



Velkommen til
Asylgata 9
3182 Horten

Velkommen til
Asylgata 9
3182 Horten

En meget hyggelig 2-roms endeleilighet med fin sjøutsikt (50+) | Heis | Balkong | Parkering

Bo komfortabelt i en lettstelt 2-roms endeleilighet i 2. etasje i Ilehaugen borettslag. Leiligheten ligger høyt og fritt, rett ovenfor Horten sentrum, med fin fjordutsikt. Kort gangavstand til Kiwi i Grønligata, samt sentrum med butikker, kaféer, restauranter, busstasjon, gjestehavn og flotte turområder på Karljohansvern.

Leiligheten har livsløpsstandard og passer godt for 50+. Borettslaget tilbyr gode fellesfasiliteter som selskapslokaler, gjesterom og felles stue med nydelig sjøutsikt. Planløsningen er gjennomtenkt med romslig soverom og bad, åpen kjøkkenløsning, stue med plass til spise- og sofagruppe, samt to boder. Det er heis, porttelefon, parkering og elbillading. Opprinnelig standard fra 1999, oppgradert i 2026 med nymalte vegger, listverk på dører/vinduer og kjøkkeninnredning.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 050 000
<u>Andel fellesgjeld pr 07.04.2026</u>	kr	157 272
<u>Omkostninger*</u>	kr	1 090
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	2 208 362
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	6 559
<u>BRA/BRA-I</u>		59/51 m ²
<u>Ant. sov.</u>		1
<u>Eiendomstype</u>		Andelsleilighet
<u>Eierform</u>		Andel
<u>Byggeår</u>		2000
<u>Etasje</u>		2
<u>Energimerking</u>		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Merethe Lunden Andreassen
Eiendomsmegler MNEF

926 25 528
merethe.andreassen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 050 000
Andel fellesgjeld pr 07.04.2026	kr	157 272
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 208 362
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	6 559

*Omkostninger

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 1 090

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 6 559 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, eiendomsskatt, felles bygningsforsikring, grunnpakke kabel-tv, internett, varmt vann via felles bereder, strøm i fellesarealer, generell drift og vedlikehold av fellesarealer og bygg, plenklipping, snømåking og strøing, vaktmestertjenester, renholdstjenester, forretningsførsel, styrehonorar mm.

Felleskostnadene er fordelt slik pr. 07.04.2026:

Felleskostnader drift, kr 3 762

Renter IN-lån, kr 389

Avdrag IN-lån, kr 2 044

Renter felleslån 2, kr 275

Avdrag felleslån 2, kr 89

Horten Kommune fakturerer eiendomsskatt.

Eiendomsskatt for inneværende år skrives ut i januar 2026. Alle som skal betale eiendomsskatt vil motta en eiendomsskatteseddel i januar. Skattesatsen er to promille. Eiendomsskatten beregnes ut fra eiendomsskattegrunnlaget.

Eiendomsskatten blir fakturert sammen med de kommunale avgiftene.

For mer informasjon ang. eiendomsskatt i Horten Kommune:

<https://www.horten.kommune.no/kommuneokonomi/eiendomsskatt/eiendomsskatt-i-horten/>

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

Avdrag og rentekostnader

Avdrag fellesgjeld: Kr 2 133.

Rentekostnader fellesgjeld: Kr 664.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Fellesgjelden er fordelt på 2 felleslån og de har følgende betingelser pr. 07.04.2026:

Lån 1

Lånenummer: 12118996176, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.04.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14
Saldo per 07.04.2026: 2 382 216
Andel av saldo: 93 441
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.09.2029)
Flytende rente
IN-ordning uten spesiell sikring av innbetalinger.

Lån 2

Lånenummer: 16367993611, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.04.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 110
Saldo per 07.04.2026: 1 566 754
Andel av saldo: 63 831
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.09.2053)
Flytende renter
Ingen avtale om individuell nedbetalingsplan på dette lånet.
Borettslagets samlede fellesgjeld var på kr 3 948 969,84 pr. 07.04.2026.

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Andre utgifter

Kjøper må påregne kostnader til innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Registerbetegnelse

Andel nr. 14 i Ilehaugen Borettslag, org. nr. 980411222 med tilhørende borettslag til bolig nr. H0110.
Andelen ligger i Ilehaugen Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Boligbyggelaget Usbl.
Innskudd: Kr 479 900.

Sikringsordning

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 førstkommande årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Om borettslaget

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

- Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.
- Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

Klausul:

Boligene skal forbeholdes personer over 50 år. Eventuelt etter arv kan alder fravikes noe etter søknad til styret. Pkt 2 ble sist endret som gjeldende fra 1. februar 2021. Ny endring er gjeldende fra 1. mai 2024.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

Leilighetens arealer:

BRA-i: 51 m²

BRA-e: 8 m²

BRA total: 59 m²

Kjeller

BRA-e: 5 m². Bod i underetasje

2. etasje

BRA-i: 51 m². Gang, bad/vaskerom, soverom og kjøkken/stue

BRA-e: 3 m². Bod

TBA: 5 m². Balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

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

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

1

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I burettslag eier andelseierne andeler i burettslaget og disse gir andelseierne borettsrett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for burettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke burettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype

Andelsleilighet

Etasje

2. etasje med adkomst via heis eller trapp. (borettslaget og takstmann betegner 2. etasje som 1. etasje, da inngangsetasjen kalles u. etasje i stedet for 1. etasje)

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass, eller etter gjeldende regler for området.

Borettslaget er i gang med å installere to elbilladere.

Utdrag fra vedlagte Husordensregler:

§2 Kjøring/Parkering

Andelshavere som ønsker fast biloppstillingsplass får anvist dette av styret og det skal skiltes med "Reservert for leilighets nr..." Parkering skal inne forekomme utenfor oppmerkede plasser. Uregistrert kjøretøy, hengere eller andre gjenstander tillates ikke hensatt på burettslagets eiendom.

Borettslagets eiendom

Gnr. 128, Bnr. 170 (Ideel andel 1/1) i Horten kommune.

Tomteareal er 2 203 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen og asfaltert område for parkering. Leiligheten har egen balkong med fin fjordutsikt.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter plikter å sette seg inn i burettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Søknad om dyrehold må sendes burettslagets styre (se husordensreglene).

Beboernes forpliktelser

Som andelseier må det påregnes dugnadsarbeid for å vedlikeholde burettslagets fellesarealer og uteområder. Dugnadsarbeid avholdes gjerne et par ganger i året og innebærer enklere oppgaver som for eksempel rydding av fellesarealene, rengjøring, plukking av søppel, beplantning, lusing av bed, plenklipping, sette i stand lekeplass etc.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for 2025 viser et årsresultat/overskudd på kr. 579 328 og disponible midler var kr. 1 066 650 pr. 31.12.2025. Årsregnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Informasjon fra styreleder pr. 22.04.2026:

- Vi har et ønske om en rehabilitering når hovedlån utgår i 2029. Vi setter først kun i gang med en energikartlegging som kan danne et grunnlag. Se vedlagt protokoll.

- Vi har snart 2 el-biladere oppe og går, når utvidelsen av p-plassene er ferdig.

- Det er jo et ønske om minst mulig dyrehold, men og vanskelig å nekte. Katter i leilighet over bakkenivå er jo ikke enkelt, men såkalt små hunder etter søknad som blir mer slik at styret vet hvem og hva beboer har. De har jo da et ansvar for renslighet og at de ikke står hjemme alene og bjeffer, men antar de fleste som ser på leilighet her er pensjonister selv om vi og ønsker yngre inn.

- Nedre alder er 50 år, men er det noen med spesielle behov kan den fravikes. Da tar vi en vurdering hvis du/de selv tar en telefon. (Kan være at de har en skade eller lyte som gjør at de vil trenge en leilighet som er tilrettelagt. Vi har jo ikke p-plass til alle og kan kun ved ledighet gi 1 p-plass pr leilighet.

- Asfaltering skjer tirsdag 28. april.

- Tv og datautstyr (modem/ruter) tilhører brl men det vet jo de fleste men greit å vite at de som overtar får det som tilhører leiligheten.

Borettslagets forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer felles forsikring SP561908

Byggeår

Ca. 2000

Innhold

Leiligheten ligger østvendt i 2.etasje sett fra inngangssiden (høy 1. etasje) og inneholder foruten felles inngang/trappegang/heis/porttelefon:

Entré, soverom, bad, åpen kjøkkenløsning, stue med utgang til balkong på 5 kvm. med fin fjordutsikt. Bod på 3 kvm. rett ved siden av egen inngangsdør.

Sportsbod på 5 kvm. innenfor felles inngangsparti.

Fellesrom: Gjesterom til leie for gjester. Felles oppholdsrom med kjøkken for beboerne i to etasjer. I tillegg er det en fellesstue i toppetasjen med flott utsikt over Oslofjorden.

Standard

Dette er en meget hyggelig 2-roms endeleilighet i midtetasjen med fin fjordutsikt over Oslofjorden. Leiligheten har en god planløsning med livsløpsstandard (50+) og heisadkomst som gjør det enkelt for brukere som er avhengig av rulator og rullestol.

Bygningen er oppført i 2000 med standard innvendig fra byggeåret. I april 2026 ble alle veggflater, listverk på dører og vinduer malt, kjøkkeninnredning ble malt og sprøytelakkert, og benkeplaten i eik ble pusset og oljet. Sprøytelakkering av skapfronter ble utført av firma, Sprøytelakkering AS.

Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold og hele bygningen ble malt utvendig i 2019. Porttelefon med kamera ble skiftet ut for noen år siden.

STUE

Lys og innbydende stue med en perfekt plass for plassering av sofagruppe ved de store vindusflatene, hvor du kan nyte den fine sjøutsikten året rundt. Fra stuen er det direkte utgang til egen balkong, et deilig sted for morgenkaffen, rolige kvelder og eller bare sitte å ta inn utsikten.

KJØKKEN

Koselig kjøkken med fin spiseplass ved vinduet og godt naturlig lys. Kjøkkeninnredningen er nymalt og har profilerte skapfronter, fliser på vegg over kjøkkenbenken, samt en nyoppusset benkeplate i eik. Det medfølger hvitevarer: Komfyr og kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt. Ventilator har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i overskap.

BAD

Romslig bad fra byggeår med baderomstapet på vegger og belegg på gulv. Badet er innredet med dusj, wc og en stor, praktisk baderomsinnredning som gir rikelig med oppbevaringsplass. Elektriske varmekabler i badegulvet. Det er opplegg for vaskemaskin og god plass til tørketrommel. En praktisk løsning med to adkomster til badet, både fra soverom og entré.

SOVEROM / LAGRINGSPLASS

Romslig soverom med garderobeskap og god plass til dobbelseng og øvrig møblering. Fra soverommet kan du også nyte en fin utsikt. Det er ytterligere garderobeskap i entréen, som gir praktisk oppbevaringsplass. Til leiligheten medfølger sportsbod i inngangsetasjen, ideell for lagring av sesongoppbevaring.

OVERFLATER

GULV: Gulvene i leiligheten er belagt med vinylbelegg.

VEGGER: Veggene er malte gipsplater.

ANNET

Det er sikringsskap med automatsikringer.

Rør i rørskap.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.

Varmtvann leveres via felles bereder i borettslaget og er inkl. i mnd. fellesutgifter.

Innbo og løsøre

Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet, og leiligheten ligger gunstig til i bygningen på enden, som gir ekstra gode lys- og solforhold., samtidig som du får fin fjordutsikt i tillegg. Området er stille, veletablert og hyggelig, samtidig som det er kort gangavstand på ca. 10 minutter til Horten sentrum med alle byfasiliteter. Her finner du hele tre kjøpesentre, trivelig gågate og et godt servicetilbud. Det er også kort gangvei til gjestehavnen med restauranter, båtliv og ferjeforbindelse til Moss, med videre togforbindelse mot Oslo. Dagligvarehandel finnes like i nærheten, med Kiwi i Grønligata, samt busstopp for kollektivtransport i umiddelbar nærhet. Horten kjennetegnes av korte avstander, og innen ca. 20 minutters spasertur når du historiske Karljohansvern med sine kulturtilbud, museer, restauranter, flotte turstier og flere populære badeplasser. Den attraktive Kyststien strekker seg langs fjorden mellom Horten og Åsgårdstrand og byr på naturskjønne opplevelser året rundt. Videre er det ca. 20 minutters kjøretur til Tønsberg, ca. 30 minutter til Torp lufthavn og om lag 60 minutter til Oslo.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

Bebyggelse
Blokk- og småhusbebyggelse.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Skolekrets: Kjøper oppfordres også selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte

GENERELT

Leilighet beliggende i 1. etasje, som er oppført i 2000.

Leiligheten er en del av ett leilighetsbygg bestående av flere leiligheter med felles trappegang i bygget.

Det bør påregnes enkelte tiltak på boligen for å opprettholde dagens standard og bruk.

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Tradisjonell balkong for byggets art og tid, utført i impregnert treverk.

Treverk på terrassen har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av belegg.

Veggene har malte plater/betong.

Innvendige tak har malte plater/betong.

Etasjeskiller er av betongdekke hvor målinger er foretatt.

Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Innvendige dører/karmer har normal bruksslitasje som er forventet etter alder.

Leiligheten varmes opp ved hjelp av elektriske panelovner.

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg.

Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 mm.

Det er soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er mekanisk avtrekk via aggregat på kjøkken.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong i våtsoner.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Det er kjølfryseskap, komfyr og komfyrvakt.

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Det er avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.

Det er sentralanlegg for varmt vann, borettslaget har ansvar for vedlikehold av anlegget og det er derfor ikke gjort vurderinger av anlegget.

Skjult elektrisk anlegg.

Det er automatsikringer i sikringsenskap.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad IU (TG IU) og 2 (TG 2).

TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Kommentar:

- Det er sentralanlegg for varmt vann, borettslaget har ansvar for vedlikehold av anlegget og det er derfor ikke gjort vurderinger av anlegget.

Våtrom - 1. Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar:

- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong i våtsoner.

TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Våtrom - 1. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på våtromstapet på vegger.

Våtrom - 1. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom - 1. Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist noe svelling av innredningen.

Konsekvens av avvikene og tiltak for å lukke avvikene finnes i tilstandsrapporten.

Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 12.12.2000.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via varmekabler i gulv på bad og panelovner i andre rom.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca. 9 400 kWh., oppgitt i energimerkingen. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Det elektriske anlegget ble sist kontrollert i 2021.

Det foreligger ingen pålegg om utbedringer.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert av bygningssakkyndig er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

TV/Internett/Bredbånd

Dette blir levert av Telenor Norge AS - Grunnpakke er inkl. i felleskostnadene.

Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Det er som hovedregel tillatt å leie ut boligen for en periode på inntil 3 år med styrets godkjenning forutsatt at eier eller en nærstående har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektene. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burrettslagslova.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Gjeldende regulering:

Reguleringsplan:

Eiendommen er avsatt til:

- Kjørevei

i reguleringsplan:

- 3801 H0118 - Nordre Baggerød vedtatt 11.09.1978

Kommuneplan/kommunedelplan:

Eiendommen er avsatt til:

- Boligbebyggelse - Nåværende

- Spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

- Gul sone iht. T-1442

i kommuneplan:

- Kommuneplanen vedtatt 13.06.2022

Relevante planer:

- H0030 - Bikkjenmyra - Wistings vei vedtatt 09.06.1951

Regulering under arbeid:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Kopi av forenklet situasjonskart, reguleringskart med reguleringsbestemmelser for Nordre Baggerød og kommuneplankart ligger vedlagt i salgsoppgave.

Kommuneplanen med planbeskrivelse og utfyllende bestemmelser og retningslinjer kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Områdeanalysen er vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 523 284 for 2026.

Sekundærverdi: Kr 2 093 137 for 2026.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Andel felles formue

Kr 45 372 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.



Leiligheten ligger høyt og fritt, rett ovenfor Horten sentrum, med fin fjordutsikt.



Fra stuen er det direkte utgang til egen balkong.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom

megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Leiligheten er ledig for overtagelse, eventuelt etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Denne fristen vil vanligvis være ca. 1 uke etter at boligen er annonsert. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtagelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtagelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier

Trond Johannessen, Arild Johannessen og Jan Frode Johannessen

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Heftelser

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3901/128/170:

12.05.1931 - Dokumentnr: 900852 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde m.m.

Overført fra: Knr:0701 Gnr:128 Bnr:264

28.07.1999 - Dokumentnr: 3762 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om gjerde

Dokumentnr: 901560 - Fradelingsdokument

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

23.02.1999 - Dokumentnr: 798 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0701 Gnr:128 Bnr:264

Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0701 Gnr:128 Bnr:407

GRUNNDATA

21.05.1999 - Dokumentnr: 2306 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1999 - Dokumentnr: 2306 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1513526 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0701 Gnr:128 Bnr:170

01.01.2024 - Dokumentnr: 359905 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3801 Gnr:128 Bnr:170

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaga for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS

-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse.

Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Konferer megler om regler for dyrehold.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport er avholdt av bygningssakkyndig Holmane AS den 20.04.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen.

Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Nei.

2. Tilleggskommentar

Kjenner ikke til noe.

Ovenstående er et sammendrag av selgers egenerklæringsskjema. Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeplingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg.

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Energiattest
- Opplysninger fra forretningsfører
- Opplysninger fra kommunen

Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Merethe Lunden Andreassen
Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder
Telefon: 926 25 528
E-post: merethe.andreassen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Horten
Storgata 26/28
3182 HORTEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Felles inngangsparti m/porttelefon. Pilen viser beliggenheten til leiligheten.



Nyt utsikten også fra soverommet.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Velkommen til en hyggelig leilighet i Asylgata 9. Foto v/Efkt Christian Hassum



Stue



Koselig kjøkken med fin spise plass ved vinduet og godt naturlig lys.



Lys og innbydende stue med en perfekt plass for plassering av sofagruppe ved de store vindusflatene.



Kjøkken med koselig spiseplass.



Kjøkkeninnredningen er nymalt og har profilerte skapfronter, fliser på vegg, samt en nyoppusset benkeplate i eik.



Badet er innredet m/dusj, wc og stor baderomsinnredning som gir rikelig med plass.



Romslig kombinert bad/vaskerom.



En praktisk løsning med to adkomster til badet, både fra soverom og entré.



Romslig soverom med garderobeskap og god plass til dobbelseng og øvrig møblering.



Entré



Entré med garderobeskap.



Felles stue i toppetasjen med flott fjordutsikt.



Fellesfasiliteter: 2 selskapslokaler, gjesterom og stue.



Flotte Lystlunden Park i Horten sentrum.



Kort gangvei til gågata i Horten sentrum.

ASYLGATA 9

Nabolaget Brårudåsen - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Grønligata Linje 71	4 min	0.4 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	11 min	7.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	32 min	
Oslo Gardermoen	1 t 42 min	

SKOLER

Sentrum skole (1-7 kl.) 331 elever, 21 klasser	4 min	0.4 km
Lillås skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	4 min	1.7 km
Nordskogen skole (1-7 kl.) 298 elever, 24 klasser	4 min	1.9 km
Granly skole (1-7 kl.) 454 elever, 25 klasser	4 min	2.2 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 389 elever, 27 klasser	11 min	1 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	13 min	1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skolegata, Horten	6 min
C. Andersens gate 5, Horten	8 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100



KVALITET PÅ SKOLENE

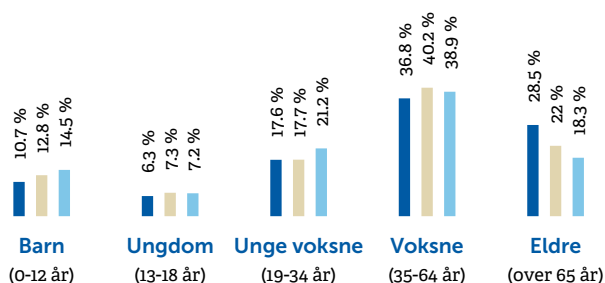
Bra 74/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brårudåsen	1 131	625
Horten	19 802	9 606
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER



Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 68 barn	10 min	0.9 km
Strandparken barnehage (1-6 år) 77 barn	14 min	1.3 km
Espira Baggerødbanen barnehage (0-5 ...) 160 barn	15 min	1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Grønligata PostNord	6 min	0.5 km
Rema 1000 Holtandalen PostNord	9 min	0.9 km



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 90/100

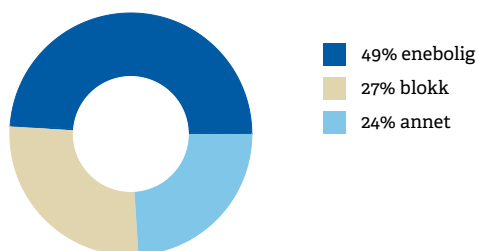
 **GATEPARKERING**
Lett 89/100

 **TRAFIKK**
Lite trafikk 86/100

SPORT

- | | |
|---|---|
|  Sentrum Skole | 4 min  |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.4 km |
|  Holtan Aktivitetspark | 12 min  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... | 1 km |
|  WellnessClub Horten | 5 min  |
|  MOVA Horten sentrum | 6 min  |

BOLIGMASSE



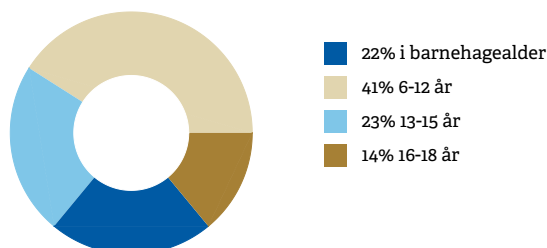
«Sentralt, nærhet til byen, skole, barnehage og alle andre fasiliteter. Og likevel et stille område.»

Sitat fra en lokalkjent

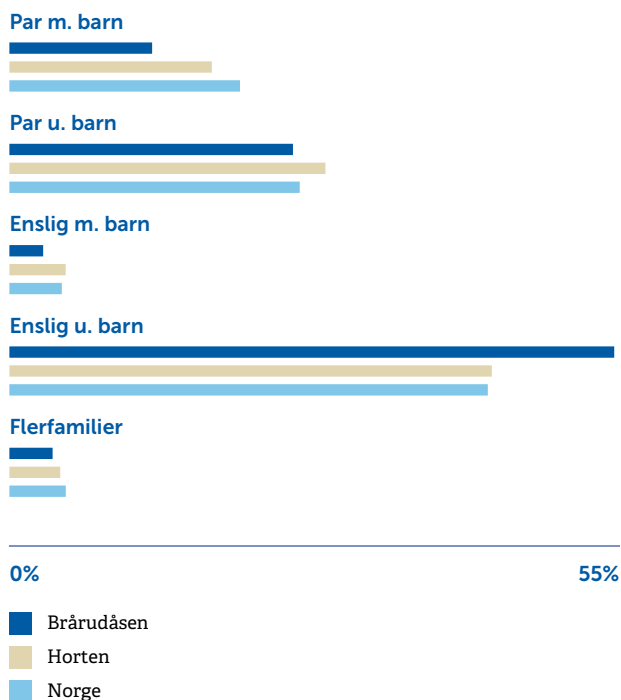
VARER/TJENESTER

- | | |
|---|---|
|  Sjøsidan Kjøpesenter | 10 min  |
|  Apotek 1 Fram Horten | 10 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

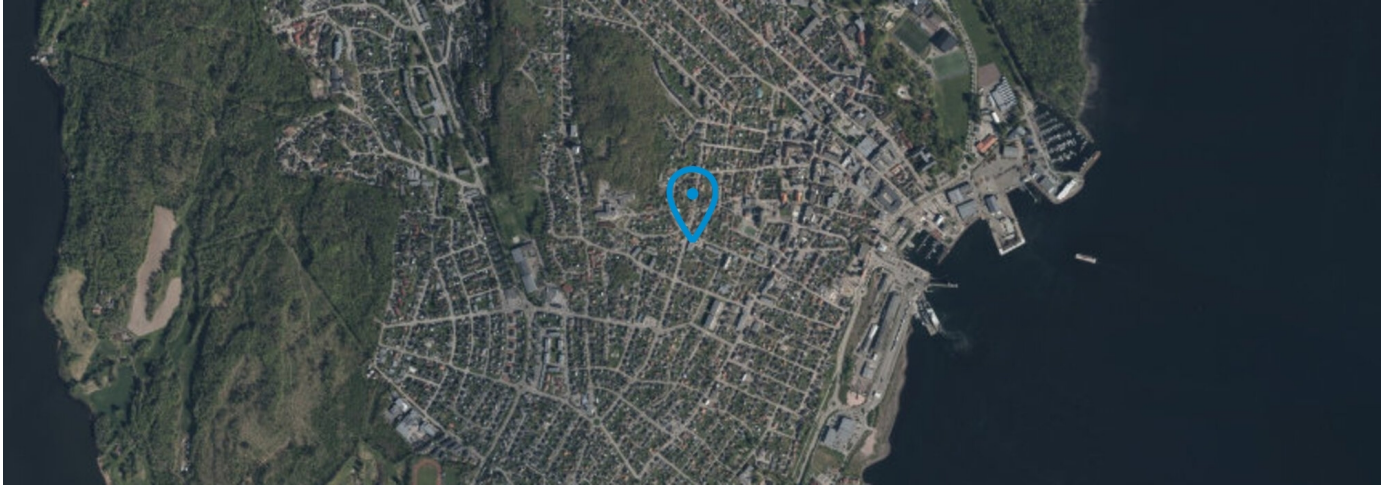


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Asylgata 9 , 3182 HORTEN

 HORTEN kommune

 gnr. 128, bnr. 170

 Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 21609-1736

Eiendomsverdi ref nr: UX3689

Autorisert foretak: Holmane AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Barth



HOLMANE AS

DIN TAKSTMANN

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Holmane AS



Rapportansvarlig

Stian Barth
Uavhengig Takstingeniør
stian@holmane-as.no
934 87 975

HOLMANE AS
DEN TAKSTMANN

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 fuktspøk.

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 • 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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 straktiltak 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

Andelsleilighet som er en del av ett borettslag.
Leilighet beliggende i 1. etasje, som er oppført i 2000.
Leiligheten er en del av ett leilighetsbygg bestående av flere leiligheter med felles trappegang i bygget.
Det bør påregnes enkelte tiltak på boligen for å opprettholde dagens standard og bruk.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2000

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Tradisjonell balkong for byggets art og tid, utført i impregnert treverk.
Treverk på terrassen har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har malte plater/betong.
Innvendige tak har malte plater/betong.
Etasjeskiller er av betongdekke hvor målinger er foretatt.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Innvendige dører/karmer har normal bruksslitasje som er forventet etter alder.
Leiligheten varmes opp ved hjelp av elektriske panelovner.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22mm.
Det er soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk via aggregat på kjøkken.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong i våtsoner.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, komfyr og komfyrvakt.
Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.
Det er sentralanlegg for varmt vann, borettslaget har ansvar for

vedlikehold av anlegget og det er derfor ikke gjort vurderinger av anlegget.
Skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringskap.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

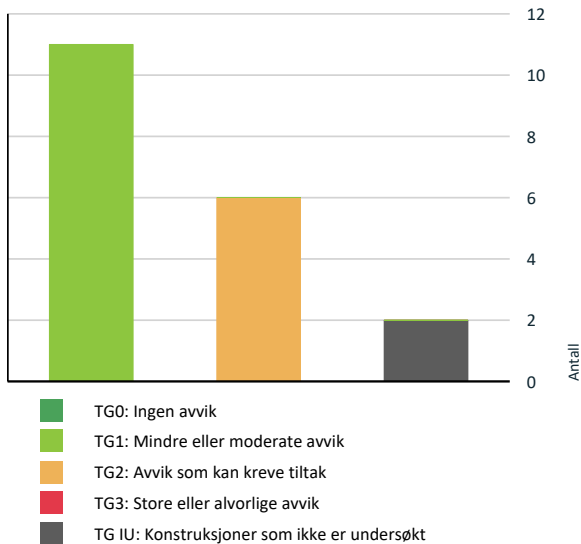
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrensener.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, arealer og beskrevet utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og godkjent av rekvirent ved offentlig bruk. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdages ved å følge gjeldende instruksjer. I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Innvendige tette skrå-/flate tak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonssperrer er således ikke vurdert. Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje, skadedyr som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne oppfattes som avvik på en nyere bolig. Det tas spesifikt forbehold om at alle konstruktive deler av bygget er utørt etter gjeldende krav ved oppførings tidspunktet og er derfor ikke vurdert av den bygningskyndige. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det gjennomføres ikke funksjonstest av installasjoner i bygningen (varmekabler, vifter, ventilatorer, hvitevarer, mm.) Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2. Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet boligsalg rapport som kun tar for seg innvendig overflater og konstruksjoner. Utvendige overflater og konstruksjoner er ikke vurdert da dette er sameiets/borettslagets ansvar.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran
og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > 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 [Gå til side](#)
ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tradisjonell balkong for byggets art og tid, utført i impregnert treverk.
Treverk på terrassen har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater/betong. Innvendige tak har malte plater/betong.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke hvor målinger er foretatt.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken.

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.

Det er målt 15mm høydeforskjell gjennom rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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 glatte dører.
Innvendige dører/karmer har normal bruksslitasje som er forventet etter alder.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp ved hjelp av elektriske panelovner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på våtromstapet på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men tidspunktet for renovering/oppgradering av våtrommet må påregnes i nær fremtid.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22mm.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon og alder på løsningene medfører økt usikkerhet og risiko for at membran og sluk ikke lenger har tilfredsstillende funksjon.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe svelling av innredningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

det må påregnes bytte/oppgradering av innredningen for å unngå en videre utvikling av skader på innredningen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via aggregat på kjøkken.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong i våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfrysenskap, komfyr og komfyrvakt. Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i overskap.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.

1 TG 1U Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann, borettslaget har ansvar for vedlikehold av anlegget og det er derfor ikke gjort vurderinger av anlegget.

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

Skjult elektrisk anlegg.

Det er automatsikringer i sikringsskap.

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.

2000

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

Ukjent Ukjent, da boligen selges fra dødsbo

Tilstandsrapport

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Ukjent, da boligen selges fra dødsbo
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent **Ukjent, da boligen selges fra dødsbo**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent **Ukjent, da boligen selges fra dødsbo**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent **Ukjent, da boligen selges fra dødsbo**

Generelt om anlegget

- 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foret en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Det er ingen åpenbare feil som er avdekket, men på bakgrunn av alder anbefales det en gjennomgang av anlegget utført av autorisert bedrift.**



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

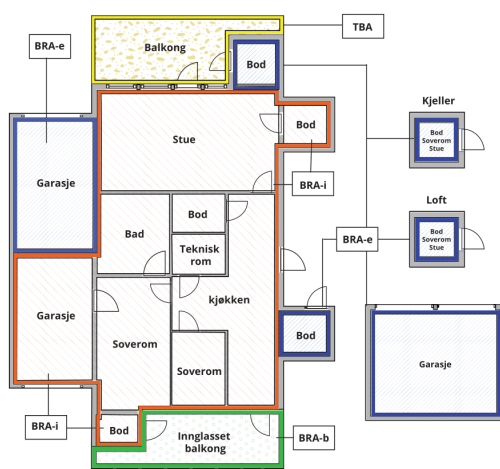
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 avviki 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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.

Vedlegg: Takstrapport

Asylgata 9, 3182 HORTEN
Gnr 128 - Bnr 170
3901 HORTEN

Holmane AS
Bispeveien 1446
3178 VÅLE

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		5		5	
1. Etasje	51	3		54	5
SUM	51	8			5
SUM BRA	59				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se egenerklæring fra selgere.

Ja Nei

Asylgata 9, 3182 HORTEN
Gnr 128 - Bnr 170
3901 HORTEN

Holmane AS
Bispeveien 1446
3178 VÅLE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Stian Barth	Takstingeniør
	Jan Frode Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	128	170		0	2201.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Asylgata 9

Hjemmelshaver

Ilehaugen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
980411222			Johannessen Gerd Inger

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

14

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert boligfelt med kort avstand til Horten sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Vedlegg: Takstrapport

Asylgata 9 , 3182 HORTEN
Gnr 128 - Bnr 170
3901 HORTEN

Holmane AS
Bispeveien 1446
3178 VÅLE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	15.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Trond Johannessen

Boligen

Asylgata 9

3182 HORTEN

3901-128/170/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Kjenner ikke til noe



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Asylgata 9, 3182 HORTEN	
Dato for energimerking 07.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-278312
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 21800376
Gårdsnummer 128	Bruksnummer 170
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0110



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 2000	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 52,0 m²	Oppvarmet bruksareal 52,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
184,92 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
180,46 kWh/m²

Totalt levert pr. år
9 384 kWh

Vedlegg: Energiattest



Asylgata 9, 3182 HORTEN



Detaljer

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



Asylgata 9, 3182 HORTEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: 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 kjøleskap 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<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>

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 07.04.26 Side 1 av 3

Ilehaugen Borettslag	Vår ref.: 581/110	Fødselsdato eier:
Asylgata 9	Type: Borettslag tilknyttet	
3182 HORTEN	Eiere: Gerd Inger Johannessen	
Organisasjonsnr: 980 411 222	Andelsnr: 14	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 6 559

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 762
	Renter IN-lån	389
	Avdrag IN-lån	2 044
	Renter felleslån 2	275
	Avdrag felleslån 2	89

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	157 272	Gjeld siste årsoppg.:	163 618
Klient ajourf. lån:	3 948 969,84	Klient gj. s. årsoppg.:	4 110 519

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12118996176, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.04.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14
Saldo per 07.04.2026: 2 382 216
Andel av saldo: 93 441
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.09.2029)
Flytende rente
IN-ordning uten spesiell sikring av innbetalinger.

Lånenummer: 16367993611, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.04.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 110
Saldo per 07.04.2026: 1 566 754
Andel av saldo: 63 831
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.09.2053)
Flytende renter
Ingen avtale om individuell nedbetalingsplan på dette lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler: Se vedtektene pkt 2-1(2)
Styreleder:
Adresse:
Postnr/-sted:
Telefon:
E-post: ilehaugen@mittusbl.no

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 07.04.26 Side 2 av 3

Ilehaugen Borettslag	Vår ref.: 581/110	Fødselsdato eier: -
Asylgata 9	Type: Borettslag tilknyttet	
3182 HORTEN	Eiere: Gerd Inger Johannessen	
Organisasjonsnr: 980 411 222		

6: Ligning - 2025

Annen formue:	45 372	Gjeld:	163 618	Andre inntekter:	1 833
		Utgifter:	9 734		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	479 900
Andelsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	14

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2000		
Gårds/bruksnr:	128/170		
Bygningstype:	Småhus - tilrettelagt bolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2203

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561908
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.07.2000	Første innflytting:	10.07.2000	SSBnr:	H0110
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles parkeringsplass ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	2-roms m/varmtvann		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, 2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

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

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

Annet:
Se spesielt vedtektenes pkt 2-1(2) i forhold til vilkår for å bli andelseier.

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 07.04.26 Side 3 av 3

Ilehaugen Borettslag

Vår ref.: 581/110

Fødselsdato eier:

Asylgata 9

Type: Borettslag tilknyttet

3182 HORTEN

Eiere: Gerd Inger Johannessen

Organisasjonsnr: 980 411 222

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Revidert dato/nr: 18.nov 2010/1

Husordensregler for Ilehaugen borettslag

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

§ 1 Vedlikehold

Plikten til indre vedlikehold av leiligheten følger av pkt 5.1 *Vedtekter for tilknyttede borettslag*. Vaktmesteroppdrag i egen bolig kan utføres av styret etter egen avtale og belastes den enkelte. Borettslagets plikter følger av pkt 5.2 i samme vedtekt.

§ 2 Kjøring/Parkering

Andelshavere som ønsker fast biloppstillingsplass får anvist dette av styret og det skal skiltes med ”Reservert for leilighet nr ...”

Parkering skal ikke forekomme utenfor oppmerkede plasser.

Uregistrert kjøretøy, hengere eller andre gjenstander tillates ikke hensatt på borettslagets eiendom.

§ 3 Ro og orden

Det skal være ro i leiligheten mellom kl 2300 og kl 0700 slik at naboene ikke forstyrres unødvendig. Dette inkluderer også utearealet. Husk at TV og radio kan virke forstyrrende.

§4 Renovasjon, renhold og bruk av fellesrom

Det forutsettes bruk av utplasserte beholdere for kildesortering i renovasjonsrommet. Det engasjeres hjelp for renhold av felles inngangsparti, trapperom, heis og fellesareal/ganger. Det forutsettes at den enkelte andelshaver holder det rent og ryddig utenfor egen bod.

Røyking er **ikke tillatt** i trappe- og fellesrom og heis.

Sykkel, el.stol, rullator, spakstøtting ol skal oppbevares i egen bod eller i fellesrom beregnet for dette.

Felles oppholdsrom skal kunne benyttes av den enkelte andelshaver som også har ansvaret for å forlate rommet i ryddig og rengjort stand. Den som benytter fellesrommene har plikt til å erstatte eventuelle skader.

§ 5 Dyrehold

Det må sendes en begrunnet skriftlig søknad til styret i hvert enkelt tilfelle om tillatelse til dyrehold. Styret kan 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, jf pkt 4.1.5. Egen avtale (vedlagt) må inngås dersom søknaden innvilges. Følgende definisjoner legges til grunn:

- Innedyr forstås med dyr som utelukkende holdes inne i leiligheten til enhver tid
- Utedyr forstås med dyr som **ikke** utelukkende holdes inne i leiligheten til enhver tid.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

§ 6 Bruksoverlating

Bruksoverlating må godkjennes av styret etter behandling av begrunnet søknad, jf pkt 4.2 i Vedtektene.

§ 7 Diverse

Det er ikke tillatt med åpen ild på balkong eller svalgang, og grilling bør unngås.
All fast montasje av utstyr på balkong og svalgang skal på forhånd være godkjent av styret.
Dette gjelder spesielt utstyr som krever særskilt godkjenning/sertifisering.
Blomsterkasser/-krukker skal plasseres på innsiden av rekkverk slik at de ikke forsøpler fellesareal/naboens balkong.

§ 8 Brudd på Husordensreglene

Gjentatte brudd på Husordensreglene kan medføre at styret vil vurdere hvorvidt det foreligger grunnlag for vesentlig mislighold av andelsretten, jf Vedtektene pkt 6.



Styreleder

Klientnr. 104/581

Vedtekter for tilknyttet klausulert borettslag

for **ILEHAUGEN BORETTSLAG**
stiftet 20.10.1998.

Organisasjonsnummer 980 411 222.

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.10.1998.

Sist endret på ordinær generalforsamling den 29.04.2025.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Boligene skal forbeholdes personer over 50 år. Eventuelt etter arv kan alder fravikes noe etter søknad til styret. Pkt 2 ble sist endret som gjeldende fra 1. februar 2021. Ny endring er gjeldende fra 1. mai 2024.

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

(4) 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.

(5) 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 etter reglene i lov om burettslag, dog innenfor de begrensninger som fremkommer av vedtektenes § 3. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd til andelen, kan overta andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

(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 vedtektenes.

(3) Nekte 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30. april.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 framtrædende 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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:

- vedtektpunkt. 2-3 - Overføring av andeler og godkjenning av ny andelseier.
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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



INNKALLING 2026

Ilehaugen Borettslag

Mandag 20.04.2026 kl. 17:00

Stua i 2. etasje

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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



Innkalling til ordinær generalforsamling i Ilehaugen Borettslag

Møtet finner sted mandag 20.04.2026 kl. 17:00 - Stua i 2. etasje

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

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

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2025
- 3 Årsmelding 2025
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Forslag fra styret om endring av rom og betydelig vedlikehold mm
 - 5.1 Ombygging av fellesareal til nye leiligheter
 - 5.2 Totalrehabilitering av bygningsmassen
 - 5.3 Takfornyelse og etablering av solcelleanlegg
 - 5.4 Energikartlegging
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av 2 medlemmer til styret
 - 6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret
 - 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026
 - 6.4 Valg av valgkomite

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

Styrets innstilling: Støttes av styret.

3. Årsmelding 2025

Styret har gjennomført pålagte oppgaver ihht HMS og service i henhold til lovverk. Vi har byttet ut en rekke rømnings og ledelys og fått ny branntavle. Vi har antagelig fått på plass en ny parkeringsplass når vi har dette møtet. Det er en rekke saker med tanke på vedlikehold vi kan og bør utføre. Noe avventes med tanke på saken som legges frem. Det er ingen prekære saker som utfører fare eller skade for annen bebyggelse. Vi har fått hjelp til å pynte opp i anledning jul og også nå etter jul med litt "stearinlys" på sitteplassene i entreene våre. Vi har også et par andre beboere som tar seg av litt blomsterpynting når det nå nærmer seg vår og sommer.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

Styrets innstilling: Støttes av styret.

4. Godtgjørelse til styret

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

Det innebærer 29000 kr til styreleder, 7500 til hvert styremedlem, Hhv 1300 og 650 kr til varamedlemmene. totalt 45950 kr.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 45950 ,- godkjennes

Styrets innstilling: Støttes av styret.

5. Forslag fra styret om endring av rom og betydelig vedlikehold mm

Forslag fra styret om endring av rom og betydelig vedlikehold mm. Styret har utarbeidet følgende saker som vi ønsker å få avklaring på.

Flertallskrav: Sak 5.1-5.3 krever 2/3 flertall for å gjennomføre forslagene.

Forslag fra styret til Generalforsamlingen 2026:

5.1 Ombygging av fellesareal til nye leiligheter

Bygge om stue og utleierom til leilighet med enten 1 soverom/alkoveløsning og mulig veranda. Fellestoalett i gangen forsvinner med de fordelene det medfører ifht renhold og vedlikehold på samme måte som resten. Enten to eller en ny leilighet? Vi kan da tenke at bibliotek kan rustes opp ved at type gjesteseng kan etableres der, og ellers åpent for alle. Vi bør kunne få 1 500 000 kr (pr leilighet med en kostnad på noe over 500 000 kr) pr leilighet. Istedenfor egen strømmåler så legges det inn et beløp i husleie (FK). Oppsetting av veranda. Den er da det mest kostnadsdrivende. Vi trenger kapital for dette (har forslag). En fordel er noe reduserte Felleskostnader til alle, samt også noe mindre kostander pr enhet ved en fremtidig stor vedlikehold/utbedring av borettslaget.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede muligheten for ombygging til nye leiligheter, herunder kostnader, finansiering og konsekvenser for felleskostnader.

Saken legges frem for generalforsamlingen til ny behandling før eventuell gjennomføring.

Styrets innstilling: Styret støtter at forslag 5.1 og 5.2 vedtas og oppstart vår 2027.

5.2 Totalrehabilitering av bygningsmassen

Totalrenovere bygg utvendig. Etterisolere og ny kledning. Nye bedre isolerte vinduer. Nye dører på verandaer og inn i bygget, samt verandaer. Tak byttes og solceller legges på tak og mulig vegg/er. En total kostnad som medfører et stort låneopptak, minst 15 millioner som vil utgjøre ca 3100 kr pr mnd ved 26 leiligheter, kun rente ca 2403 kr pr mnd (24+2 nye hvis forslag 1 godtas). Det kan også være 20! (millioner) Vanskelig å gjennomføre før dagens hovedlån er nedbetalt. Enova kan gi støtte til utbedringer som ikke er lovpålagte og inntil 30% : Hvor mye kan man få i støtte? Støtten fra Enova kan dekke inntil 30 prosent, og maksimalt 10.000.000 kr, av prosjektets kostnader. Det er konkurranse om Enovas støttemidler. Minstekravet for å kunne søke er mål om 20 % energiforbedring for bygningene som omfattes av søknaden. Hvis man ikke oppnår fastsatt mål for energiforbedring (i prosent) når prosjektet er ferdigstilt, vil støttebeløpet avkortes. Det er og kostnader for å lage de rapportene som trengs. Når det er lovbestemt at alle MÅ utbedre etterisolering kan støtte delen bli borte.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede behov og muligheter for totalrehabilitering av bygningsmassen. Saken legges frem for generalforsamlingen til ny behandling før eventuell gjennomføring.

Styrets innstilling: Styret støtter at forslag 5.1 og 5.2 vedtas og oppstart vår 2027.

5.3 Takfornyelse og etablering av solcelleanlegg

Dette forslaget ligger inne i forslag 2. Men er et innskrenket forslag for å gjort noe! Forny tak og gesimsutbygg, og legge solceller på tak og store deler av syd og østvegger bør få solceller som «kledning» (vinduer vil også byttes her da). Det kan i den forbindelse også være mulig å bygge om el- skap slik at vi kun får et strømabonnement i blokka! Ikke undersøkt og vil påføre en del fordeler og ulemper: Ingen strømregning for beboere lenger. Solcelleanlegg vil gi oss en veldig lav strømregning etter reglene som er og vi vil få dekt vårt en god del av vårt behov «gratis». Uenighet kan komme av at noen bruker mer strøm enn andre. Regnestykket går ikke opp dersom vi skal bruke måling pr boenhet. Felleskostnadsbrøken benyttes som vanlig og utarbeides ved at vi finner en ny sats.(Dersom det blir bestemt å lage 2 nye enheter så er dagens forskjell ca 13.63% mellom de to FK-satsene som er i dag for 2 soverom er 4275 kr for de andre er 3762 kr. Sats for 2 nye enheter vil være ca 3249 kr. Den inntekten vil kunne redusere alles FK i snitt med omlag 270 kr pr mnd. Pris på solceller som kledning er omtrent lik vanlig kledning. Kan settes opp også på øst og vest vegg avhengig av hva leverandør finner ut. Krever mye planlegging med montering av kledning.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede tiltak knyttet til takfornyelse og etablering av solcelleanlegg. Saken legges frem for generalforsamlingen til ny behandling før eventuell gjennomføring.

5.4 Energikartlegging

Det er knyttet usikkerhet til kostnader, omfang og konsekvenser av de foreslåtte tiltakene.

For å sikre et bedre beslutningsgrunnlag foreslås det å gjennomføre en energikartlegging av borettslaget.

Kartleggingen vil gi en samlet vurdering av tilstand, energibruk og mulige tiltak, og danne grunnlag for videre behandling av aktuelle prosjekter.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre en energikartlegging av borettslaget.

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og bestille gjennomføring.

Info til forslagene: Enova kan og gi inntil 100 000 i prosjekt støtte for å finne ut om vi havner over 20% lavere strømforbruk. Vi må sette bort dette for å få det utført. Det er lite vi får gjort selv i dette, og antar USBL eller noen andre pådrar seg et total ansvar i å sy sammen. Vi kan selv prøve oss på forskjellige leverandører og innhenting av tilbud i den grad det lar seg gjøre.

Videre skal det sies at dersom vi får 2 nye leiligheter blir vi fler til å betale faste utgifter. Det vil med solceller bli lavere strømkostnad. Vi vil slippe vedlikehold i en lengre periode, samt at det blir mer vedlikeholdsfrie oppdateringer. Kan frigjøre det lille lånet etter salg av 2 leiligheter. Må kanskje låne mellom 500000-1000000 for å lage 2 leiligheter. En utvidelse vil og medføre at månedlige fellesutgifter (driftkostnader) blir lavere.

Noe må vi gjøre for vi står overfor relativt store utfordringer i utvendig vedlikehold. Flere rekkverk på verandaer trenger maling og mulig utskiftning av deler/hele rekkverk. Vi har flere ytterdører som bør males og en må snart byttes. Vinduer og verandører ser og er ok, men de har etter dagens standard dårlig isolasjonsevne. Soveromsvinduer er vanskelig å få utvendig solskjermning på for de som ønsker det. Flere av kjøkkenviftene

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

antas å måtte byttes i nær fremtid og for ca 20 leiligheter utgjør det pr nå tett opp mot 200 000 kr. Vi har også et ventilasjonsanlegg i fellesområder bør byttes ut. Vi hadde et tilbud på solceller på taket som skulle gi oss ca 44000 kw pr år. Med norgespris betyr det at vi med det som grunnlag vil spare 22000 kr pr år på rent forbruk. Vi betaler heller ikke for energiledd 24,38 øre, forbruksavg. på 12,53 begge u/mva. Tilsammen m/mva blir det ytterligere 46,13 pr kw som vil redusere strømregning med ca 20300 pr år. Vi kjenner ikke til forbruket og alle beboeres strømregning men kan si at et snitt forbruk pr mnd siden vi fikk de nye målerne er: som gir et årsforbruk på kw som med antatt forbruk som er gitt pr januar 2026 er 59383 (vi hadde ca 76000 kw i 2024). Alle beboere betaler i dag minimum 293,75 kr pr mnd i nettleie for 0-5 kw. Borettslaget betaler i dag 707,5 kr pr mnd for 10-15 kw. Styret ber om tilslutning for forslag 1 og 2.

Det skal sies at det er vanskelig å tippe på kostnader men vi må påregne at det vil koste relativt mye. Vi ønsker ikke at det skal bli dyrere enn det må bli og vil gjøre vårt for å holde kostnader nede.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Helge Bergan, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Stein Erik Wouthi, Valgt fra 30.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Egil Asbjørn Wiig, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Berit Simonsen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Vidar Forsmo, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Generalforsamlingen velger 2 styremedlemmer. Vi har fått en dame til å stille på valg til styret. Det stemmes da over disse 3 personene: Berit Simonsen som er vara pr idag, Egil Wiig som er nestleder og Stein Erik Wouthi som styremedlem.

Forslag til vedtak: Som valget bestemmer.

Styrets innstilling: Som utfall av valget

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Vi har fått følgende som har sagt ja til å være varamedlem: Kari O. Jørgensen og eventuelt den som ikke blir valgt inn til styret. Vidar Forsmo er også villig til å fortsette.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vi ønsker ikke å stille med noen.

Forslag til vedtak: Ønsker ikke å delta.

6.4 Valg av valgkomite

Har valgt å ikke ha dette grunnet få personer å velge utifra. Styret finner nye kandidater.

Forslag til vedtak: Som foreslått

Styrets innstilling: Som foreslått

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Arsregnskap 2025 Ilehaugen Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 097 198	626 671
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	579 328	266 834
Tilbakeføring av avskrivning	6 114	6 114
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-615 991	197 579
B. Årets endring disponible midler	-30 549	470 527
C. Disponible midler	1 066 650	1 097 198
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 158 432	1 143 965
Kortsiktig gjeld	-91 782	-46 767
C. Disponible midler	1 066 650	1 097 198

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatregnskap 2025 Ilehaugen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 952 480	1 942 778	1 953 400	1 970 265
Sum leieinntekt		1 952 480	1 942 778	1 953 400	1 970 265
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	2 400	0	0	0
Sum annen inntekt		2 400	0	0	0
Sum inntekt		1 954 880	1 942 778	1 953 400	1 970 265
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	6 387	5 654	6 077	6 387
Styrehonorar	3	45 300	40 100	43 100	45 300
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	6 114	6 114	0	6 114
Driftskostnad					
Energikostnad		85 491	95 817	100 000	95 000
Kostnad eiendom/lokale	5	134 355	152 649	126 050	137 600
Kommunale avgifter/renovasjon		219 633	210 828	200 000	226 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	726	705	0	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	17 983	5 078	2 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	8	272 288	605 567	204 000	175 000
Revisjonshonorar		6 125	5 476	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		76 447	73 578	74 000	80 000
Andre honorar	9	7 875	13 400	9 000	9 000
Kontorkostnad		3 237	1 469	0	500
TV/bredbånd		177 100	156 748	157 000	166 000
Kontingent og gaver		7 200	7 700	7 200	8 400
Forsikring		55 331	49 559	55 000	60 000
Eiendomsskatt		30 670	0	0	60 000
Andre kostnader	10	23 390	3 740	2 000	5 200
Sum kostnad		1 175 654	1 434 182	991 427	1 092 501
Driftsresultat før IN		779 226	508 596	961 973	877 764
Driftsresultat etter IN		779 226	508 596	961 973	877 764
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		44 985	45 406	0	0
Rentekostnad		244 883	287 168	251 000	208 638
Netto finansposter		199 898	241 762	251 000	208 638
Årsresultat		579 328	266 834	710 973	669 126
Overført til/fra annen egenkapital		579 328	266 834	0	0
SUM OVERFØRINGER		579 328	266 834	0	0

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse 2025 Ilehaugen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	24 078 571	24 078 571
Andre driftsmidler	4	45 859	51 974
Sum anleggsmidler		24 124 431	24 130 545
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		6 501	6 559
Forskuddsbetalte kostnader		45 123	28 902
Innestående konsernkonto og bank		1 106 808	1 108 504
Sum omløpsmidler		1 158 432	1 143 965
SUM EIENDELER		25 282 862	25 274 510

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse 2025 Ilehaugen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 300	7 300
Sum innskutt egenkapital		7 300	7 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 050 561	10 471 233
Sum opptjent egenkapital		11 050 561	10 471 233
Sum egenkapital	11	11 057 861	10 478 533
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	4 110 520	4 726 511
Borettsinnskudd		10 022 700	10 022 700
Sum langsiktig gjeld		14 133 220	14 749 211
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		84 122	38 771
Påløpne renter		1 159	1 437
Annen kortsiktig gjeld		6 501	6 559
Sum kortsiktig gjeld		91 782	46 767
Sum gjeld		14 225 002	14 795 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 282 862	25 274 510
Pantstillelser	13	14 133 220	14 749 211
Sted: _____	Dato: _____		

Helge Bergan
Styreleder

Egil Asbjørn Wiig
Styremedlem

Stein Erik Wouthi
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter årsregnskap 2025 Ilehaugen Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 086 288	1 086 288
3618 Ladestrøm	3 243	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	238 673	269 092
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	624 276	587 398
Sum	1 952 480	1 942 778

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	2 400	0
Sum	2 400	0

Konto 3990 Utbetaling Usbl Bomiljøfond.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	6 387	5 654
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	45 300	40 100
Sum	51 687	45 754

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger inkl. tomt	Videoporttelefon	Ny andelsleilighet
Anskaffelseskost pr.01.01 :	23 315 193	91 718	763 378
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	23 315 193	91 718	763 378
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	45 859	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	23 315 193	45 859	763 378
Årets avskrivninger :	0	6 114	0
Anskaffelsesår :	2000	2018	2018
Antatt levetid i år :		15	

Borettslaget består av 24 andeler.

Borettslaget eier tomtens. Tomtens areal er 2 203 kvm. G.nr 128, b.nr 170 og utgjør 4 196 735 kr av byggets verdi.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP561908.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter årsregnskap 2025 Ilehaugen Borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	24 480	25 170
6341 Brannalarm	11 028	10 551
6361 Fast renhold	51 350	49 070
6364 Matteleie	5 780	5 404
6391 Snømaking/strøing/feiling	17 625	43 216
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	24 093	19 239
Sum	134 355	152 649

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Epost i Portalen	726	705
Sum	726	705

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	2 693
6540 Inventar	3 067	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	14 916	2 385
Sum	17 983	5 078

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	37 065	0
6602 Vedlikehold VVS	10 166	0
6603 Vedlikehold elektro	19 530	0
6611 Vedlikehold heiser	2 311	535 343
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	1 100	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	47 344	62 578
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	110 825	799
6648 Vedlikehold dører og porter	2 171	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	21 776	6 847
Sum	272 288	605 567

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 875	13 400
Sum	7 875	13 400

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter årsregnskap 2025 Ilehaugen Borettslag

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	0	183
7720 Generalforsamling/Årsmøte	218	0
7770 Betalingskostnader	1 151	948
7773 Omkostninger innkreving	2 122	2 109
7790 Andre kostnader	19 900	500
Sum	23 390	3 740

Konto 7790 DNB Eiendom AS, Verdivurdering på eiendom.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter årsregnskap 2025 Ilehaugen Borettslag

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 300	0	7 300
Sum innskutt egenkapital	7 300	0	7 300
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	10 471 233	579 328	11 050 561
Sum opptjent egenkapital	10 471 233	579 328	11 050 561
Sum egenkapital	10 478 533	579 328	11 057 861

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering	Oppføring
Lånenummer:	16367993611	12118996176
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2010
Rentesats:	5.14 %	5.15 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2053	30.09.2029
Opprinnelig lånebeløp:	1 614 674	10 172 398
Lånesaldo 01.01:	1 597 502	3 129 009
Avdrag i perioden:	24 006	591 985
Lånesaldo 31.12:	1 573 496	2 537 024
Saldo 5 år frem i tid:	1 427 046	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12118996176	2	197 883	395 766
	1	177 294	177 294
	1	172 719	172 719
	18	99 514	1 791 252
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367993611	4	72 847	291 388
	20	64 105	1 282 100

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter årsregnskap 2025 Ilehaugen Borettslag

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	4 110 520
Innskuddskapital	10 022 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	14 133 220
Bokført verdi av pantsatt eiendom	24 078 571

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 10 025 000,-.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Ilehaugen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ilehaugen Borettslag

Styreleder	Helge Bergan (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Egil Asbjørn Wiig (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Stein Erik Wouthi (sign.)	10.03.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



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 Ilehaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

© 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	Hamar
Arendal	Kristiansand
Bergen	Stavanger
Drammen	Trondheim
Elverum	

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



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 revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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 rettviseende 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)

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PENNEO

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

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

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2026-03-13 15:09:03 UTC



bankID



Penneo Dokumentnøkkel: M7VFB-AUNAR-R5F8F-NBVX3-P0R7B-8QMZN

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Årsmelding 2025 - Ilehaugen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Helge Bergan
Styremedlem, Stein Erik Wouthi
Styremedlem, Egil Asbjørn Wiig
Varamedlem, Berit Simonsen
Varamedlem, Vidar Forsmo

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

Virksomhetens art

Ilehaugen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Ilehaugen Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 980411222

Ilehaugen Borettslag består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Ilehaugen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561908. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

- Gjennomført brannøvelse, evakuering i forbindelse med årskontroll av brannvarslingsanlegget.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styrets arbeid

Styret har hatt jevnlige møter for å følge opp aktuelle og pliktige saker. Det har vært gjennomført en kartlegging for å endre verdien på fastsettelse av eiendomsskatt til kommunen. Endringen ble noe bedre til fordel for btl ved lavere sum å betale inn til kommunen i eiendomsskatt. Vi har hatt ekstraordinære årsmøter for å utvide til flere parkeringsplasser våren 2026. Styret har hatt jevnlige samtaler for å vurdere eventuelle tiltak sett opp mot vedlikehold og mulige innsparinger på energi.

Styret legger frem en sak som vi mener vil føre til en god innvirkning på energieffektivisering og klima. Det medfører jo en økning i beboernes gjeld og utgifter. En utbedring av fellesarealer for flere parkeringsplasser. Det ses og på en bedre ladeløsning i den forbindelse/klargjøres. Styret arbeider for så papirløst bruk som mulig.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ilehaugen Borettslag mandag 20.04.2026 kl. 17:00 - Stua i 2. etasje.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Inge Skarud Karlson

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Inge Skarud Karlson

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Evy Hansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 11

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Godkjennes som fremlagt

Vedtak:

Godkjent

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr 45.950,- ble godkjent

5. Forslag fra styret om endring av rom og betydelig vedlikehold mm

5.1 Ombygging av fellesareal til nye leiligheter

Bygge om stue og utleierom til leilighet med enten 1 soverom/alkoveløsning og mulig veranda. Fellestoalett i gangen forsvinner med de fordelene det medfører ifht renhold og vedlikehold på samme måte som resten. Enten to eller en ny leilighet? Vi kan da tenke at bibliotek kan rustes opp ved at type gjesteseng kan etableres der, og ellers åpent for alle. Vi bør kunne få 1 500 000 kr (pr leilighet med en kostnad på noe over 500 000 kr) pr leilighet. Istedenfor egen strømmåler så legges det inn et beløp i husleie (FK). Oppsetting av veranda. Den er da det mest kostnadsdrivende. Vi trenger kapital for dette (har forslag). En fordel er noe reduserte Felleskostnader til alle, samt også noe mindre kostander pr enhet ved en fremtidig stor vedlikehold/utbedring av borettslaget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede muligheten for ombygging til nye leiligheter, herunder kostnader, finansiering og konsekvenser for felleskostnader. Saken legges frem for generalforsamlingen til ny behandling før eventuell gjennomføring.

Vedtak:

Vedtatt som foreslått med følgende tillegg:
"Prosjektoppstart etter sommer 2028 med
ferdigstillelse høst 2029"

8 stemmer for, 3 stemmer mot

5.2 Totalrehabilitering av bygningsmassen

Totalrenovere bygg utvendig. Etterisolere og ny kledning. Nye bedre isolerte vinduer. Nye dører på verandaer og inn i bygget, samt verandaer. Tak byttes og solceller legges på tak og mulig vegg/er. En total kostnad som medfører et stort låneopptak, minst 15 millioner som vil utgjøre ca 3100 kr pr mnd ved 26 leiligheter, kun rente ca 2403 kr pr mnd (24+2 nye hvis forslag 1 godtas). Det kan også være 20! (millioner) Vanskelig å gjennomføre før dagens hovedlån er nedbetalt. Enova kan gi støtte til utbedringer som ikke er lovpålagte og inntil 30% : Hvor mye kan man få i støtte? Støtten fra Enova kan dekke inntil 30 prosent, og maksimalt 10.000.000 kr, av prosjektets kostnader. Det er konkurranse om Enovas støttemidler. Minstekravet for å kunne søke er mål om 20 % energiforbedring for bygningene som omfattes av søknaden. Hvis man ikke oppnår fastsatt mål for energiforbedring (i prosent) når prosjektet er ferdigstilt, vil støttebeløpet avkortes. Det er og kostnader for å lage de rapportene som trengs. Når det er lovbestemt at alle MÅ utbedre etterisolering kan støtte delen bli borte.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede behov og muligheter for totalrehabilitering av bygningsmassen. Saken legges frem for generalforsamlingen til ny behandling før eventuell gjennomføring.

Vedtak:

Vedtatt som foreslått med følgende tillegg:
"Prosjektoppstart etter sommer 2028 med ferdigstillelse høst 2029"

10 stemmer for, 1 blank stemme

5.3 Takfornyelse og etablering av solcelleanlegg

Dette forslaget ligger inne i forslag 2. Men er et innskrenket forslag for å gjort noe! Forny tak og gesimsutbygg, og legge solceller på tak og store deler av syd og østvegger bør få solceller som «kledning» (vinduer vil også byttes her da). Det kan i den forbindelse også være mulig å bygge om el- skap slik at vi kun får et strøm abonnement i blokka! Ikke undersøkt og vil påføre en del fordeler og ulemper: Ingen strømrregning for beboere lenger. Solcelleanlegg vil gi oss en veldig lav strømrregning etter reglene som er og vi vil få dekt vårt en god del av vårt behov «gratis». Uenighet kan komme av at noen bruker mer strøm enn andre. Regnestykket går ikke opp dersom vi skal bruke måling pr boenhet. Felleskostnadsbrøken benyttes som vanlig og utarbeides ved at vi finner en ny sats. (Dersom det blir bestemt å lage 2 nye enheter så er dagens forskjell ca 13.63% mellom de to FK-satsene som er i dag for 2 soverom er 4275 kr for de andre er 3762 kr. Sats for 2 nye enheter vil være ca 3249 kr. Den inntekten vil kunne redusere alles FK i snitt med omlag 270 kr pr mnd. Pris på solceller som kledning er omtrent lik vanlig kledning. Kan settes opp også på øst og vest vegg avhengig av hva leverandør finner ut. Krever mye planlegging med montering av kledning.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede tiltak knyttet til takfornyelse og etablering av solcelleanlegg. Saken legges frem for generalforsamlingen til ny behandling før eventuell gjennomføring.

Vedtak:

Utgår

5.4 Energikartlegging

Det er knyttet usikkerhet til kostnader, omfang og konsekvenser av de foreslåtte tiltakene.

For å sikre et bedre beslutningsgrunnlag foreslås det å gjennomføre en energikartlegging av borettslaget.

Kartleggingen vil gi en samlet vurdering av tilstand, energibruk og mulige tiltak, og danne grunnlag for videre behandling av aktuelle prosjekter.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre en energikartlegging av borettslaget. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og bestille gjennomføring.

Vedtak:

Kart kartlagt, forslaget ble vedtatt.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

6. Valg

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Egil Asbjørn Wiig for 2 år

Valgt ble: Berit Simonsen for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Kari O. Jørgensen for 1 år

Valgt ble: Vidar Fosmo for 1 år

Den nye styresammensetningen ble:

Styreleder - Helge Bergan

Styremedlem - Egil Asbjørn Wiig - valgt for 2 år

Styremedlem - Berit Simonsen - valgt for 2 år

Varamedlem - Kari O. Jørgensen - valgt for 1 år

Varamedlem - Vidar Fosmo - valgt for 1 år

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:

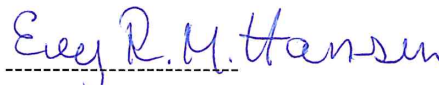
Valgt ble: -

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: -

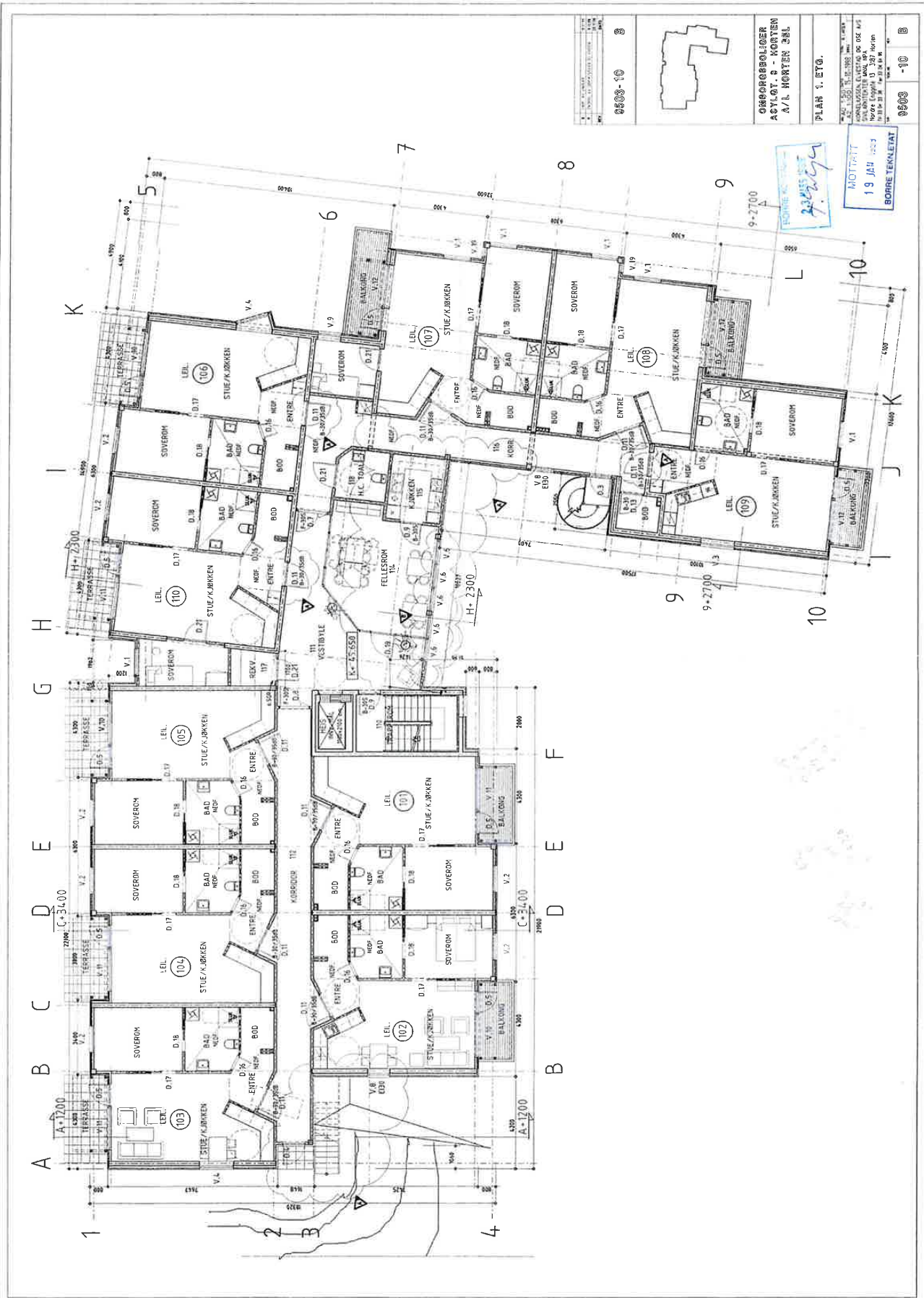

Møteleder


Protokollvitne

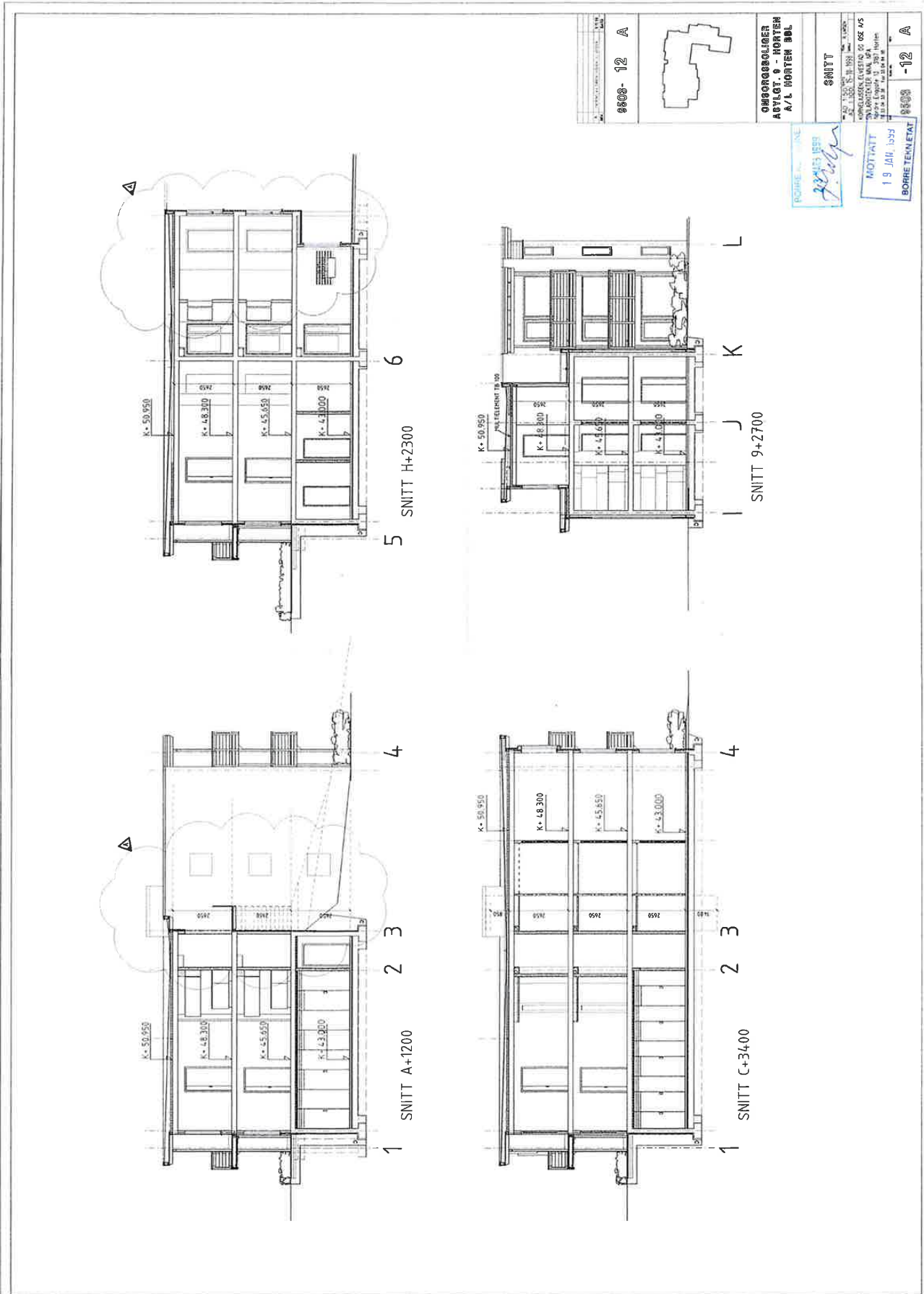
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Brev fra forretningsfører



BORRE KOMMUNE
Seksjon for plan og kommuneutvikling

Vår saksbehandler
Tore Siljan, tlf 33 08 51 08

Vår dato
12.12.00

Deres dato
30.11.00

Vår referanse
L42 /2000000779-8
GBNR/128/170
Deres referanse

1 av 1

Arvid Langaas & Co. a/s

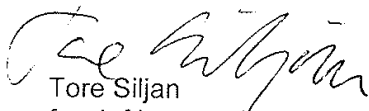
Postboks 84
3167 ÅSGÅRDSTRAND

ASYLGATA 9, 128/170 - NYBYGG BOLIGER, FERDIGATTEST

Jeg viser til Deres anmodning om ferdigattest datert 30.11.00, mottatt 07.12.00.

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

Med vennlig hilsen


Tore Siljan
fagsjef byggesak

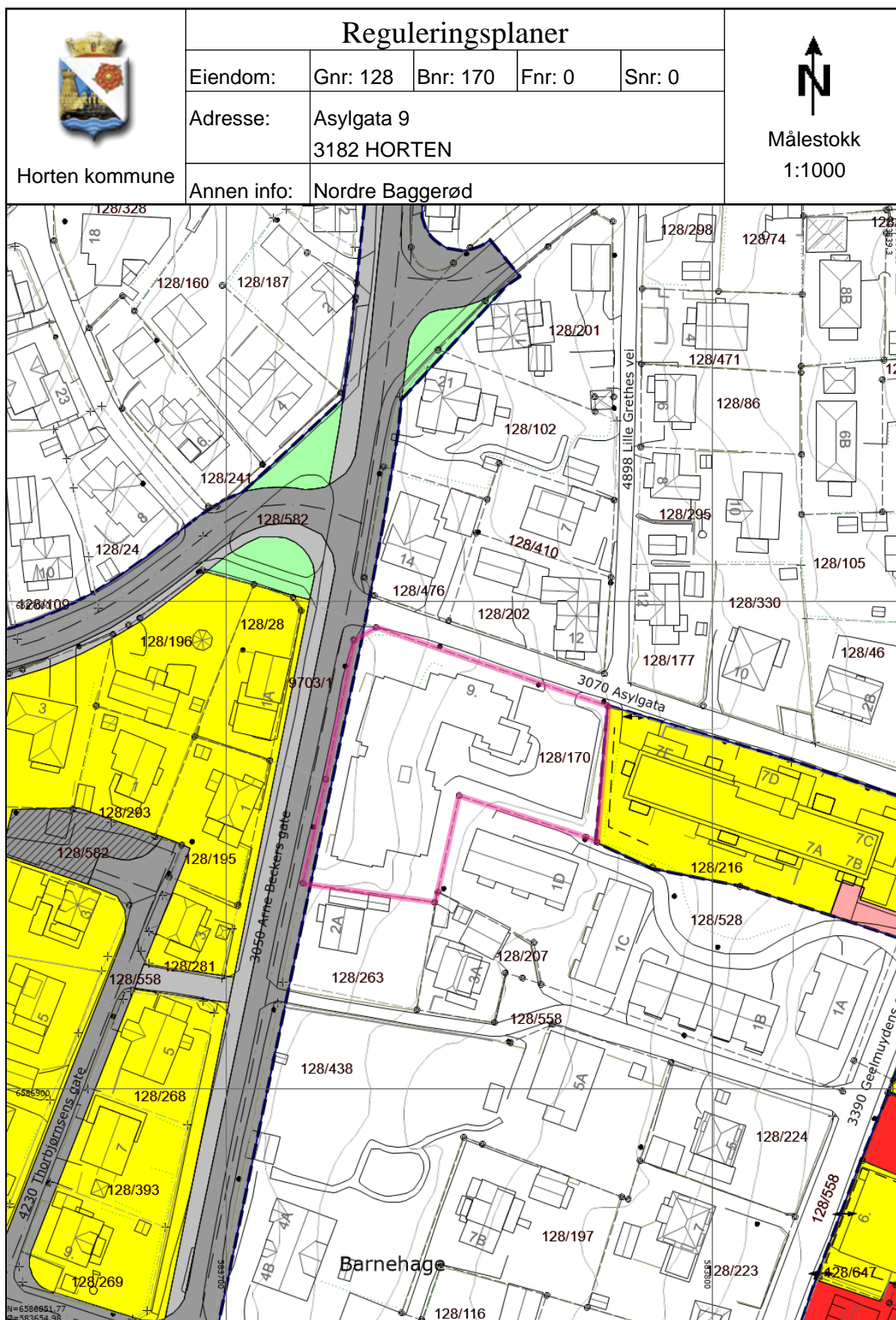
Postadresse
Borre kommune
Seksjon for plan og kommuneutvikling
Postboks 10
3191 HORTEN

Besøksadresse
Apotekergata 12
E-Postadresse
postmottak@borre.kommune.no

Telefon
33 08 51 00
Telefaks
33 08 53 14

Bankkonto
1594.30.31220

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

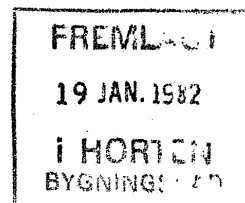
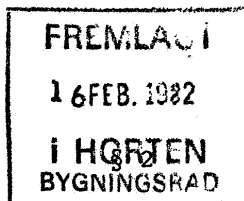
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDRE BAGGERØD, HORTEN KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensning skal bebyggelsen plasseres som vist på reguleringsplanen. Bygningsrådet kan tillate endringer av bebyggelses plassering.

Arealene er regulert til:

- A: Byggeområder.
- B: Trafikkområder.
- C: Friområder.



Byggeområder.

Byggeområder for industri.

På område merket A -Maskinstasjon- skal det innenfor de angitte byggegrenser kun bygges garasjer, servicehaller o.l. for maskinstasjonens bruk. Atkomsten er fra øst via fellesatkomst.

På område merket B skal det kunne oppføres lager- eller grossistvirksomhet eller lettere industri som ved sin virksomhet - etter bygningsrådets skjønn - ikke sjenerer naboskapet med støy, lukt eller røyk.

Bebyggelsens størrelse og høyder blir å fastlegge av bygningsrådet. Parkbeltet rundt industriarealene forutsettes parkmessig opparbeidet etter planer som på forhånd er godkjent av bygningsrådet. Innenfor parkbeltet tillates ikke bebyggelse, utendørs lagring eller parkering. Bygningsrådet kan kreve særskilt sikring av parkbeltets begrensning mot bruksarealet. Eventuell utendørs lagring innenfor byggearealet må skje etter en på forhånd av bygningsrådet godkjent lagringsplan, og det må her påregnes krav om skjerming av lagringen mot naboskapet.

§ 3

Område for offentlige bygninger.

Areal avsatt til offentlig formål kan bebygges med sykehus eller bygninger i tilknytning til dette, herunder boliger for personalet ved sykehuset.

§ 4

Område for forretninger, kontorer etc.

Areal avsatt til forretningsbebyggelse kan bebygges med forretnings- og kontorbygg. Bebyggelsens størrelse og høyde blir i hvert enkelt tilfelle å fastlegge av bygningsrådet.

§ 5

Område for boligbebyggelse.

Areal avsatt til boligbebyggelse blir å bebygge som vist i planen. Eneboliger forutsettes i 1 etasje + eventuelt delvis underetasje hvor terrengforholdene ligger til rette for slik løsning.

Bebygget areal settes til 25% av tomtas nettoareal, garasje ikke medregnet.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

-2

Rekkebebyggelsen forutsettes i 1 etasje + delvis underetasje. Hvor terrengforholdene ligger til rette for det, kan bygningsrådet godkjenne bebyggelsen i 2 fulle etasjer. Bebyggelsens grunnflate maksimeres til 30% av tomtas nettoareal, garasjer ikke medregnet.

Boligbebyggelsen forutsettes med saltak, takvinkel 15° - 25°
Takoppbygg tillates ikke.

§ 6

Garasjer til eneboliger blir å plassere på den enkelte tomt, sammenbygd med bolighuset eller frittliggende. Garasjestørrelsen er maksimert til 35 m² pr. leilighet.

Garasjer til rekkebebyggelsen blir å plassere som fellesanlegg som vist i planen.

Garasjer for lastebiler tillates ikke på boligarealene med tilhørende garasjearealer.

§ 7

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.

Ved rekkebebyggelse er det ikke tillatt å sette opp gjerde av noe slag i delelinjen mellom de enkelte enheter.

§ 8

Atkomstene fra offentlig veg til den enkelte tomt -eller garasjer -må anlegges på en trafikksikker måte etter planer som på forhånd må være godkjent av kommunen.

§ 9

Eksisterende verdifulle trær må ikke felles uten at det er nødvendig for å gi plass til hus, ledninger eller atkomstveger. Tomtene må ikke beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn sjenerer naboer eller den offentlige ferdsel.

§ 10

Plassering av tørkestativ og søppelkasser må skje på en måte som etter bygningsrådets skjønn ikke sjenerer naboer.

§ 11

Ved behandling av byggemeldinger skal bygningsrådet ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt eller tomtegruppe får en harmonisk utforming.

§ 12

Bygningsrådet kan - når særlige grunner foreligger - tillate mindre avvik fra disse reguleringsbestemmelser, dog- innenfor gjeldende lover og vedtekter.

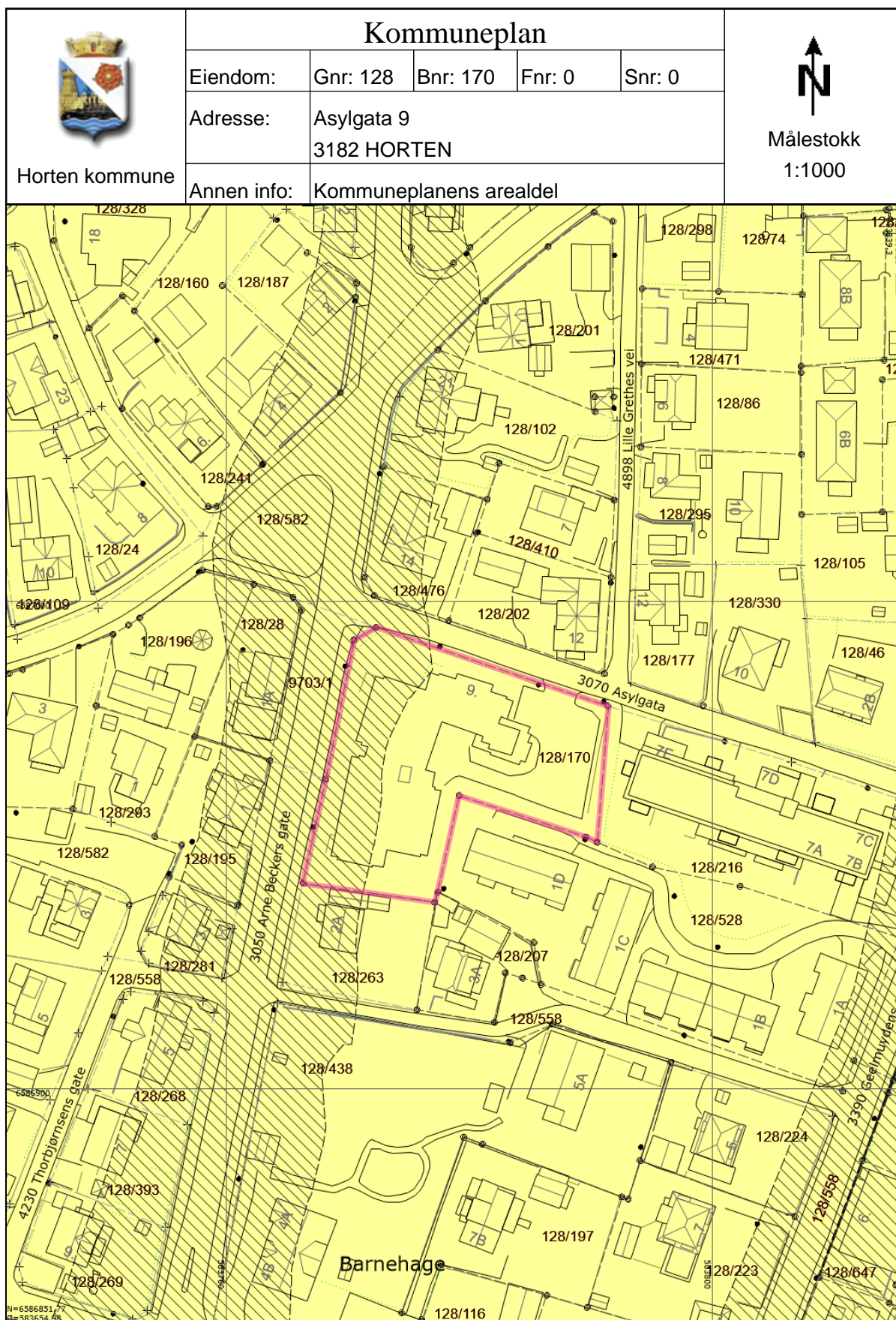
Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, den 11.9.1978

Etter fullmakt

Bjørn Torkildsen
Bjørn Torkildsen

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

 Langsiktig utviklingsgrense	 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense
 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt	 Bygg og anlegg
 Vegnavn	 Flaggstang	 MurFrittstående
 MurLoddrett	 Hekk	 AnnetGjerde
 Steingjerde	 Stolpe	 Gatelys
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Fasadoliv
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Trafikkøykant	 Fortauskant
 Gangvegkant	 Vegdekkekant	 Vegkant annet vegareal avgrensning
 Vegkantavkjørsel	 Bolig	 Garasje og uthus
 Annen næring	 KpBestemmelseGrense	 KpBestemmelseOmråde
 Krav vedrørende infrastruktur	 Markagrense	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
 Rød sone iht T-1442	 Gul sone iht T-1442	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
 KpOmråde gjeldende	 Høydekurve	

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Returneres til:

TINGLYST

Skjøte¹⁾

28 JULI 1999

HORTEN SORENSKRIVEREMBETE

DAGBOKNR: 3762

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommun.nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0701	BORRE	128	170			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
Beskaffenhøhet:						
<input type="checkbox"/> 1 Bebyggt	<input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebyggt					
Bruk av grunn:						
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom	<input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretning/kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off. vei	<input type="checkbox"/> A Annet
Type bolig:						
<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig	<input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig	<input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede	<input checked="" type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet		

2. Kjøpesum	
Kr 800.000,-	Utløst til salg på det frie marked
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype:	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg	<input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis)
<input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon	<input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon
<input type="checkbox"/> 5 Skifteoppgjør	<input type="checkbox"/> 6 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 800.000,-

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	4) Navn	Ideell andel
974 605 457	BORRE KOMMUNE	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	4) Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
980 411 222	ILEHAUGEN BORETTSLAG	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	



Doknr: 3762 Tinglyst: 28.07.1999 Emb. 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler ⁵⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som sl
Eventuelt gjerdehold og oppsetting av sokkel er kommunen uvedkommende. Kjøperen overtar alt eventuelt gjerdehold mot kommunens eiendom som grenser mot tomta.

Rett kopi bekreftes
Bente Gundhus



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?

Ja Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Horten 16.07.99

Utsteders underskrift 7) | Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

 Jon Brække
ordfører

Bortsetters underskrift | Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/ dekode/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. AVTREKKSIVIFTER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oppdragsnr: 2864260094 / Merethe L. Andreassen, tlf. 92 62 55 28

Asylgata 9, 3182 Horten

Andels nr. 14 i Ilehaugen Borettslag, org.nr. 980411222

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

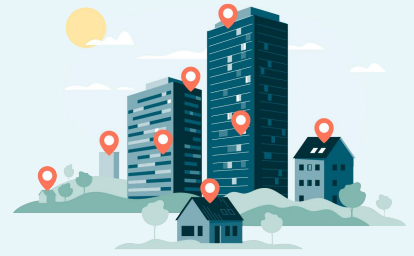
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2864260094
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.04.2026

Merethe Lunden Andreassen
Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder

926 25 528
merethe.andreassen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Horten
Storgata 26/28, 3182 HORTEN

eiendomsmegler1.no