasje, merker ol.

Betonggulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue og kjøkken. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Det ble i stuen målt høydeforskjell på 23 mm. på hele rommets gulvflate. 8 mm. målt i kjøkken. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

Innvendig har boligen malte profilerte dører med normal slitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra 2014 med gulvbelegg og baderomspanel, panel i taket. Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning og vegghengt toalett.

Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp slukrist. Membran er synlig i sluket. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekksvifte, tilluft under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt/laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, og vannstoppsystem.
Det er stedvis slitasje i overflater. Kjøkkenet fremstår noe uferdig ved bl.a. manglende inndekning av ventilasjonsrør. Noen fronter trenger justering. Ny eier må selv vurdere behovet for oppgraderinger.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Noe kobber tilknyttet kjøkkenet. Det er besiktiget i rørskap på bad. Det er mulig å stenge av vannet i skap.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer. Avtrekk fra kjøkken og bad.
Eier informerer i sin egenerklæring om svertesopp i vinduskarmer vinterstid. Det er viktig at det sikres god ventilering av rommene slik at skader unngås.

Varmtvann (forbruksvann) leveres via fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av borettslaget. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Vannbåren varme til radiatorer og enkelte gulv i følge eier.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

Sikringsskap med automatsikringer. 40 amp hovedsikring og 4 fordelingskurser. Anlegget er oppgradert i 2014/15 ifølge tidligere salgsoppgave. Eier vil opplyse om evt. feil i sin egenerklæring. Elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

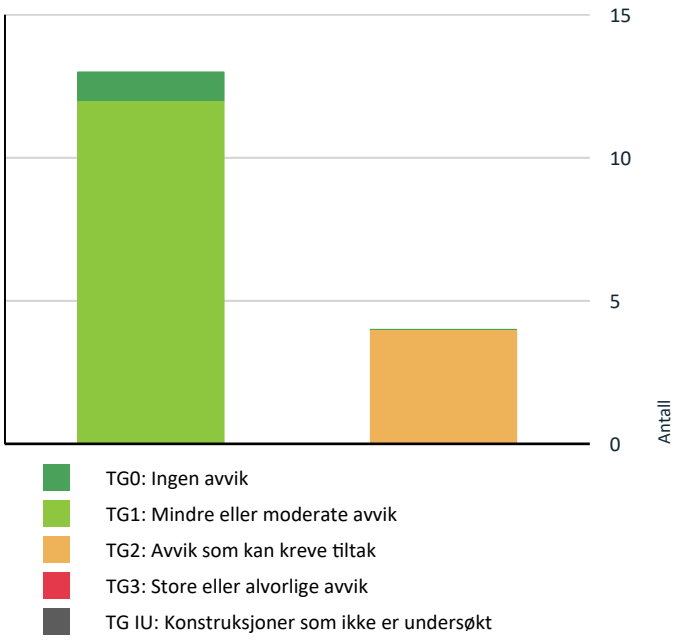
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest datert 21.07.1949 for bygningen, rehabilitering av bad datert 07.03.2016 og balkonger datert 19.03.2018.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1949

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Nytt bad	Informasjon gitt av eier.
2014	Ny kjøkkeninnredning	Informasjon gitt av eier.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Vindu i stuen har behov for justering av karm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har PVC balkongdør med 2-lags glass fra 2007 og brann- og lydklassifisert entrédør merket B30 35db. Merker i karm er malt over.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Østvendt innglasset balkong ca. 6 m2 med utgang fra stuen. Teppelagt gulv. Rammer i lakkert stål med skyvbare glass. Balkongene ble fornyet i regi av borettslaget ca. 2018.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av klikkvinyl fra 2020. Veggene har malte plater og mursteinsvegg. Innvendige tak har malte plater. Overflater oppgradert etter ca. 2014 ifølge tidligere salgsoppgave. Det må forventes slitasje, merker ol.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betonggulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue og kjøkken. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Det ble i stuen målt høydeforskjell på 23 mm. på hele rommets gulvflate. 8 mm. målt i kjøkken. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører med normal slitasje.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2014 med gulvbelegg og baderomspanel, panel i taket. Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning og vegghengt toalett.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp slukrist. Membran er synlig i sluket. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekksvifte, tilluft under døren.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det ble registert forhøyede fuktverdier i nedkant av baderomsplater samt noe svellet i plateskjøter under befaring. Slike fuktskader vil fortsette å utvikle seg over tid, vi anbefaler derfor at det monteres dusjkabinett ved videre bruk av badet.





1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med vinylbelegg og varme.
Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp slukrist ca. 28 mm. I tillegg kommer evt. oppkant ved terskel.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og vinylbelegg/baderomspanel som tettesjikt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist forhøyede fuktverdier og svelleskader i skjøter i nedkant av baderomsplater i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres dusjkabinett ved videre bruk da fuktskadene vil fortsette å utvikle seg over tid.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble påvist løs sisterne og blandebatteri i dusjsonen ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utstyret må tilstrekkelig festet. Anbefaler at rørlegger kontrollerer utstyret.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte, tilluft via døren.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

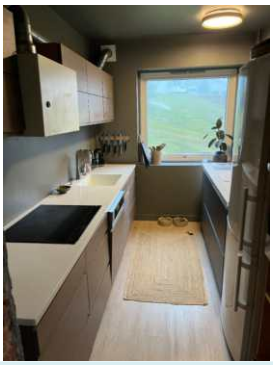
1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt/laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, og vannstoppsystem.
Det er stedvis slitasje i overflater. Kjøkkenet fremstår noe uferdig ved bl.a. manglende inndekning av ventilasjonsrør. Noen fronter trenger justering. Ny eier må selv vurdere behovet for oppgraderinger.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Noe kobber tilknyttet kjøkkenet. Det er besiktiget i rørskap på bad. Det er mulig å stenge av vannet i skap.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer. Avtrekk fra kjøkken og bad.
Eier informerer i sin egenerklæring om svertesopp i vinduskarmer vinterstid. Det er viktig at det sikres god ventilering av rommene slik at skader unngås.

Varmtvannstank

Beskrivelse

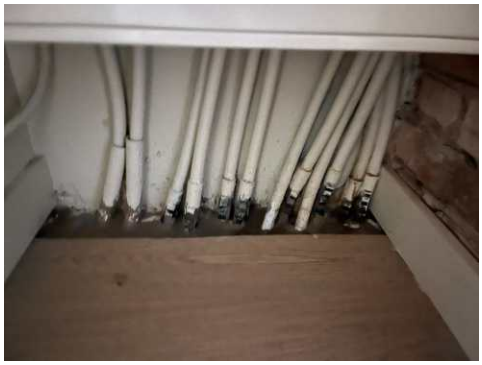
Varmtvann (forbruksvann) leveres via fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av borettslaget. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiatorer og enkelte gulv i følge eier. Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. 40 amp hovedsikring og 4 fordelingskurser. Anlegget er oppgradert i 2014/15 ifølge tidligere salgsoppgave. Eier vil opplyse om evt. feil i sin egenerklæring. Elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent alder. Ifølge tidligere salgsoppgave er det utført oppgraderinger i 2014-2015.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring fra 2014. Ingenting utover det.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

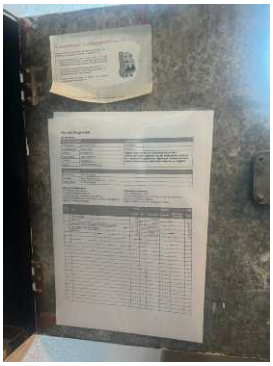
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke foreligger kontrollrapport fra DLE eller andre tilsvarende kontrollinstanser siste 5 år gis det anbefaling om at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person, eller en el.kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

Takstmann er ikke fagutdannet på el.anlegg og har kun gitt det en enkel visuell kontroll med hensyn til åpenbare sikkerhetsmessige avvik under befaring.

Tilstandsrapport





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

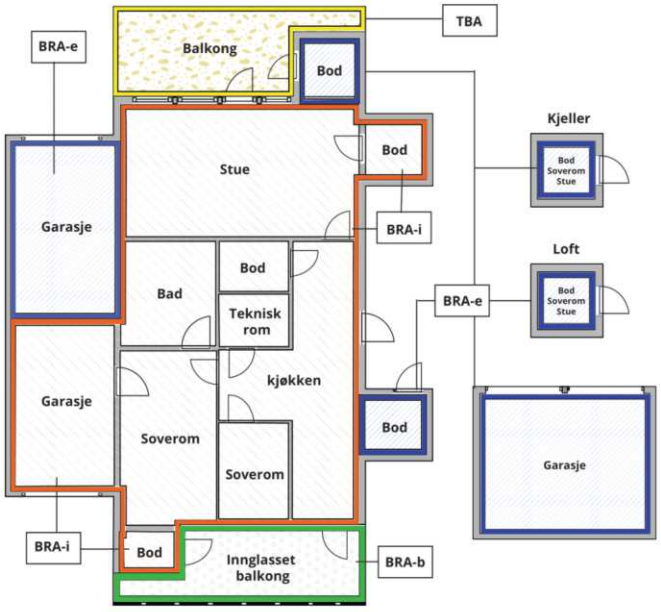
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	62	4	6	72	
SUM	**62**	**4**	**6**		
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2	Bod kjeller	Innglasset balkong

Kommentar

Bod i kjelleren på 4 m2 er medtatt som BRA-e.
Bod på loft ca. 9 m2 gulvareal er ikke målbart som bruksareal grunnet skråtak ref. NS3940:2023.
Østvendt innglasset balkong ca. 6 m2 er angitt som BRA-b.
Det er oppgitt areal etter arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, piper, påforede vegger og innhugg ved dører/vinduer som går til gulv som er medtatt i arealberegningen.
Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 21.07.1949 for bygningen, rehabilitering av bad datert 07.03.2016 og balkonger datert 19.03.2018.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	128	399		0	6548.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Åsen terrasse 3 A

Hjemmelshaver
Horten Borettslag I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HORTEN BORETTSLAG I	948612216			Tofte Hedda

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
28

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt område i Åsen, rett ovenfor sentrum, med kort gangavstand til butikker, kjøpesentre, kino, restauranter og dagligvare. Fra stue og balkong er det noe fjordutsikt, og boligen tilhører sentrum skolekrets.
Området byr på fine turmuligheter til fots og på sykkel, blant annet til Parken, Hortenskogen og Karljohansvern, samt kyststien videre mot Åsgårdstrand. Det er også kort vei til kollektivtransport, og med bil tar det ca. 10 minutter til Skoppum togstasjon og rundt 20 minutter til Tønsberg.

Adkomstvei

Fra Horten sentrum kjører man Vestre Braarudgate/Braarudbakken opp til Åsen Terrasse. I krysset tar man til høyre og blokkene ligger da på venstre side. Leiligheten ligger i den 3. blokka på venstre side.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	19.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Måling av gulv er begrenset av møbleringen under befaringen. Vi anbefaler kjøper å kontrollere på nytt når rommene er tømt for møbler. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141260041

Selger 1 navn
Hedda Tofte

Gateadresse
Åsen terrasse 3A

Poststed	Postnr
HORTEN	3181

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141260041

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovering bad og avløp i hele HBL1
Arbeid utført av	Krohn

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alt ble bygget nytt (fra tidligere egeterklæringsskjema).

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Horten Kommune (fra tidligere egeterklæringsskjema).

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Svartsopp rundt vinduer om vinteren/pakning (meldt fra om til styret) Observasjoner nå og fra tidligere egeterklæringsskjema.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet fra el-kjele til jordvarme (fra tidligere egeterklæringsskjema).
Arbeid utført av	Krohn

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontakt styre.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	HBL1 har 5-6 tilgjengelige ladepunkter som leies/brukes.

Document reference: 141260041

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☐ Nei ☑ Ja

15.2 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tanken er tømt og fylt igjen ved overgang til jordvarmeannlegg (fra tidligere egenerklæringsskjema).

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2018 ble det satt opp nye innglassede verandaer i borettslaget.
Arbeid utført av	Balco

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Forslag til fornying/endring av fasade (kontakt styret, skal ikke ha stor innvirkning på felleskostnader).

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Svartsopp i vinduer (styret er informert) (fra tidligere egeterklæringsskjema).

Document reference: 141260041

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141260041

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 141260041

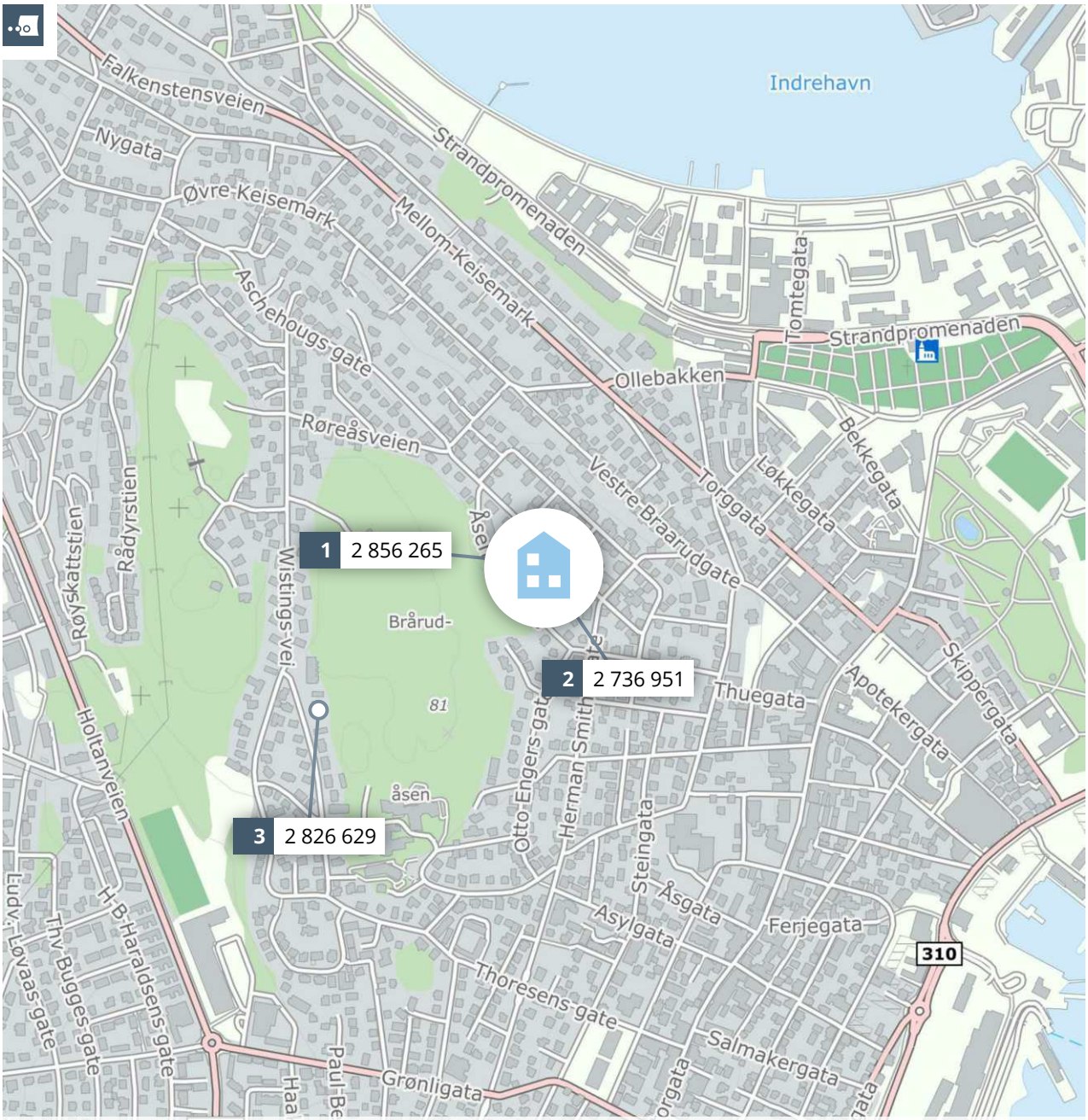
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hedda Tofte	372f6a859c38714283c43e f8670c013825d4e1b1	05.03.2026 19:58:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141260041

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

ÅSEN TERRASSE 3 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 27.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åsen terrasse 3 A, 3181 HORTEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1949

GNR 128 BNR 399 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Åsen

Verdivurdert til

2 300 000

580 222	2 880 222	46 455
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	62 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1949

Fellesutgifter	8 357
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åsen terrasse 8 A 67 m² 1949 2. etg 2 sov			03.05.2024	2 230 000	**2 500 000**	356 265	2 856 265	**42 631**
2	Åsen terrasse 3 B 63 m² 1948 1. etg 2 sov			12.09.2025	2 150 000	**2 150 000**	586 951	2 736 951	**43 444**
3	Wistings vei 38 65 m² 1966 9. etg 2 sov			17.11.2025	2 200 000	**2 075 000**	751 629	2 826 629	**43 487**

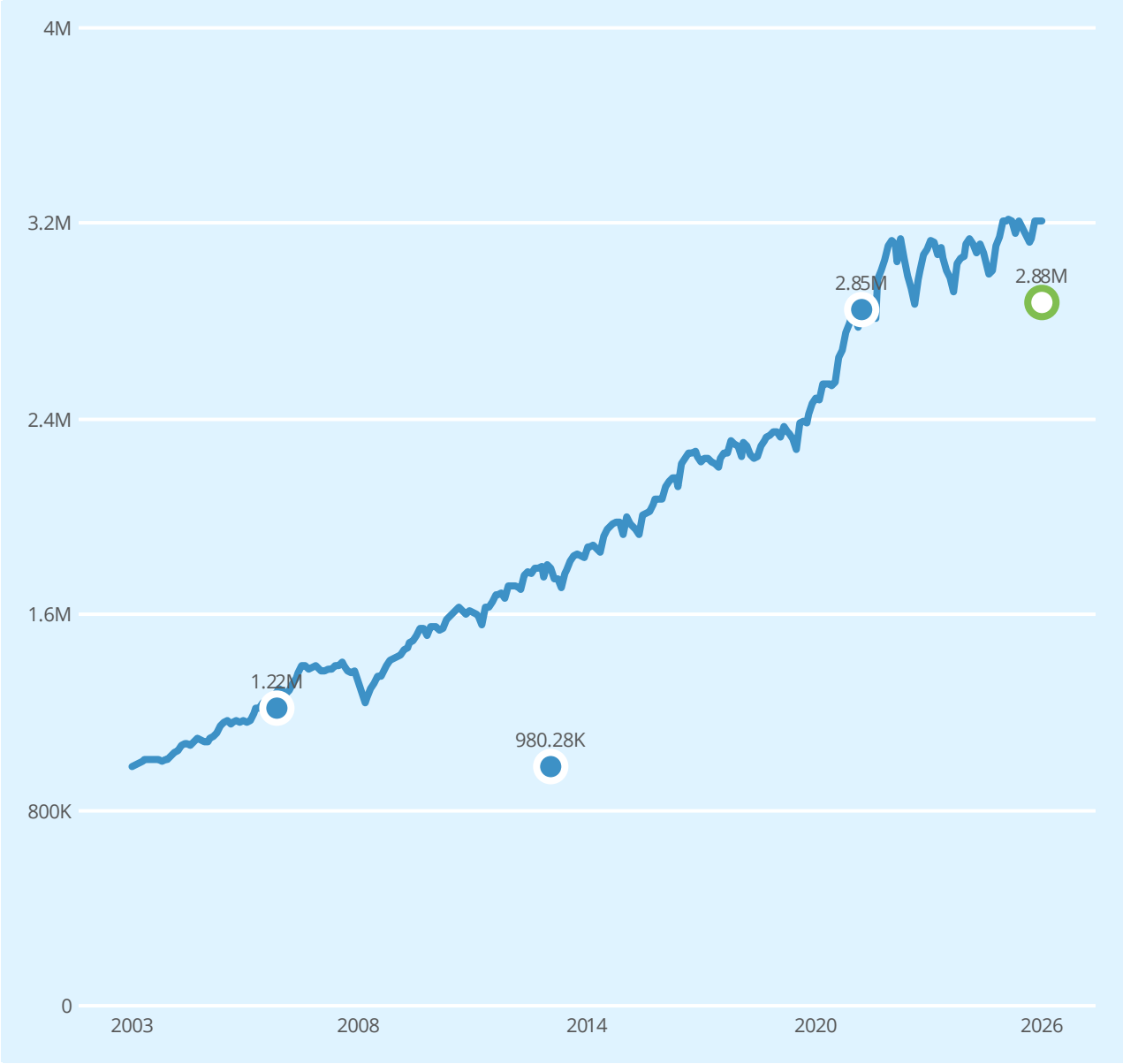
Oppusset og innbydende 3-roms andelsleilighet beliggende i 1. etasje i attraktive Åsen. Boligen ble modernisert i 2014 og fremstår med et tidsriktig og gjennomgående pent uttrykk. Litt fjordutsikt fra stuen og den innglassede balkongen
Leiligheten har en svært sentral beliggenhet med kort vei til flotte turområder, samt gangavstand til sentrum. Varmtvann, vannbåren varme og TV/internett (Altibox/Viken Fiber) er inkludert i felleskostnadene. Det er vannbåren varme i noen av gulvene og radiator.
Innhold:
Entré/gang, pent bad fra 2014 med varmekabler, vegghengt WC, servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. To soverom. Kjøkken fra 2014 med innredning fra Huseby. Romslig stue med utgang til en lun, innglasset balkong.
Leiligheten disponerer bod i kjeller (ca. 4 kvm) samt bod på loft. Felles parkeringsmuligheter ved bygget.

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	
20.08.2021	26.08.2021	15.10.2021	2 240 000	2 200 000	649 741	2 849 741	2
06.08.2013	10.09.2013	16.10.2013	1 190 000	800 000	180 275	980 275	
08.09.2006	08.09.2006		-	1 100 000	115 634	1 215 634	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Markedet tyder på at den ikke har økt så mye

Leiligheter til salgs i 3181 HORTEN nå

7
leiligheter til salgs

3.6M
3.5M
3 372 000 Prisantydning i snitt
3.3M
3.2M
3.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
133
dager

Leiligheter solgt i 3181 HORTEN siste 6 mnd

24
leiligheter solgt

2.9M
2 786 000 Prisantydning i snitt
2 742 000 Salgspris i snitt
2.7M

Solgt i snitt i løpet av
41
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

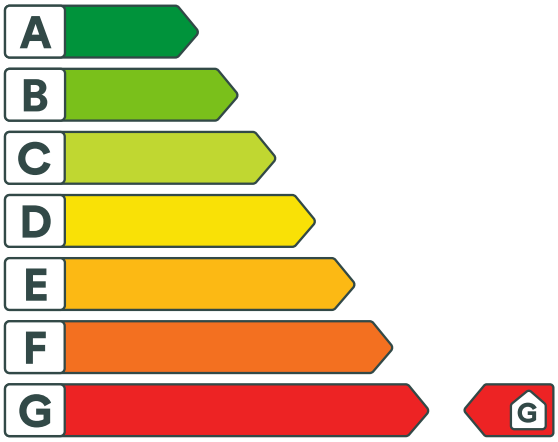
47 142 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
46 455 Åsen terrasse 3 A Totalpris 2 880 222
44 662 HORTEN kommune i snitt siste 6 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Åsen terrasse 3A, 3181 HORTEN**	
Dato for energimerking **26.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275478**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **161700487**
Gårdsnummer **128**	Bruksnummer **399**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1949**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **450,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **435,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 031 kWh**

Åsen terrasse 3A, 3181 HORTEN

Detaljering

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

Åsen terrasse 3A, 3181 HORTEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 11: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

Brukertiltak

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 24: 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 25: 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 26: 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 27: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 28: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 29: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Horten Borettslag I		Vår ref.:	552/109	Fødselsdato eier:	24.04.1996
Åsen Terrasse 3 A		Type:	Borettslag tilknyttet		
3181 HORTEN		Eiere:	Hedda Tofte		
Organisasjonsnr:	948 612 216	Andelsnr:	28		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 8 357

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 600
	Avdrag felleslån	1 283
	Renter felleslån	2 444
Tilleggsytelser:	Renhold fellesarealer	150
	Eiendomsskatt	301
	Fyring	579

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

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2027 Tot. utg. i kr.: 8 056

Felleskostnader:	Felleskostnader drift		3 600
	Avdrag felleslån		1 283
	Renter felleslån		2 444
Tilleggsytelser:	Renhold fellesarealer		150
	Eiendomsskatt	(301,00 i Des. 26)	0
	Fyring		579

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	580 222	Gjeld siste årsoppg.:	583 684
Klient ajourf. lån:	20 888 014	Klient gj. s. årsoppg.:	21 012 643

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94817192658, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 86

Saldo per 05.03.2026: 20 888 014

Andel av saldo: 580 223

Første termin/første avdrag: 30.09.2017 (siste termin 30.06.2047)

Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	Nei
Styreleder:	Rikke Kastell
Adresse:	Åsen Terrasse 3 A
Postnr/-sted:	3181 HORTEN
Telefon:	Mob.: 41468404
E-post:	horten1brl@gmail.com

6: Ligning - 2025

Gjeld: 583 684 Andre inntekter: 3 517

Boligopplysninger:

Horten Borettslag I	Vår ref.:	552/109	Fødselsdato eier: 24.04.1996
Åsen Terrasse 3 A	Type:	Borettslag tilknyttet	
3181 HORTEN	Eiere:	Hedda Tofte	
Organisasjonsnr: 948 612 216			

6: Ligning - 2025

Annen formue:	103 808	Utgifter:	33 206

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	1 900
Andelsnr:	28	Partialobligasjonsnr:	28

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1949		
Gårds/bruksnr:	128/399		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6390

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561906

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1949	Første innflytting:	15.09.1963	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Mulig garasjeplass etter søknad/fordeling ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Garasje leid av borettslaget:
Borettslaget har 14 utleiegarasjer (9 tregarasjer og 5 murgarasjer). Dersom selger leier en p-plass i borettslaget, må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av ny leietaker.

Nøkkelbestilling:
Ta kontakt med styreleder i borettslaget.

GARASJE FØLGER IKKE LEIL

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

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

Boligopplysninger:

Horten Borettslag I	Vår ref.:	552/109	Fødselsdato eier:	24.04.1996
Åsen Terrasse 3 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
3181 HORTEN	Eiere:	Hedda Tofte		
Organisasjonsnr: 948 612 216				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Ordensregler for boligselskapet

Horten Borettslag 1

1. Formål og omfang

Horten Borettslag 1 består av 3 blokker med 12 leiligheter i hver. Blokkene har adr, Åsen Terrasse 1a, 1b, 2a, 2b, 3a og 3b

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende leiligheter i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping,
saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Det er ikke lov å benytte gass eller kullgrill på balkongene.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Horten Borettslag 1 er forsikret mot en rekke av disse skadedyrene.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- Det må ikke skrues I rammen til balkongen, Det kan da oppstå lekkasje eller svekkelse I konstruksjonen. Garanti kan også bortfalle. .
- Det er ikke lov å henge blomsterkasse på utsiden av balkongen.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- **Alle reparasjoner og endringer av rør må gjøres av godkjent rørlegger. Garanti og forsikringer kan bortfalle om dette ikke følges.**
- Ikke kast annet en toalettpapir i toalettet. Viktig at matolje eller fett fra for eks ribbe, pinnekjøtt ol ikke kastes i toalettet eller i vasken. Dette kan medføre tette rør og kan påføre borettslaget store utgifter.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealet, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, endring på balkongene, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Dette gjelder også plast og mat avfall. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. **Det kan søkes styre om lagring av gjenstander i spesielle tilfeller som under oppussing ol.**

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

Borettslaget har ikke ansvar for personlige elektriske apparater som er plassert i fellesrom eller i loft – kjellerbod. Dette gjelder også frysebokser som eventuelt er satt der. Strøm i kjeller er ikke dimisjonert til annet en lys så alt annet er på eget ansvar. **Det er ikke lov til å lade utstyr som har lithiumbatterier, i borettslagets fellesarealer, f.eks el-sykkel, el-sparkesykkel.**

5. Kjøring og parkering

Dersom De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før
fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Det er ikke lov å bruke parkeringsplassene til annet en kjøretøy som er i daglig bruk. Tilhenger, campingvogn og bobiler for eks må det søkes styre om plass til. Garasje tildeles etter bo ansiennitetsprinsippet i borettslaget når noe er ledig

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven/ § 19 sjette ledd i eierseksjonloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan be påklaget om å fjerne dyret.
Søknadsskjema får du om du henvender deg til styret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Trappevask

Hver oppgang er ansvarlig for at trappevask fungerer. Det skal vaskes fra loft til Kjeller en (1) gang i uken. I utgangspunktet har du ansvar for å vaske fra din leilighet og ned til neste annen hver uke. 1 Etasje vasker til kjeller og 3 etasje vasker fra loft. Styret kan om nødvendig leie inn vaskebyrå om en

eller flere ikke deltar på oppgangens bestemmelse vedr vask. **Det vil da bli gjort et påslag på husleien tilsvarende regning fra byrå. (ca kr 200,- pr mnd)**

9. Redskapsbod

Borettslaget eier en fritt stående redskapsbod inneholder utstyr og verktøy tilhørende borettslaget. Dette kan lånes til bruk på borettslagets eiendom. Borettslaget disponerer også en tilhenger som kan lånes. Dette gjøres ved å kontakt en i styret.

10. Dugnad

Alt dugnadsarbeid er frivillig. Konsekvensene av lav deltagelse kan være at arbeid må settes bort. Fellesutgiftene til borettslaget vil da øke, noe som kan føre til økt husleie

11. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Styret I Horten Borettslag 1
oppdatert 18.03.2024

Klientnr. 30/552

Vedtekter
for tilknyttet borettslag

for **HORTEN BORETTSLAG I**
stiftet 22.03.1948.

Organisasjonsnummer 948 612 216.

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.03.1948.

Sist endret på ordinær generalforsamling den 12.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
HORTEN BORETTSLAG I 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 av eller utskifting av tak, bjelkelag (og), bærende veggkonstruksjoner, rehabilitering av originale sluk, ikke ombygging av sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. I tillegg velges til sammen 3 varamedlemmer. Styrets varamedlemmer blir en fast del ved styrets møter, en naturlig del av oppgavene som skal løses og har møteplikt på lik linje med styremedlemmene, men uten stemmerett.

(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.

Skatteetaten

Dato
26.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Organisasjonsnr 948 612 216 Andelsnr 28

Eiendommens adresse:

Åsen terrasse 3A, 3181 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 597 471
Som sekundærbolig:	kr 2 389 883

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



INNKALLING 2025

Horten Borettslag I

Mandag 12.05.2025 kl. 18:30
Møterom i blokk 3B

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 Horten Borettslag I

Tid og sted: Mandag 12.05.2025 kl. 18:30 - Møterom i blokk 3B

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 1 medlem til styret
- 6.2 Valg av 3 varamedlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 77.000,- godkjennes

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 - Rikke Kastell

x - Styremedlem - Tore Dahl

o - Styremedlem - Morten Andre Reinertsen Dundas

x - Varamedlem - Hedda Tofte

x - Varamedlem - Kjell Bergan

x - Varamedlem - Frank Kaasa

6.1 Valg av 1 medlem til styret

Valgkomitéen ved Frank Kaasa kommer med en innstilling på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling følges.

6.2 Valg av 3 varamedlemmer til styret

Valgkomiteen kommer med forslag på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling følges.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 782 532**	**2 690 411**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	792 569	591 228
Tilbakeføring av avskrivning	23 833	23 833
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-452 443	-522 941
B. Årets endring disponible midler	**363 959**	**92 121**
C. Disponible midler	**3 146 491**	**2 782 532**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 239 593	2 977 313
Kortsiktig gjeld	-93 102	-194 782
C. Disponible midler	**3 146 491**	**2 782 532**

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

Resultatregnskap 2024 Horten Borettslag I

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 548 492	3 293 040	3 515 200	3 650 000
Sum leieinntekt		**3 548 492**	**3 293 040**	**3 515 200**	**3 650 000**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	22 213	17 586	12 000	17 100
Sum annen inntekt		**22 213**	**17 586**	**12 000**	**17 100**
Sum inntekt		**3 570 705**	**3 310 626**	**3 527 200**	**3 667 100**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	71 389	64 998	86 700	87 350
Styrehonorar	3	70 000	70 000	70 000	77 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	23 833	23 833	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		313 056	336 847	340 000	317 000
Kostnad eiendom/lokale	5	39 354	64 337	38 300	124 800
Kommunale avgifter/renovasjon		589 092	545 616	602 000	710 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	18 472	5 119	10 000	13 000
Reparasjon og vedlikehold	7	41 560	221 134	248 000	80 000
Revisjonshonorar		5 976	5 708	6 000	5 900
Forretningsførerhonorar		101 374	96 180	102 000	106 000
Andre honorar	8	9 215	10 723	11 000	12 000
Kontorkostnad		2 924	2 030	1 000	700
TV/bredbånd		203 196	161 436	190 000	220 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		3 074	529	1 000	1 000
Kontingent og gaver		31 080	27 134	11 800	26 100
Forsikring		114 751	108 034	115 600	130 300
Andre kostnader	9	6 286	5 338	16 800	40 000
Sum kostnad		**1 644 633**	**1 748 996**	**1 850 200**	**1 951 150**
Driftsresultat		**1 926 072**	**1 561 630**	**1 677 000**	**1 715 950**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		128 389	83 700	0	0
Rentekostnad		1 261 892	1 054 101	1 213 000	1 240 000
Netto finansposter		**1 133 503**	**970 401**	**1 213 000**	**1 240 000**
Årsresultat		**792 569**	**591 228**	**464 000**	**475 950**
Overført til/fra annen egenkapital		792 569	591 228	0	0
SUM OVERFØRINGER		**792 569**	**591 228**	**0**	**0**

Balanse 2024 Horten Borettslag I

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	4 967 122	4 967 122
Påkostninger	4	9 642 297	9 642 297
Garasjer	4	244 500	244 500
Andre driftsmidler	4	118 602	142 435
Sum anleggsmidler		**14 972 520**	**14 996 354**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		32 010	0
Forskuddsbetalte kostnader		31 162	27 815
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 176 421	2 949 498
Sum omløpsmidler		**3 239 593**	**2 977 313**
SUM EIENDELER		**18 212 114**	**17 973 667**

Balanse 2024 Horten Borettslag I

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		**3 600**	**3 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 347 871	-4 140 439
Sum opptjent egenkapital		**-3 347 871**	**-4 140 439**
Sum egenkapital	**10**	**-3 344 271**	**-4 136 839**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	21 365 737	21 818 180
Borettsinnskudd		97 545	97 545
Sum langsiktig gjeld		**21 463 282**	**21 915 725**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 204	175 301
Skyldig off. myndigheter		9 901	7 030
Påløpne renter		6 830	6 695
Annen kortsiktig gjeld		6 167	5 756
Sum kortsiktig gjeld		**93 102**	**194 782**
Sum gjeld		**21 556 384**	**22 110 507**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**18 212 114**	**17 973 667**
Pantstillelser	12	21 463 282	21 915 725

Sted:_____ Dato:_____

Rikke Kastell	Tore Dahl	Morten Andre Reinertsen Dundas
Styreleder	Styremedlem	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	1 524 096	1 435 968
3609 Leie parkering	63 800	64 200
3614 Brenselsinntekter	250 128	250 128
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 255 140	1 037 052
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	455 328	505 692
Sum	**3 548 492**	**3 293 040**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	22 213	17 586
Sum	**22 213**	**17 586**

Konto 3990 Gjelder oppgjør Vipps Mobilepay.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5102 Overtid fra lønnssystemet	750	0
5120 Timelønn fra lønnssystemet	47 000	26 400
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	0	16 200
5150 Påløpne feriepenger	6 167	5 756
5400 Arbeidsgiveravgift	16 603	15 831
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	870	812
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	70 000	70 000
Sum	**141 389**	**134 998**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,12.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Bygninger inkl. tomt	Varmepumpe	Balkonger	EL-Bil ladere	Elbil ladere - stolper etc
Anskaffelseskost pr.01.01 :	244 500	4 967 122	2 768 686	6 731 526	56 000	146 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	244 500	4 967 122	2 768 686	6 731 526	56 000	146 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	32 200	73 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	244 500	4 967 122	2 768 686	6 731 526	23 800	73 000
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	5 600	14 600
Anskaffelsesår :	1998	1949	2014	2017	2019	2019
Antatt levetid i år :					10	10

	Trådløst nettverk ladestasjon	Magnetittutskille
Anskaffelseskost pr.01.01 :	36 335	142 085
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	36 335	142 085
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	14 534	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 801	142 085
Årets avskrivninger :	3 633	0
Anskaffelsesår :	2020	2021
Antatt levetid i år :	10	

Borettslaget består av 36 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 128, b.nr 399 i Horten kommune. Eiertomt på 6 390 kvm utgjør kr 894.082,- av byggets verdi..
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561906.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	95	0
6390 Andre driftskostnader	0	6 500
6391 Snømåking/strøing/feiing	36 664	52 790
6392 Containerleie/tømming	755	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 840	5 047
Sum	**39 354**	**64 337**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	7 754	975
6525 IT utstyr	5 000	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	872	525
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 236	3 401
6552 Driftsmateriell	610	217
Sum	**18 472**	**5 119**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	18 285
6603 Vedlikehold elektro	5 456	8 243
6608 Vedlikehold varmeanlegg	26 919	25 760
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	7 545	1 341
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	500
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	1 640	0
6642 Snekkerarbeid	0	1 227
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	1 543
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	154 235
Sum	**41 560**	**221 134**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 215	10 723
Sum	**9 215**	**10 723**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	3 021
7719 Møter, div. styret	2 850	1 170
7720 Generalforsamling/Årsmøte	192	0
7770 Betalingskostnader	1 008	1 035
7773 Omkostninger innkreving	2 236	462
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	0	-350
Sum	**6 286**	**5 338**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 600	0	3 600
Sum innskutt egenkapital	**3 600**	**0**	**3 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-4 140 439	792 568	-3 347 871
Sum opptjent egenkapital	**-4 140 439**	**792 568**	**-3 347 871**
Sum egenkapital	**-4 136 839**	**792 568**	**-3 344 271**

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 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**94817192658**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.85 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	26 000 000
Lånesaldo 01.01:	21 818 180
Avdrag i perioden:	452 443
Lånesaldo 31.12:	**21 365 737**
Saldo 5 år frem i tid:	18 693 560

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817192658	36	593 493	21 365 748

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	21 365 737
Innskuddskapital	97 545
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**21 463 282**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**14 853 919**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 68 400,-. Differanse mellom bokført saldo og pantedokument er kr 29 145,-. Denne differansen er ikke tinglyst. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Horten Borettslag I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Horten Borettslag I

Styreleder	Rikke Kastell (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Morten Andre Reinertsen Dundas (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Tore Dahl (sign.)	06.03.2025

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 Horten Borettslag I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: I2Z3F-0O7M7-SYFUW-GP27I-6M58G-E14UG

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: I2Z3F-0O7M7-SYFUW-GP27I-6M58G-E14UG

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
2025-03-10 09:27:32 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: I2Z3F-0O7M7-SYFUW-GP27I-6M58G-E14UG

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 - Horten Borettslag I

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Rikke Kastell
Styremedlem, Tore Dahl
Styremedlem, Morten Andre Reinertsen Dundas
Varamedlem, Hedda Tofte
Varamedlem, Frank Kaasa
Varamedlem, Kjell Bergan

Styret i Horten Borettslag I består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Horten Borettslag I 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. Horten Borettslag I ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 948612216

Horten Borettslag I består av 36 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Horten Borettslag I er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561906. 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.

Horten Borettslag I har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Tiltak vedr brannvern, service utført på beboernes private brannslukkere.
- Tiltak vedr brannvern, frie rømningsveier - rydding av lagerrom og fellesarealer.

Styrets arbeid

Styret har hatt 10 styremøter. Ingen store saker har kommet opp. Vi har fortsatt vår prioritering av å holde kostnadene nede. Vi har også søkt og fått innvilget støtte fra Usbl til sosiale tiltak som feiring av borettslagets 75 års jubileum samt oppgradering av

utearealer.

Dog har varmeanlegget nok en gang krevd reparasjoner og nye deler, noe som har spist opp hele vedlikeholdsbudsjettet.

Det har vært godt oppmøte på 3 avholdte dugnader. Innsatsen for årets arbeid ble belønnet med en pizzakveld for de som deltok.

Ellers så har ukentlig trappevask fra 2025 blitt satt bort til et miljøsertifisert firma, noe som har gitt beboerne lavere kostnader totalt.

Styret har også hatt en skikkelig ryddesjau fra loft til kjeller i alle 3 blokkene høsten 2024.

Styret ønsker alle nye beboere velkommen til borettslaget vårt.

Vi jobber fremdeles mest mulig papirløst. I denne sammenheng oppfordrer vi dere alle til å ta i bruk bonabo-portalen på Usbl sine hjemmesider.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 12.05.2025.

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 Horten Borettslag I mandag 12.05.2025 kl. 18:30 - Møterom i blokk 3B.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder Camilla Sandnes

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/

1.2 Valg av sekretær Camilla Sandnes

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Rigmor Engen

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: 0

Totalt: 11

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 77.000,- 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: 11

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av 1 medlem til styret

Valgkomitéen ved Frank Kaasa kommer med en innstilling på generalforsamlingen.

Vedtak:
Valgt ble: Tore Dahl for 2 år.

6.2 Valg av 3 varamedlemmer til styret

Valgkomiteen kommer med forslag på generalforsamlingen.

Vedtak:
Valgt ble: Hedda Toft for 1 år.
Valgt ble: Marius Amundrud for 1 år.
Valgt ble: Frank Kaasa for 1 år.

Møteleder

Protokollvitne

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Balco Ab
c/o Balco AS Sandstuveien 60A
1184 OSLO

Dato: 25.07.2017

Saksbehandler:	**Vår ref.:**	**Deres ref.:**
Per Arne Dahl, tlf:	17/35687/ 17/3109	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		**452/17**

Åsen terrasse 1, 2 og 3, 128/399 - riving og bygging av nye balkonger - underretning om vedtak

Vedtak:
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3, jf § 20-1 for rehabilitering av eksisterende balkonger godkjennes på følgende vilkår:

- Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.
- Krav i TEK 10 må ivaretas.

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Det søkes om rehabilitering av eksisterende balkonger.

Faktiske forhold
Eiendommen er uregulert, men ligger innenfor kommuneplanens arealdel i område avsatt til boligformål.
Deler av eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. T – 1442.
Ansvarlig søker har redegjort for støybegrensende tiltak på balkongene. Det oppgis at med lukkede glassruter reduseres støyen med ca. 15 dB(A) fra veien, som vil oppleves som mer en halvering av støynivået.
Eksisterende balkongen kappes i fasadelivet. Prefabrikerte balkonger monteres til en stålkonstruksjon som er forankret til bygningenes hovedbæresystem.
Tiltaket får tilnærmet samme bredde som i dag men utkragingen utvides med 0,6 meter.

Alle berørte naboer, inkl. Statens vegvesen og Vestfold fylkeskommune, er varslet om tiltaket. Det foreligger ingen bemerkninger.
Eiendommen har et areal på 6 648,8 m² og ny grad av utnytting er oppgitt til 25,68 %. Eiendommen har delvis sikre og usikre grenser. De usikre er mot Utheims gate. Dette har ingen konsekvenser for omsøkt tiltak.

Følgende foretak har erklært ansvar i saken:

Foretak	Org. Nr.	Fagområde	Tiltaksklasse
Balco AB	**984 997 353**	**SØK, PRO, UTF**	**1**

Gjennomføringsplanen er elektronisk signert og datert 21,07.2017

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter
Naturmangfoldloven

Vurderinger
Rehabilitering av eksisterende balkonger vil gi boligblokkene et mer moderne utseende. Tiltaket vil gi beboerne en bedre bokomfort og en uterom som kan benyttes større deler av året på grun av innglassingen.
Ansvarlig søker har vedlagt en grundig redegjørelse for brannsikkerhet (konsept) i forbindelse med utvidelse av balkonger med innglassing. Det tillates ikke åpen varme, grilling eller lagring på balkongene.

Økonomiske konsekvenser
Ingen for kommunen.

Miljøkonsekvenser
Ikke vurdert.

Konklusjon/anbefaling
Søknaden godkjennes på vilkår.

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf pbl § 1-9.

Tiltaket må ikke brukes før kontrollansvarlig har foretatt sluttkontroll og kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf pbl § 21-10.

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jf pbl § 21-9.

Regning på behandlingsgebyr, kr 4 410 x 3 bygg/ totalt 13 230 ,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

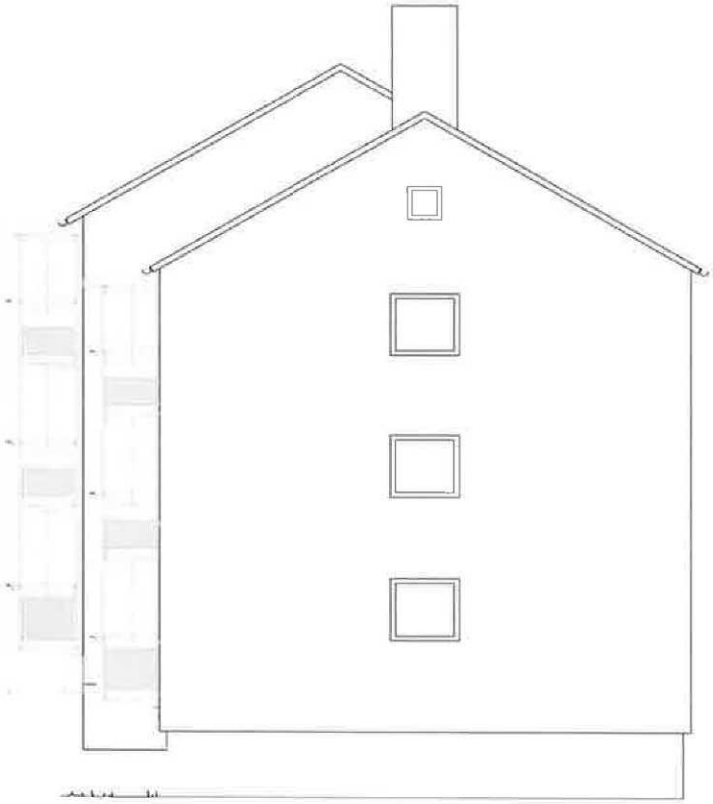
Geir Kjellsen
Kommunalsjef

Per Arne Dahl
ekstern konsulent

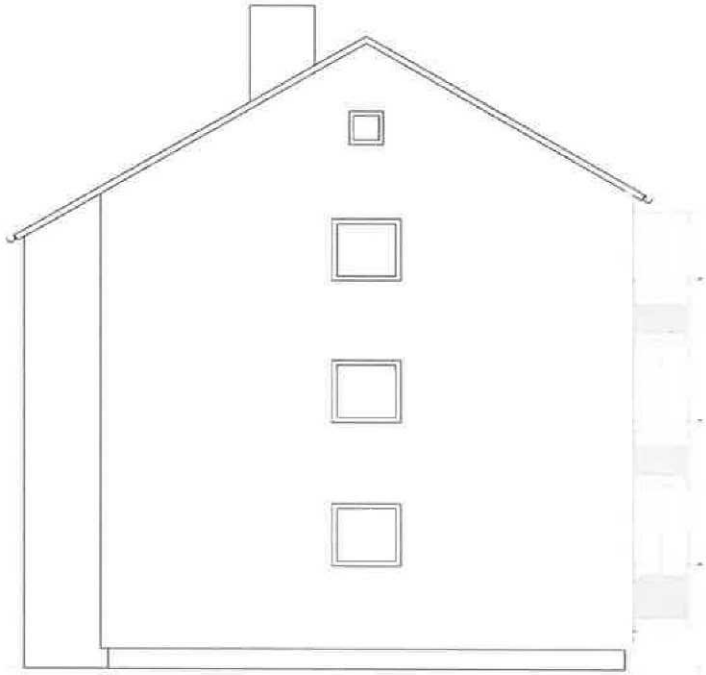
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:
Godkjente dokumenter

Kopi til:
Horten borettslag 1, c/o USBL Horten, Torget 6 A, 3181 Horten.
Matrikkelansvarlig



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD

5000

SØKNAD OM TILTAK

HORTEN BORETTSLAG I
ÅSEN TERRASSE 1, 2 OG 3
3181 HORTEN
GNR/BNR: 128/399

BALCO AB
Älgvägen 4
SE-352 45 Växjö
SVERIGE
Tel +46 - 470 - 533000
Fax +46 - 470 - 533098

102993
5./.2017
ANDERS HAHNE Tommy ØRNESTAD
JAN BIRGISSON

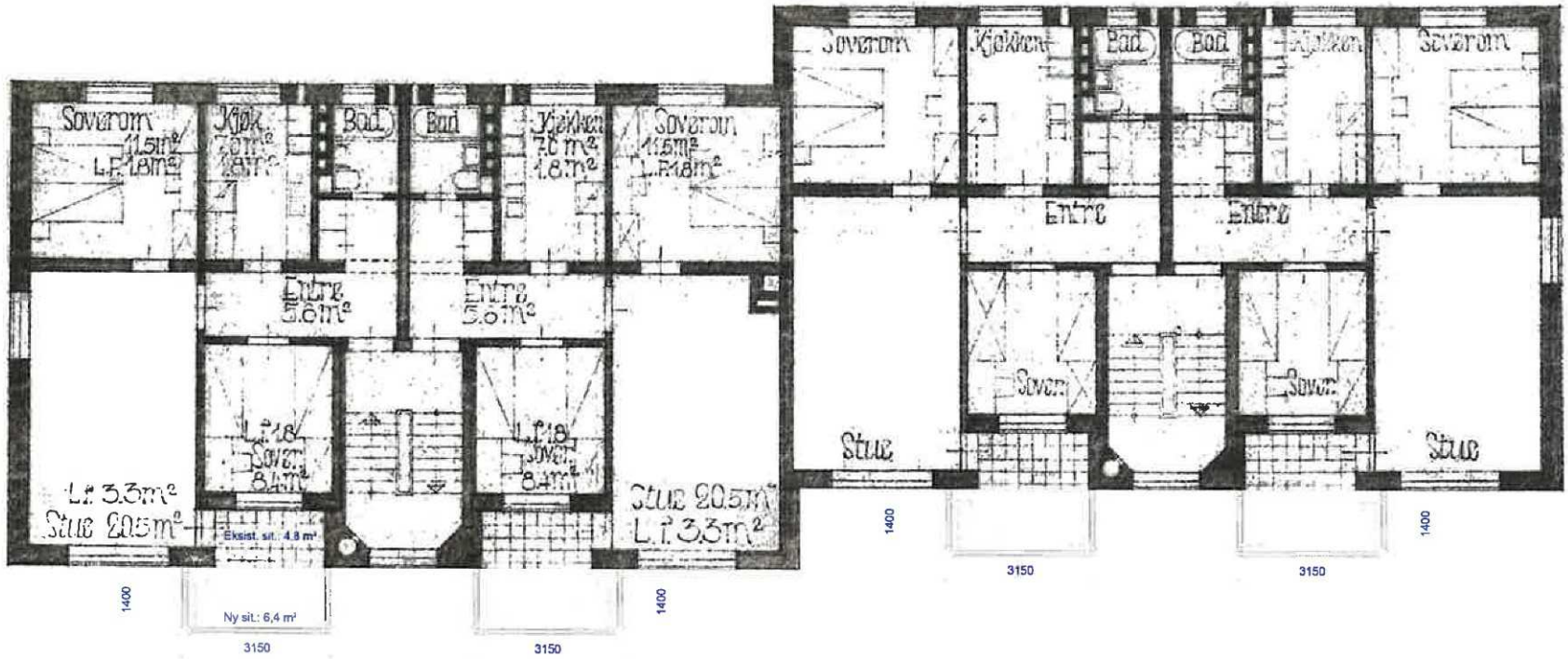
NYE BALKONGER MED INNGLASSING

FASADE SYD OG NORD, NY SITUASJON

1:100
A 03

A3

A 01 -



N

5000

SØKNAD OM TILTAK

HORTEN BORETTSLAG I
ÅSEN TERRASSE 1, 2 OG 3
3181 HORTEN
GNR/BNR: 128/399

BALCO AB
Kjörbyen 4
SE-352 45 Växjö
SVERIGE
Tel +46 - 470 - 533000
Fax +46 - 470 - 533098

ARBETSNUMMER	
102993	ANDERS HAHNE/TOMMY ORNESTAD
DATUM	RITAD
28.6.2017	JAN BRORSSON

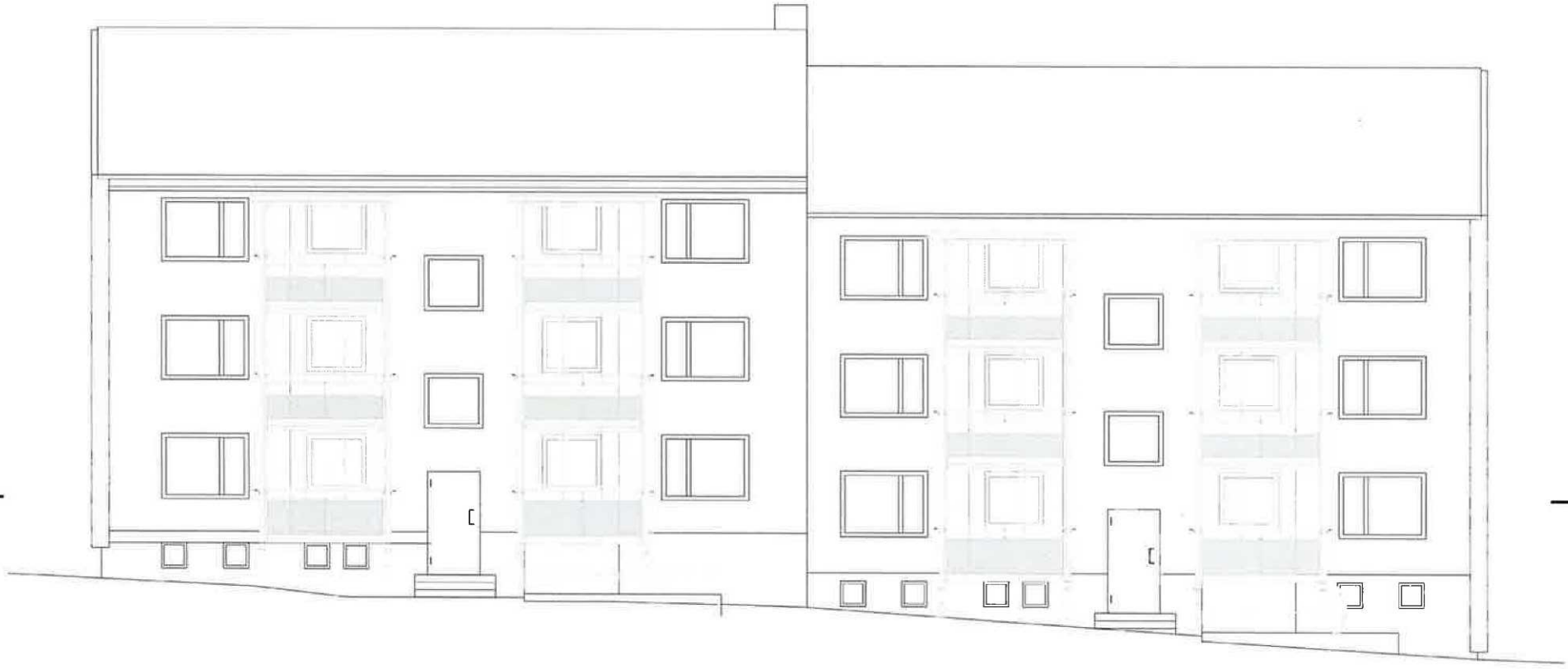
NYE BALKONGER MED INNGLASSING

TEGNINGEN GJELDER
TYPISK PLAN, NY SITUASJON

SKALA	FORMAT
1:100	A 01

A3

- A 02 -



FASADE MOT ØST



5000

SØKNAD OM TILTAK

HORTEN BORETTSLAG I
ÅSEN TERRASSE 1, 2 OG 3
3181 HORTEN
GNR/BNR: 128/399

BALCO AB
Älgvägen 4
SE-352 45 Växjö
SVERIGE
Tel. +46 - 470 - 533000
Fax. +46 - 470 - 533098

102993
ANDERS HÅHNE TOMMY ØNNESTAD
3. / 2017
JAN BJØRSSON

NYE BALKONGER MED INNGLASSING

FASADE ØST, NY SITUASJON

1:100
A 02

A3

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale Ingeniørveseners Forening
(Ettertrykk forbudt.)
(Norsk mønster nr. 5824.)

ARKIV

Rich. Andvord. Bl. nr. 672

1585

HORTENS BYGNINGSRÅD JR.NR. 873/76

J.nr.....

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøiaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Horten

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.nr. .....

.....Utheims.....gate nr. .....aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, ~~skur, skole, forsamlingslokale~~. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføies:

Våningshus .....

Arbeidets art[1]) Nybygning, ombygning, tilbygning, påbygning, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) 350,000,-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132 passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse .....m²

Eldre bebyggelses areal .....m²

Areal av nybygg .....330,27.....m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]).....990,81.....m²

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Centralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- eller arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Situasjonsplan mål, 1:1000
Kjellerplan, etasjeplan, loftsplan, snitt og gavlfasader,
vestfasade, østfasade. Ialt 7 bl. in triplo.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII)

Fjell.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Anmelles ved autorisert rörlegger.

§ 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:
Frittliggende jfr. situasjonsplanen.

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
Statiske beregninger innsennes senere ved
bygningsteknisk konsulent.

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)
Naboene varsles ved fremleggelsen av reguleringsplanen

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

Ikke

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Adkomst fra Utheimsgt.

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.) Ingen.

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:
Fremgår av tegningene.

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring: ----

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

En balkong til hver leilighet, ialt 12.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

Frittliggende hus uavhengig av gatelinjen.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
Ingen

§ 76 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Jfr. situasjonsplanen.

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X.)

Betong og teglsten. Yttervegger 42cm.Trondheimshulmur. Armerte betongdekker og trapper.

§ 81. Isolasjon: Grunnmure isoleres unner terreng med flytende goudron eller liknende. Murkroner isoleres med asfaltpapp.

§ 87. Taktekning: Röd krumsten.
(Se dept. forskrifter kap. XI.)

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
1.10m. optrinn 17,5cm. inntrinn 25cm.

§ 99—103. Piper, trukne rør, oppvarmning og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV.)
Centralopvarmning. Rökkanal 1,5.1,5 sten
Ventilasjon på forskriftsmessig måte.

§ 104—197. Etasjehøider, rommenes gulvflate og lysareal:
2,80m. ok-ok- dekker. 2,55m i lyset.
Rommenes gulvflate og lysareal er påført tegningene.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel
Vaskerom og rulle i kjeller, törkerom på loft, desuten utvendig törkeplass. Ventilert spiskammer i hvert kjökken
To kott i hvert soverom, samt to skap i entreen.
Kjellerbod og loftsbod for hver leilighet.

§ 109. Klosetter: 13 stk.

§ 148. Innhegning: Ingen

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Horten den 4 juni 1946

For Horten Bolig og Byggelag
H. Hunstad
formann

Helge Haus. Sven Nicolaysen
anmelder.
Arkitekter m.n.s.l.

Anbefales innvilget 28/6-46

Anmelles senere.
ansvarshavende.
K. Bringaker. Ole Hjaggestad

Behandlet i Hortens bygningsråds møte den 14 ds. hvor man fattet sådan besluttning:

./. Anmeldelsen godkjendes under forbehold av departementets samtykke ang. opphevelse av reguleringen for spørtsplassen.
Ett medlem stemte for oppførelse i 2 etasjer.
Det henstilles til arkitekten å søke å få plass til ytterligere ett vaskerom hvis det er påkrevd.

[illegible]
[illegible]
HORTEN

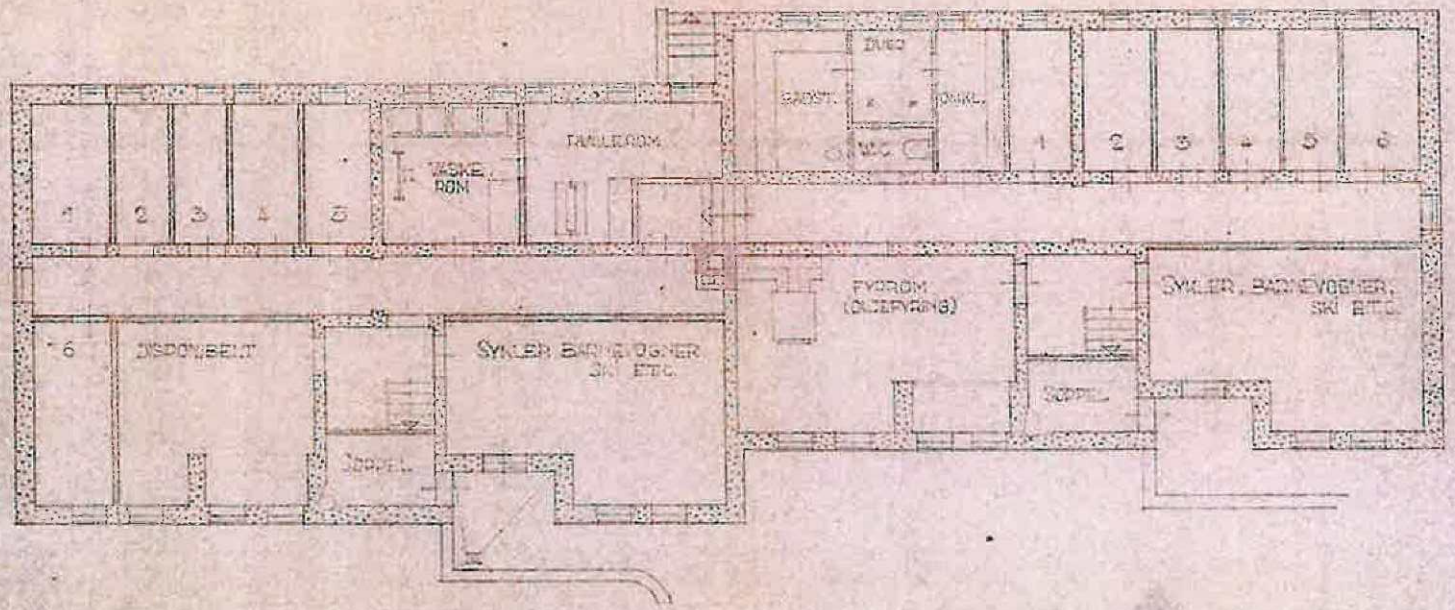
For anmeldelsen	kr.	6.-
" tilsyn m.v.	"	330.-
	Kr.	336.00

Betalt 28/6-46.
H. Aarheim

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord. Oslo

Blokk 1 og 3 hobbyrom ostehyll markiser og pullerter 1585

HORTENS BYGNINGSRÅD JR.NR. 87-44/6



TANBIBLA

BLOKKTYPE I

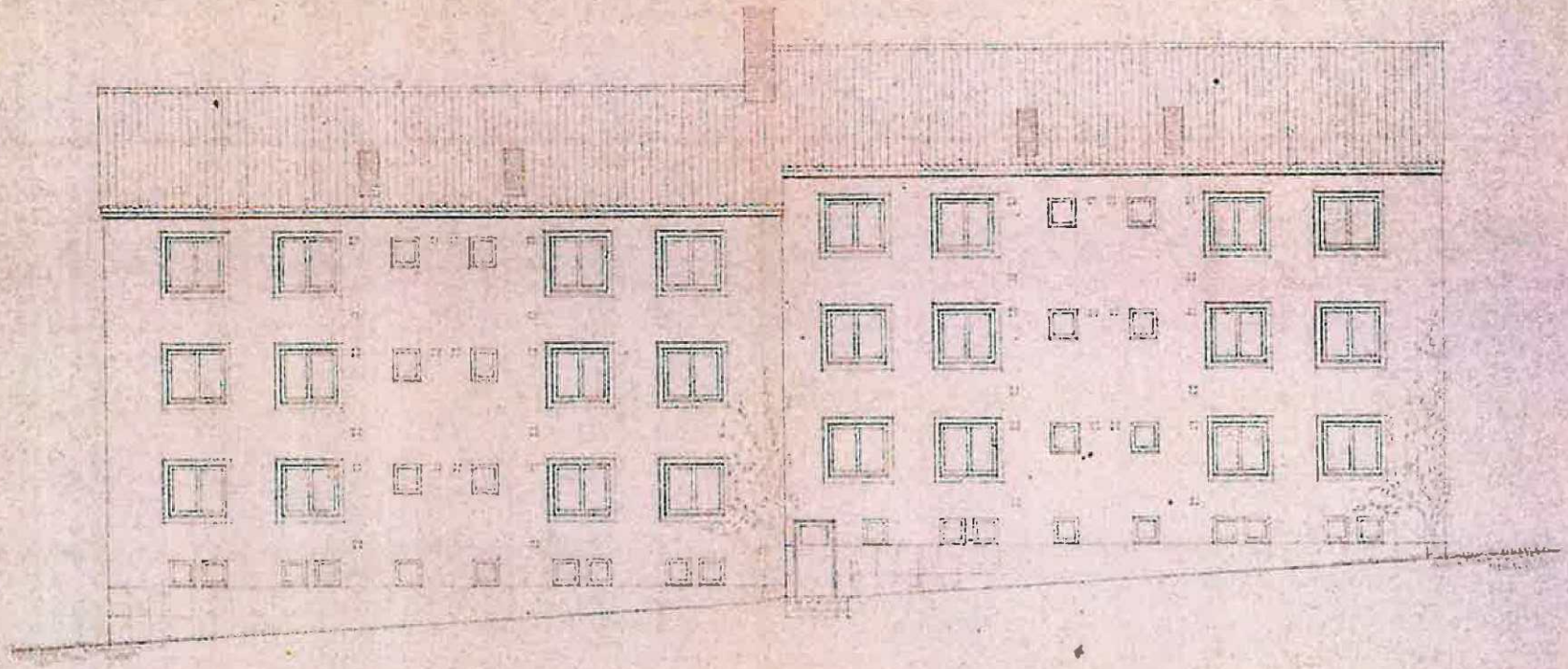
KJELLERPLAN MÅL 1:100

HELGE B. THANS
arkitekter m.n.a.i

SVEIN NICOLAYSEN
gremmensvei. 6, oslo

1585

HORTENS BYGNINGSRÅD JR.NR. 273/50



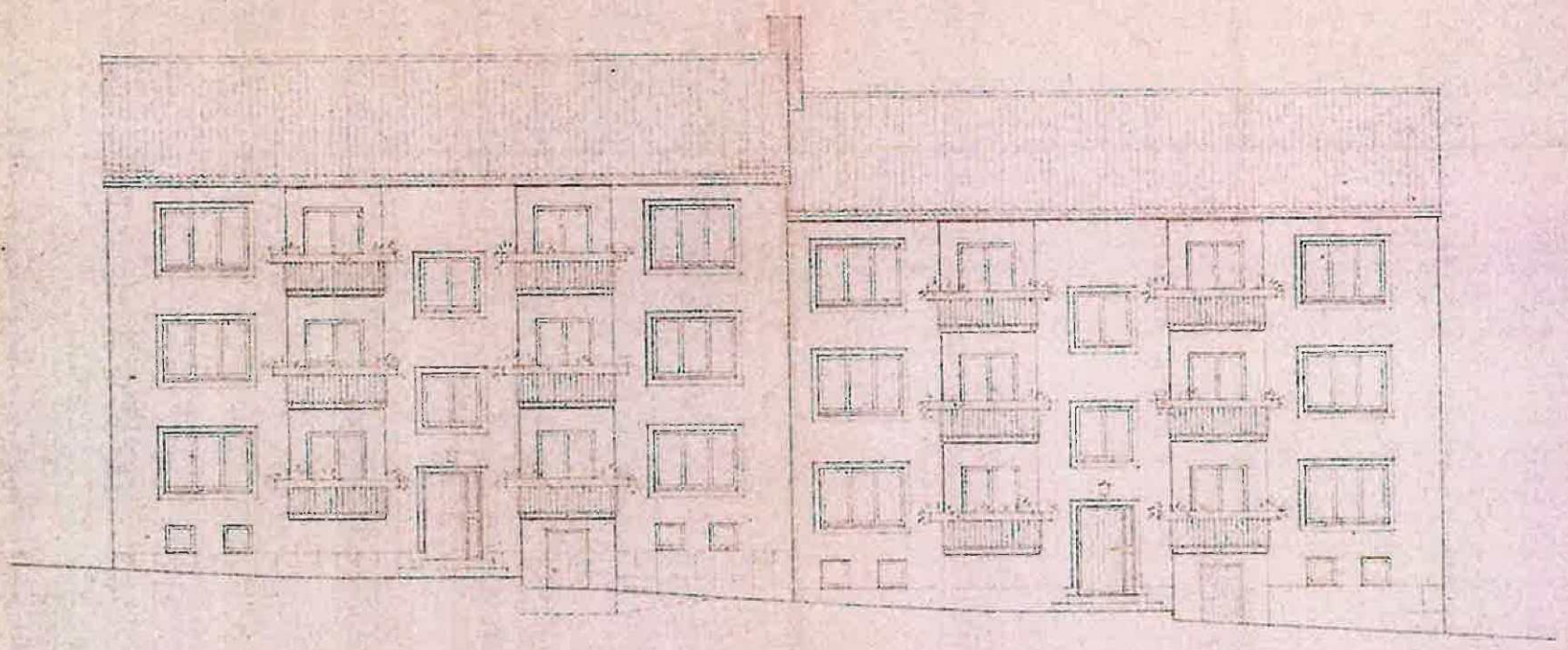
HUBIBI BLOKKTYPE I 6
FASADE MÅL 1:50

HELGE B. THAMS arkitekter m.n.a.l.

SVEN NICOLAYSEN Drammensveien 9, Oslo

1585

HORTENS BYGNINGSRÅD JR.NR. 873/46



HIBIBI

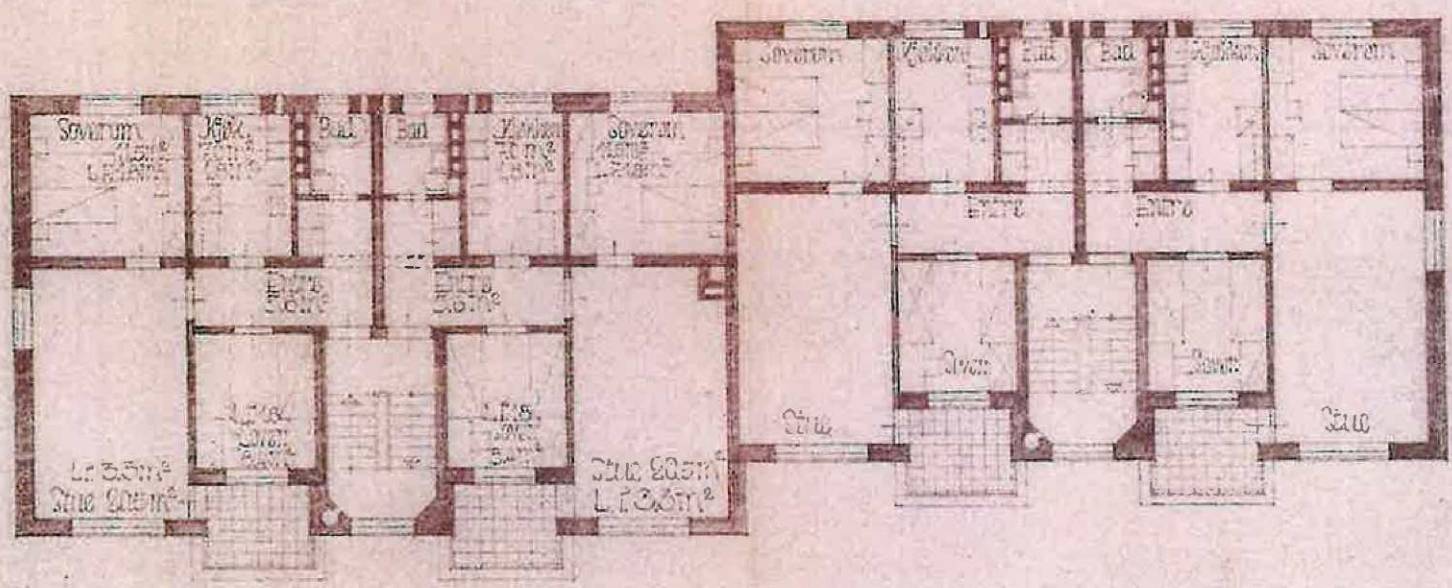
BLOKKTYPE I
FASADE MÅL 1:50

HELGE B. THAMS
arkitekter m.n.a.l.

SVEN NICOLAYSEN
Drammensveien 6, Oslo

1585

HORTENS BYGNINGSRÅD J.NR. 873/46



HITRIBL

BLOKKTYPE I

ETASJEPLAN MÅL 1:100

HELGE B. THAMS
arkitekter m.n.a.l.

SVEN NICOLAYSEN
drammensveien 6, oslo

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Balco Ab
c/o Balco AS Sandstuveien 60A
1184 OSLO

Dato: 25.07.2017

Saksbehandler:	**Vår ref.:**	**Deres ref.:**
Per Arne Dahl, tlf:	17/35687/ 17/3109	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		**452/17**

Åsen terrasse 1, 2 og 3, 128/399 - riving og bygging av nye balkonger - underretning om vedtak

Vedtak:
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3, jf § 20-1 for rehabilitering av eksisterende balkonger godkjennes på følgende vilkår:

- Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.
- Krav i TEK 10 må ivaretas.

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Det søkes om rehabilitering av eksisterende balkonger.

Faktiske forhold
Eiendommen er uregulert, men ligger innenfor kommuneplanens arealdel i område avsatt til boligformål.
Deler av eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. T – 1442.
Ansvarlig søker har redegjort for støybegrensende tiltak på balkongene. Det oppgis at med lukkede glassruter reduseres støyen med ca. 15 dB(A) fra veien, som vil oppleves som mer en halvering av støynivået.
Eksisterende balkongen kappes i fasadelivet. Prefabrikerte balkonger monteres til en stålkonstruksjon som er forankret til bygningenes hovedbæresystem.
Tiltaket får tilnærmet samme bredde som i dag men utkragingen utvides med 0,6 meter.

Alle berørte naboer, inkl. Statens vegvesen og Vestfold fylkeskommune, er varslet om tiltaket. Det foreligger ingen bemerkninger.
Eiendommen har et areal på 6 648,8 m² og ny grad av utnytting er oppgitt til 25,68 %. Eiendommen har delvis sikre og usikre grenser. De usikre er mot Utheims gate. Dette har ingen konsekvenser for omsøkt tiltak.

Følgende foretak har erklært ansvar i saken:

Foretak	Org. Nr.	Fagområde	Tiltaksklasse
Balco AB	**984 997 353**	**SØK, PRO, UTF**	**1**

Gjennomføringsplanen er elektronisk signert og datert 21,07.2017

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter
Naturmangfoldloven

Vurderinger
Rehabilitering av eksisterende balkonger vil gi boligblokkene et mer moderne utseende. Tiltaket vil gi beboerne en bedre bokomfort og en uterom som kan benyttes større deler av året på grun av innglassingen.
Ansvarlig søker har vedlagt en grundig redegjørelse for brannsikkerhet (konsept) i forbindelse med utvidelse av balkonger med innglassing. Det tillates ikke åpen varme, grilling eller lagring på balkongene.

Økonomiske konsekvenser
Ingen for kommunen.

Miljøkonsekvenser
Ikke vurdert.

Konklusjon/anbefaling
Søknaden godkjennes på vilkår.

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf pbl § 1-9.

Tiltaket må ikke brukes før kontrollansvarlig har foretatt sluttkontroll og kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf pbl § 21-10.

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jf pbl § 21-9.

Regning på behandlingsgebyr, kr 4 410 x 3 bygg/ totalt 13 230 ,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

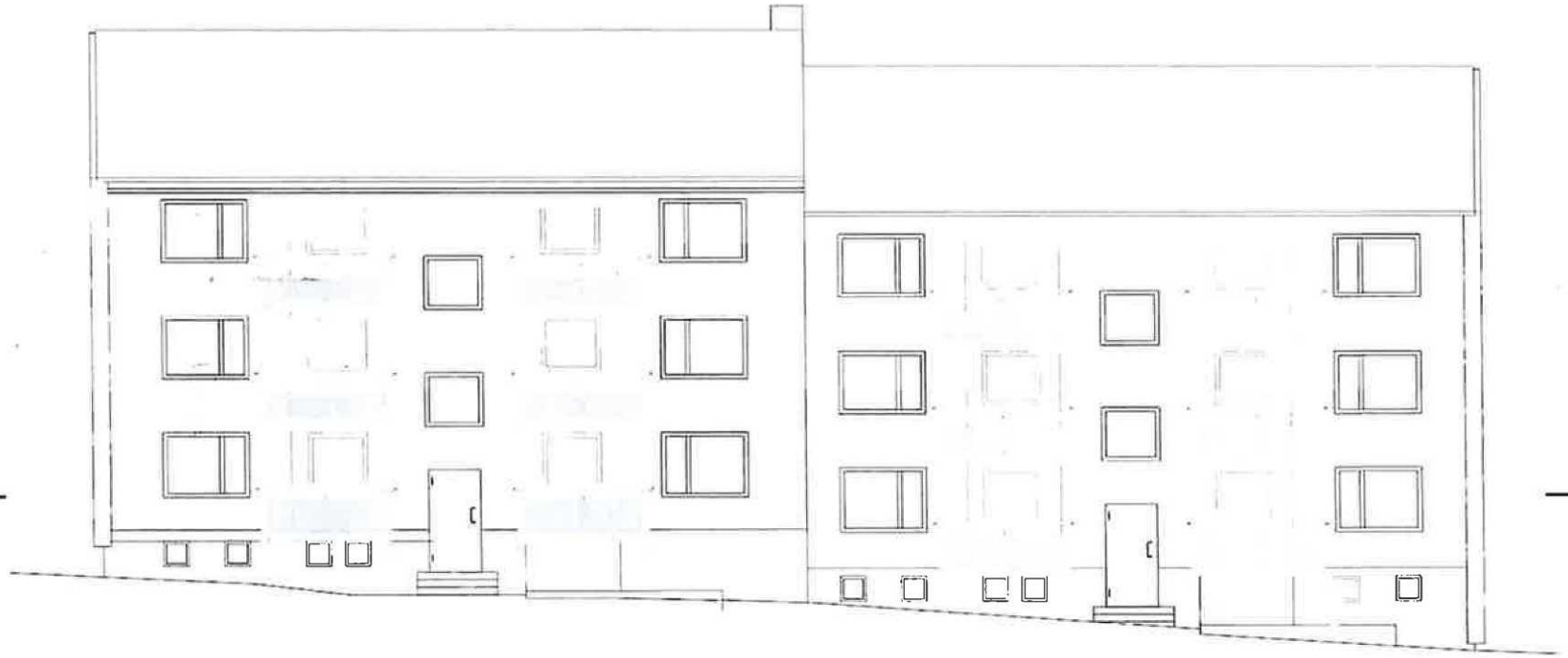
Geir Kjellsen
Kommunalsjef

Per Arne Dahl
ekstern konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:
Godkjente dokumenter

Kopi til:
Horten borettslag 1, c/o USBL Horten, Torget 6 A, 3181 Horten.
Matrikkelansvarlig





FASADE MOT ØST

SØKNAD OM TILTAK

HORTEN BORETTSLAG I
ÅSEN TERRASSE 1, 2 OG 3
3181 HORTEN
GNR/BNR: 128/399

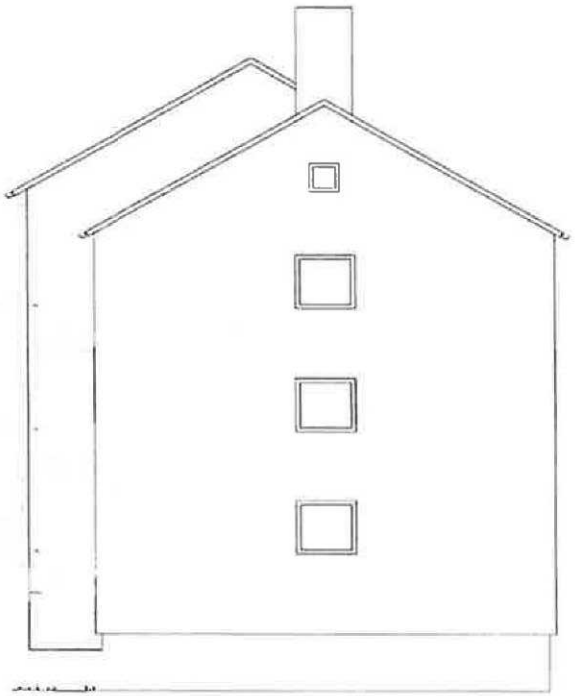
BALCO AB
Älgvägen 4
SE-352 45 Växjö
SVERIGE

Tel: +46 - 470 - 533000
Fax: +46 - 470 - 533098

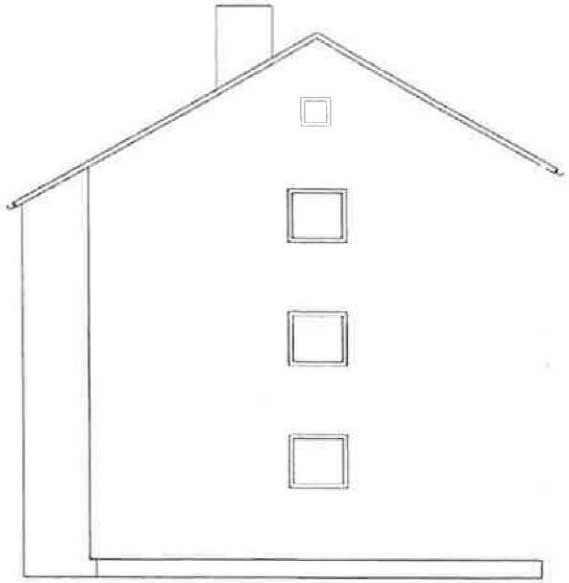
5000

A02

A3



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD

SØKNAD OM TILTAK

HORTEN BORETTSLAG I
ÅSEN TERRASSE 1, 2 OG 3
3181 HORTEN
GNR/BNR: 128/399

5000



SØKNAD OM TILTAK

HORTEN BORETTSLAG I
ÅSEN TERRASSE I, 2 OG 3
3181 HORTEN
GNR/BNR: 128/399

BALCO AS
Aghaugen 4
NO-3324 5 Vikhø
SVERIGE

Tel: +46 - 470 - 533000
Fax: +46 - 470 - 553060

102995

28.6.2017

NYE BALKONGER MED INNGLASSING

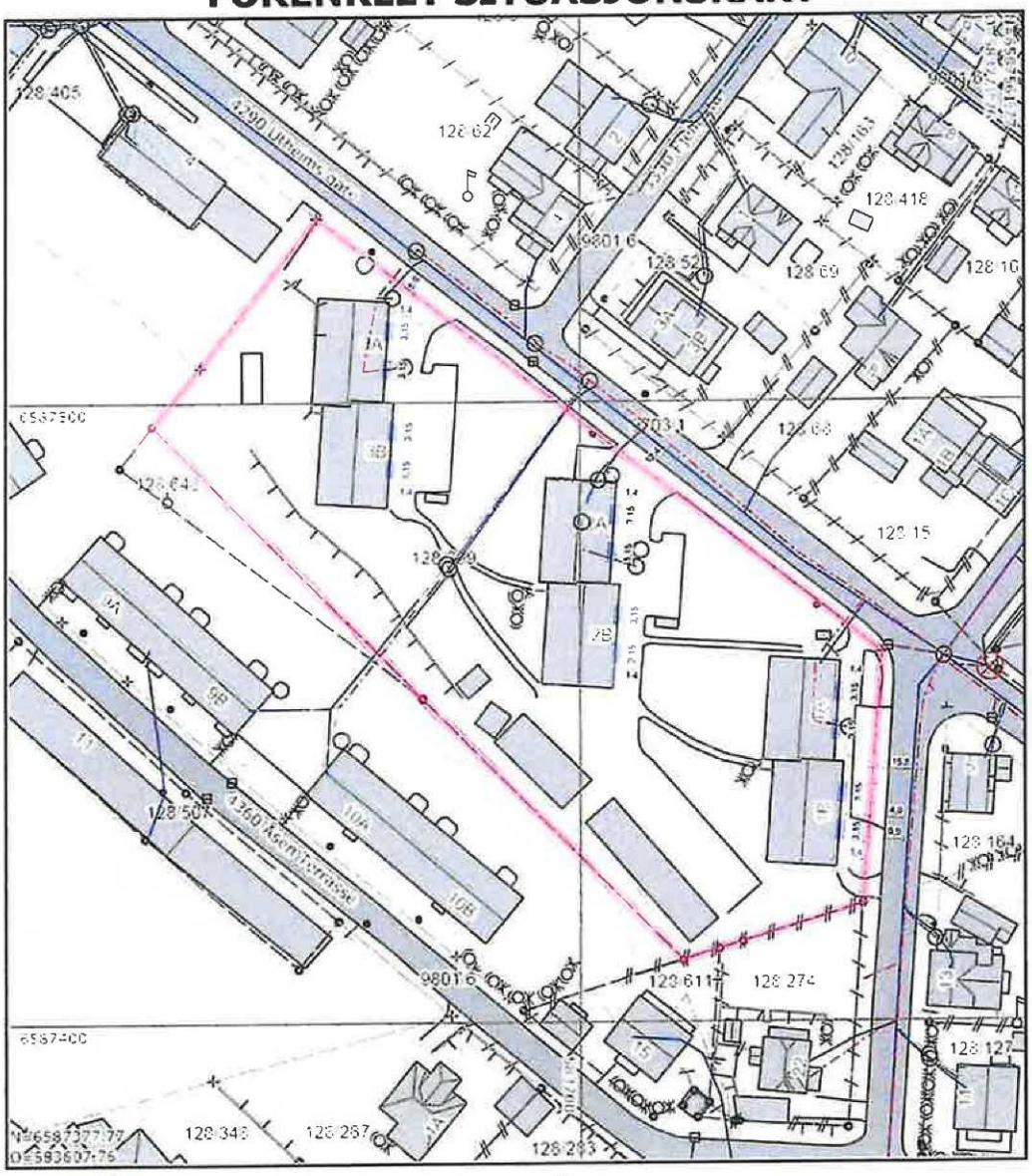
TEGNINGSLISTE
TYPISK PLAN, NY SITUASJON

1:100

A3

5000

FORENKLET SITUASJONSKART



©HORTEN KOMMUNE

Adresse: Åsen terrasse 1

Dato: 2/6-2017

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 128/399/0/0

UTM32 Euref89

Målestokk 1:1000

Tegnforklaring:

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

MINSTEAVSTANDER:
TIL NABOGRENSE: 4,0 M
TIL VEGMIDT: 9,9 M
TIL NABOBYGG: 15,8 M

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

PÅTEGNET 3.7.2017
BALCO AB/ANDERS HAHNE

L.nr. 35/47.

FERDIGATTEST

for eiendommen Åsen Terrasse I, II og III.

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse av 8/5 1947

fra B. M. Heede A/S

på vegne av Horten Bolig- og Byggelag v/A. Heimstad

med ansvarshavende ingeniør Åkre

er følgende byggeforetagende lovlig:

Oljefyringsanlegg i hver av ovennevnte 3 bygningsblokker.

Da bygningen er i overensstemmelse med bygningsloven og sunnhetsforskriftene kan den tas i bruk under hensyn til at tydelig husnummer, godkjendte søppelkasser og brannstige anbringes straks.

Hortens Bygningsråd den 21. juli 1949.

(E. A. Nygaard)
Bygningssjef.
kst.

Bygningsinspektør.

L.nr. 89/47.

FERDIGATTEST

for eiendommen Åsen Terrasse I, II og III.

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse

av 8/5 1947

fra B. M. Heede A/S

på vegne av Horten Bolig- og Byggelag v/A. Heimstad

med ansvarshavende ingeniör Åkre

er følgende byggeforetagende lovlig:

Oljefyringsanlegg i hver av ovennevnte 3 bygningsblokker.

Da bygningen er i overensstemmelse med bygningsloven og sunnhetsforskriftene kan den tas i bruk under hensyn til at tydelig husnummer, godkjendte søppelkasser og brannstige anbringes straks.

Hortens Bygningsråd den 21. juli 1949.

(E. N. Nygaard)
Bygningssjef.
kst.

Bygningsinspektør.

L.nr. 1585/47

FERDIGATTEST

for eiendommen Åsen Terrasse 3

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse

av 4/3-47

fra Helge Thams og Sven Nicolaysen

på vegne av Horten Bolig- og Byggelag

med ansvarshavende K. Bringaker og Ole Skjæggestad

er følgende byggeforetagende lovlig:

Våningshus av teglstein i 3 etasjer.

Da bygningen er i overensstemmelse med bygningsloven og sunnhetsforskriftene kan den tas i bruk under hensyn til at tydelig husnummer, godkjendte søppelkasser og brannstige anbringes straks.

Hortens Bygningsråd den 23. oktober 1948.

(N. Bustrak)
Bygningssjef.

(E. N. Nygaard)
Bygningsinspektør.

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Grethe Kværnstuen
Direkte telefon: 330 85 108
Vår ref.: 16/11801 / 12/9453-10
Arkiv: GBNR - 128/399
Deres ref.: SØK

Dato: 07.03.2016

T&T bygg AS
Bjørnestien 10
3188 HORTEN

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		**096/16**

Åsen terrasse 1A -B, 2A - B, 3 A-B , 128/399 - totalrehabilitering av bad - ferdigattest

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 jfr byggesaksforskriftens § 8-1 gis ferdigattest for totalrehabilitering av bad.

SAKSOPPLYSNINGER
Bakgrunn
Det søkes om ferdigattest for totalrehabilitering av bad.

Faktiske forhold
Det foreligger søknad om ferdigattest for totalrehabilitering av bad, søknad mottatt 25.02.2016.
Gjennomføringsplan versjon 2, datert 25.02.2016.

Tillatelse til tiltak gitt sak D-011/13 av 10.01.2013 – sitat vedtak:

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 for (type tiltak) godkjennes på følgende vilkår:

1. Alle krav i TEK 10 må ivaretas.
2. Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

Godkjenning av ansvarsrett:
Godkjenning av ansvarsrett etter plan- og bygningsloven § 23-1 gis:
T & T Bygg AS – org.nr. 990057222
Godkjenning gis som: SØK, PRO, UTF – mur, flis og membranarbeider
Tiltaksklasse: 1

VVS Rørleggeren Horten AS – org. nr. 996611833
Godkjenning gis som: PRO, UTF rehabilitering av vann og avløp til leiligheter, samt vannbåren varme til håndkletørkere på bad.
Tiltaksklasse 1

Tiltaket gjelder i bygg med bygningsnummer: Åsen terrasse 1 A-B – 161713244, 2 A-B – 161700495, 3 A-B 161700487.

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.

Konklusjon/anbefaling
Ferdigattest gis.

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf pbl § 1-9.

Med hilsen

Arild Michelsen
Enhetsleder

Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

Kopi til:
Tiltakshaver: Horten brl v/Morten Dundas, Åsen terrasse 2A, 3181 Horten
Matrikkelansvarlig

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Balco Ab
c/o Balco AS Sandstuveien 60A
1184 OSLO

Dato: 19.03.2018

Saksbehandler:	Vår ref.:	Deres ref.:
Hilde Aker, tlf.: 330 85 000	18/13774/ 17/3109	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		148/18

Åsen terrasse 1, 2 og 3, 128/399 - riving og bygging av nye balkonger - ferdigattest - underretning om vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. byggesaksforskriften § 8-1 gis ferdigattest for riving og bygging av nye balkonger

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Det søkes om foreligger søknad om ferdigattest for riving og bygging av nye balkonger.

Faktiske forhold
foreligger søknad om ferdigattest for riving og bygging av nye balkonger, søknad mottatt 15.03.2018.
Gjennomføringsplan versjon 2, datert 15.03.2018

Tillatelse til tiltak er gitt i sak D-452/17 av 25.07.2017

Tiltaket gjelder i bygg med bygningsnummer:
Åsen terrasse 1 – 161713244
Åsen terrasse 2 – 161700499
Åsen terrasse 3 - 161700487

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter.
Kommuneplanens arealdel (KA 2015)

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.

Konklusjon/anbefaling
Ferdigattest gis.

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jfr. pbl § 1-9.

Med hilsen

Lasse Henriksen
Enhetsleder

Hilde Aker
ingeniør - byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:
Kart og tegninger

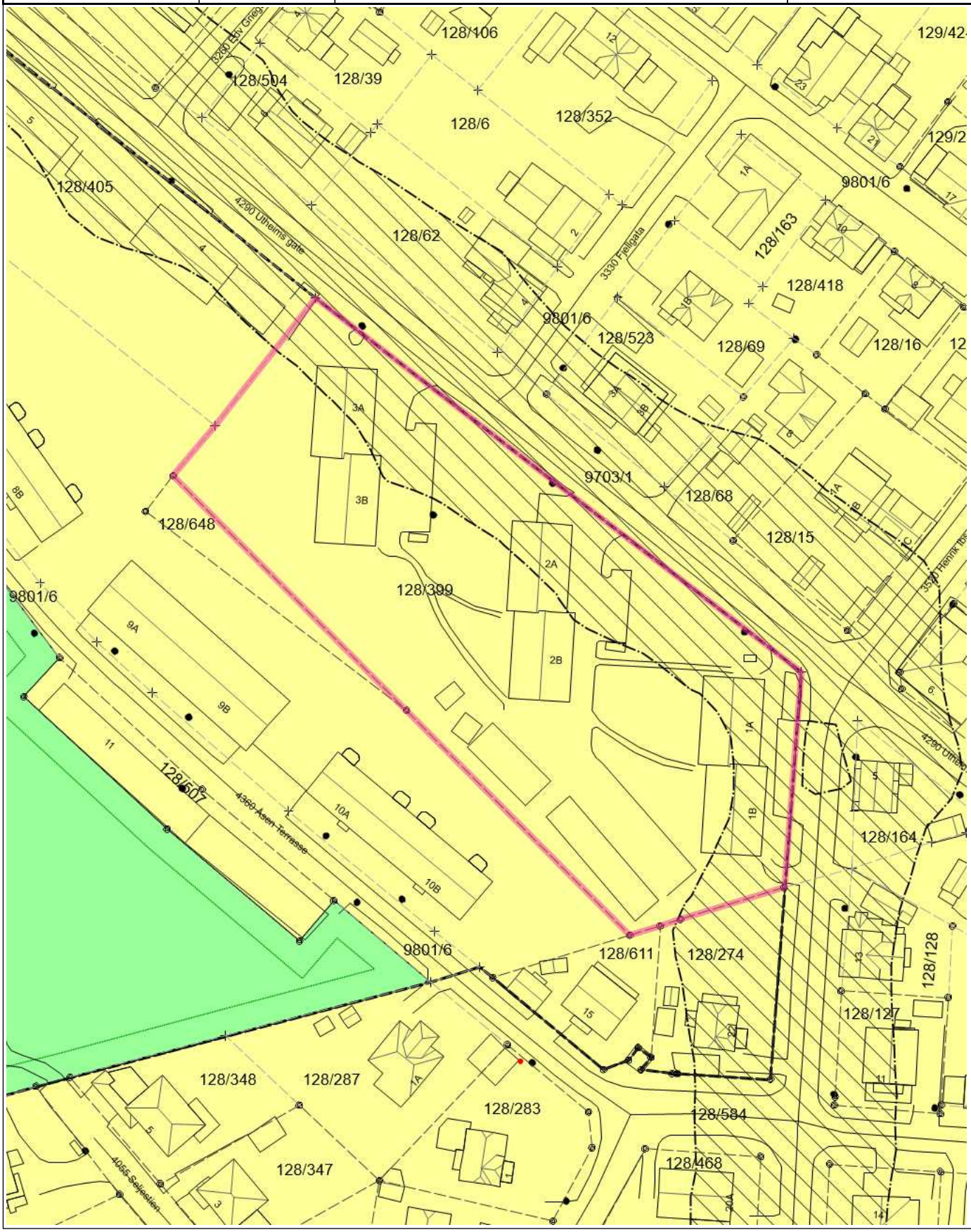
Kopi til:
Horten borettslag 1, c/o USBL Horten, Torget 6A, 3181 Horten
Matrikkelansvarlig, her

Horten kommune

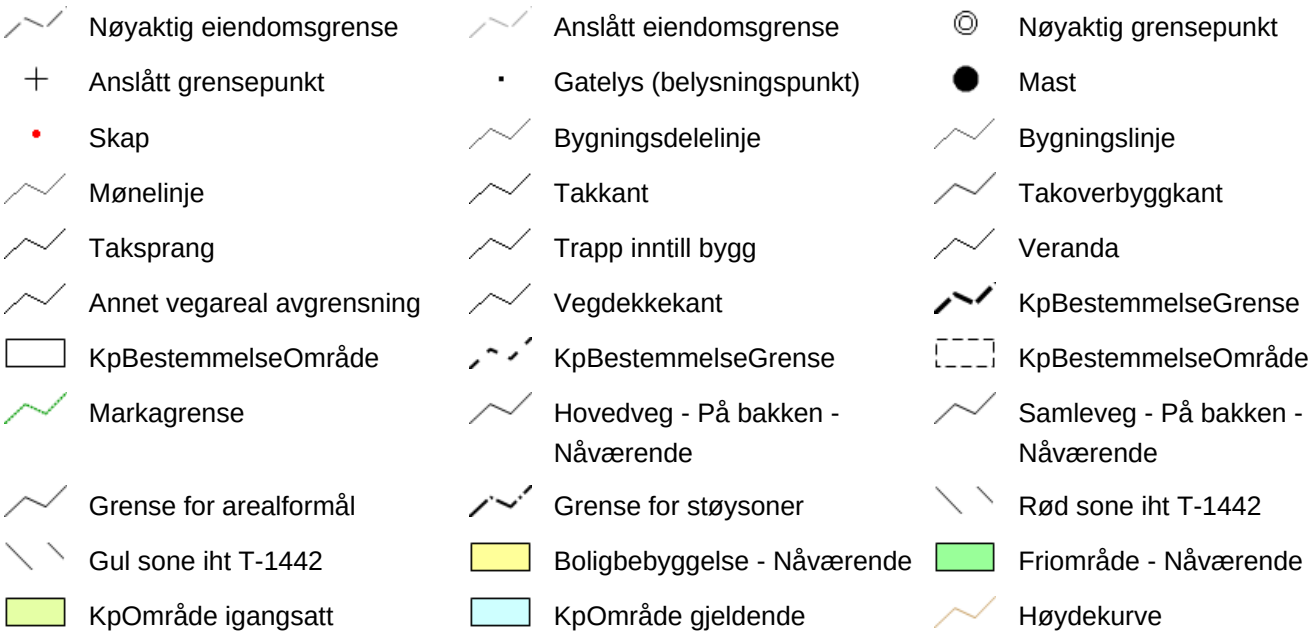
Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 399	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Åsen terrasse 3A 3181 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

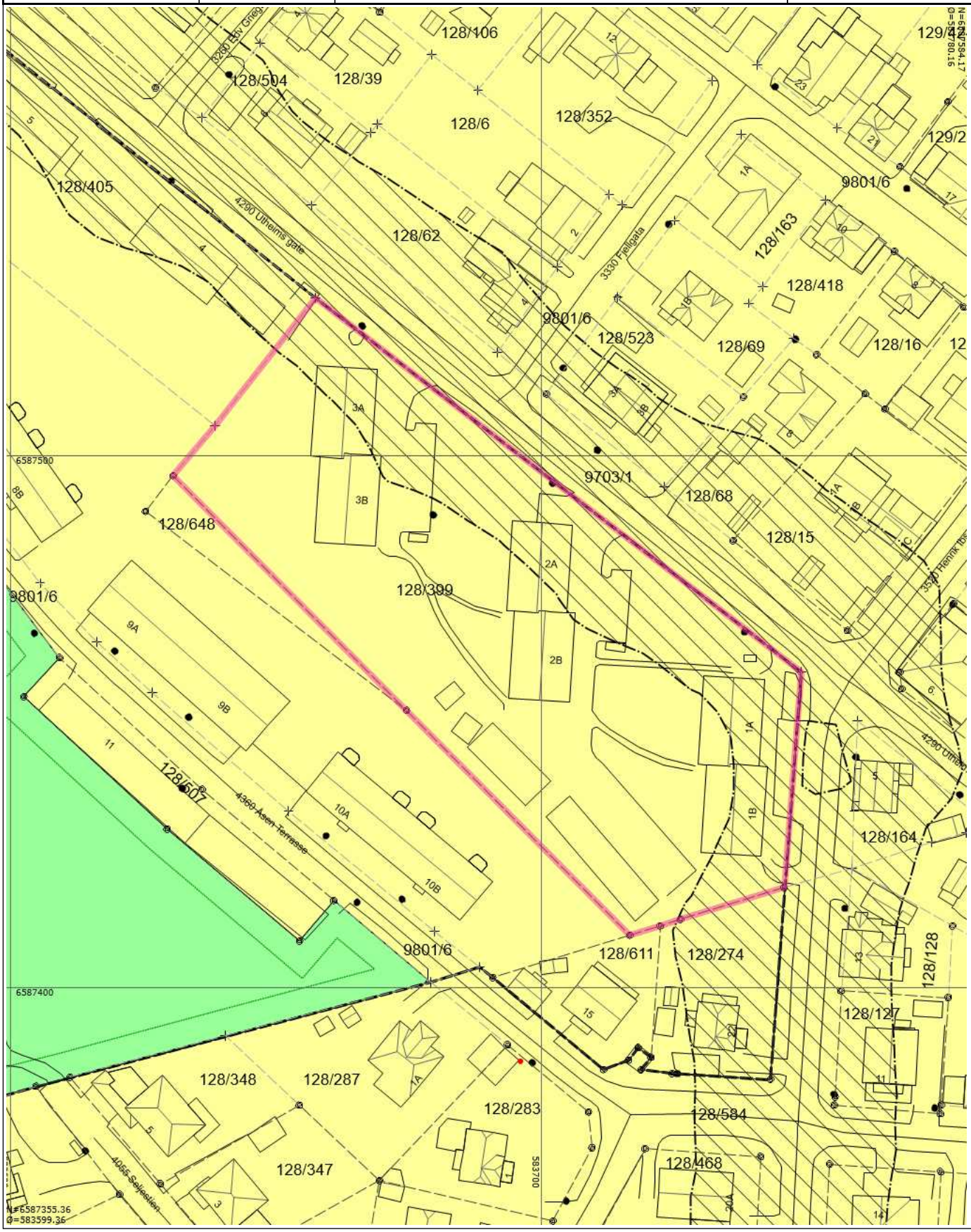


Horten kommune

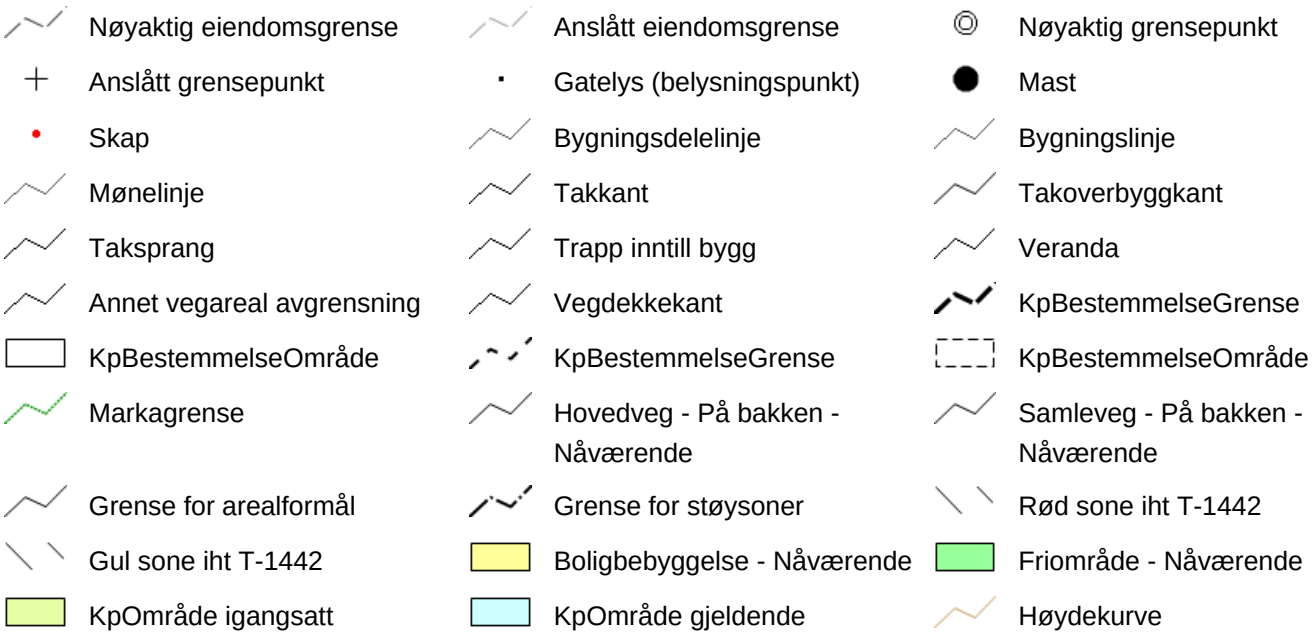
Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 399	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Åsen terrasse 3A 3181 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

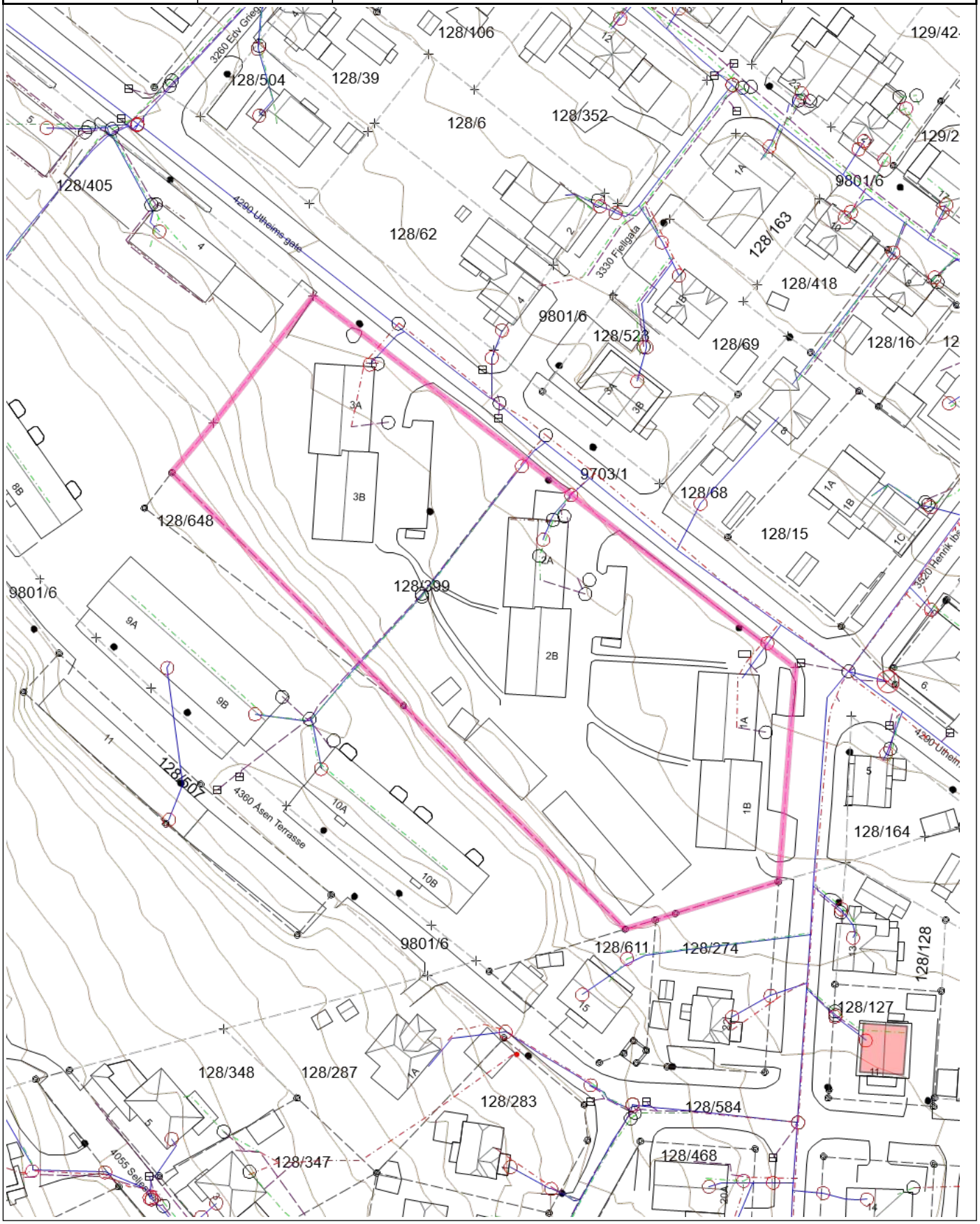


Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 399	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Åsen terrasse 3A 3181 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**128**	**399**	**0**	**0**	Åsen terrasse 1A, 3181 HORTEN Åsen terrasse 1B, 3181 HORTEN Åsen terrasse 2A, 3181 HORTEN Åsen terrasse 2B, 3181 HORTEN Åsen terrasse 3A, 3181 HORTEN Åsen terrasse 3B, 3181 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	6548.88m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	2269.2m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

05.03.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-128/399/0 Andel 28 H0102
Adresse
Åsen terrasse 3A
3181 Horten

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

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

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

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

Dato: 05.03.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	128	Bruksnr.	399	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Åsen terrasse 3A						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei		X

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
X	

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI
X	

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	X
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 28.02.2026
Restanse:	Kr ,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	16 797,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	9 942,-

Tilleggsopplysninger: Kommunale gebyr gjelder for 12 bruksenheter. Eiendomsskatt gjelder for 36 bruksenheter (Horten Borettslag I).

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.03.2026 09:29

Eiendom 3901-128/399 Åsen terrasse 1-3

Bruksnavn	Åsen terrasse 1-3				
Type	Grunneiendom	Etablert dato		Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	6391,2 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	128	Beregnet areal	6548,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	399	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (6)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Åsen terrasse 1A	3181 Horten	Åsen	Horten	Horten
Åsen terrasse 1B	3181 Horten	Åsen	Horten	Horten
Åsen terrasse 2A	3181 Horten	Åsen	Horten	Horten
Åsen terrasse 2B	3181 Horten	Åsen	Horten	Horten
Åsen terrasse 3A	3181 Horten	Åsen	Horten	Horten
Åsen terrasse 3B	3181 Horten	Åsen	Horten	Horten

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
30.05.1947	Nymatrikulering	3901-128/399	Mottaker	6389,5
22.06.2005	Kart- og delingsforretning	3901-128/399	Avgiver	-262,4
		3901-128/648	Mottaker	262,4
07.02.2008	Sammenslåing	0701-128/649	Avgiver	-264,1
		3901-128/399	Mottaker	264,1
01.01.2020	Omnummerering	3901-128/399	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-128/399	Mottaker	0

Bygninger (6)

Bygg 1 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	161713244			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	12	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0202		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0301		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0302		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	

H0202		Hovedetasje	0	0	0	0
H0301		Hovedetasje	0	0	0	0
H0302		Hovedetasje	0	0	0	0

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
H02	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
H03	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0

Bygg 2 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161713287			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 3 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	161700487			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	12	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0202		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0301		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0302		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0202		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0301		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0302		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
H02	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
H03	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0

Bygg 4 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161713333			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 5 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	8132445			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.02.1998	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	05.04.1998	Areal, annet (bruk/brutto)	134/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	134/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	134/0	134/0

Bygg 6 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	161700495			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	12	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0202		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0301		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0302		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0202		Hovedetasje	0	0	0	0	

H0301	Hovedetasje	0	0	0	0
H0302	Hovedetasje	0	0	0	0

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
H02	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
H03	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0

Åsen terrasse 3A

Nabolaget Keisemark/Åsen - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sentrum skole (1-7 kl.) 365 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Lillås skole (1-7 kl.) 312 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Nordskogen skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser	22 min 1.9 km
Granly skole (1-7 kl.) 486 elever, 22 klasser	6 min 2.6 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 31 klasser	15 min 1.2 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	10 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Torggata Linje 02, 023, 71	7 min 0.6 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	12 min 8.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	33 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) 57 barn	14 min 1.2 km
Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 60 barn	15 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Torggata Horten	6 min
Spar Vektergården	9 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 2025

VARER/TJENESTER

Sjøsiden Kjøpesenter	10 min
Apotek 1 Fram Horten	9 min
Horten Vinmonopol	10 min

SPORT

Horten videregående skole	8 min
Sentrum Skole	9 min
WellnessClub Horten	10 min
MOVA Horten sentrum	12 min

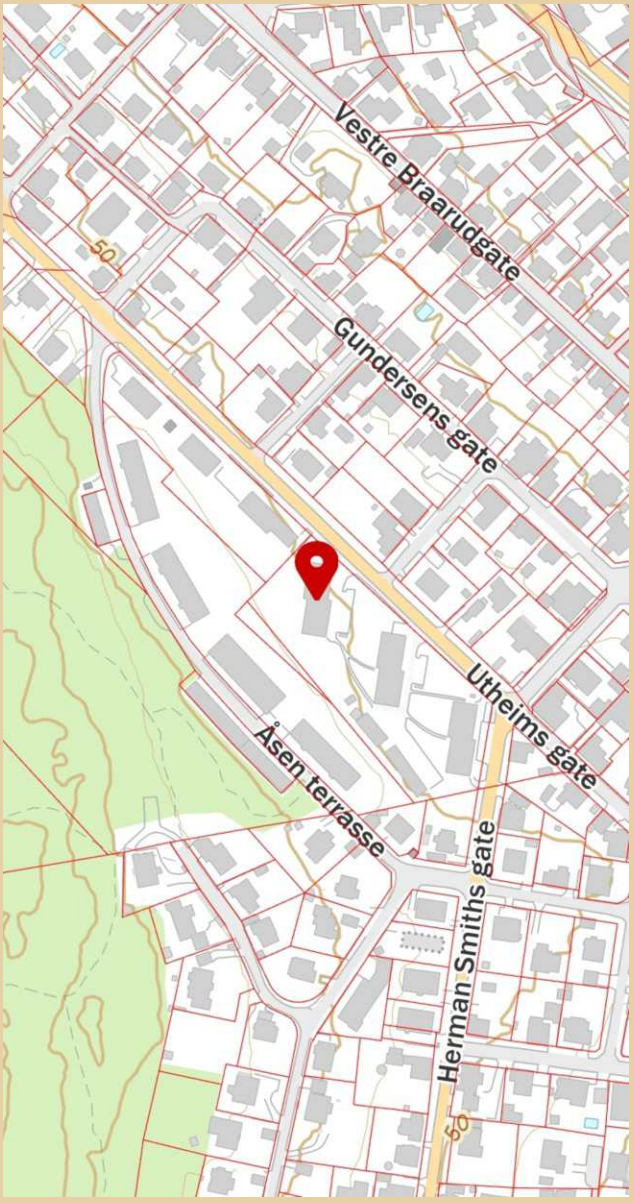
Støynivået
Lite støynivå 88/100

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 2025

Notater