



Velkommen til

Aslaugs gate 6  
3730 Skien



Velkommen til  
Aslaugs gate 6  
3730 Skien

# Velholdt 2-roms toppleilighet på Gimsøy | Sentralt med heis og østvendt balkong

Velkommen til Aslaugs gate 6.

Dette er en velholdt og praktisk 2-roms leilighet i 3. etasje i det populære sameiet Gimsøyhaven. Her bor du sentralt med kort vei til Herkules kjøpesenter og Skien sentrum, samt turområder ved Hjellevannet. Heis i bygget, som gir en enkel adkomst til leiligheten fra bakkeplan. Det er stor felles parkeringsplass, og muligheter for el-bil lading.

Ingen fellesgjeld og lave felleskostnader!

Høydepunkter:

- Østvendt balkong med utsyn mot felles grøntområde.
- Romslig, flislagt bad med gulvvarme og plass til vaskemaskin.
- Praktisk bod/walk-in i tilknytning til soverommet.
- Åpen løsning mellom stue og et oppgradert kjøkken.
- Vindu på soverommet skiftet i 2020.
- Ekstern bod i kjelleren for ekstra lagring.

## Nøkkelinformasjon

|                                   |    |                      |
|-----------------------------------|----|----------------------|
| <u>Prisantydning</u>              | kr | 2 290 000            |
| <u>Omkostninger*</u>              | kr | 58 340               |
| <u>Totalpris inkl. omk.</u>       | kr | 2 348 340            |
| <u>Felleskostnader pr. mnd.**</u> | kr | 2 160                |
| <u>BRA/BRA-I</u>                  |    | 61/56 m <sup>2</sup> |
| <u>Ant. sov.</u>                  |    | 1                    |
| <u>Eiendomstype</u>               |    | Selveierleilighet    |
| <u>Eierform</u>                   |    | Eierseksjon          |
| <u>Byggeår</u>                    |    | 1993                 |
| <u>Etasje</u>                     |    | 3                    |
| <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!



**Isabell Heidenreich-Riis**  
Eiendomsmegler

900 65 025  
[isabell.h-riis@em1sornorge.no](mailto:isabell.h-riis@em1sornorge.no)

# Informasjon om eiendommen

## Pris

|                            |    |           |
|----------------------------|----|-----------|
| Prisantydning              | kr | 2 290 000 |
| Omkostninger*              | kr | 58 340    |
| Totalpris inkl. omk.       | kr | 2 348 340 |
| Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 2 160     |

### \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 57 250

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 58 340

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

### \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 2 160 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Fellesutgiftene dekker ordinære driftsutgifter som bygningsforsikring (Storebrand), forretningsførsel, renhold, heisservice, snørydding, kabel-TV og vedlikehold.

Spesifikasjon av månedlige fellesutgifter:

- Ordinære fellesutgifter: kr 2 160,48

Det betales i tillegg en fast kostnad for TV og internett på kr 618,- per måned. Dette beløpet kommer i tillegg til de ordinære fellesutgiftene.

Kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt faktureres direkte fra Skien kommune til den enkelte seksjonseier, og inngår ikke i fellesutgiftene.

Årsmøtet vedtok i april 2026 en økning i fellesutgiftene på 5 % med virkning fra og med tredje kvartal 2026. Det nye nøyaktige beløpet er ikke spesifisert i de mottatte dokumentene.

Styret har planlagt vedlikehold i 2026 knyttet til utskifting av fire vinduer i ytterligere to karnapper, samt utskifting av rustne lamper i fellesområdene. Den totale estimerte kostnaden for dette arbeidet er ca. kr 330 000,-.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke fellesutgiftenes størrelse.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 31.12.2025, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Fellesutgiftene kan være avhengig av forbruk.

**Sameiets fellesgjeld**

Det er pr. 21.02.2026 ingen lån registrert på sameiet.

**Offentlige/kommunale avgifter**

Kommunale avgifter: kr 13 655 pr. år for 2025

Kommunale avgifter for eiendommen omfatter eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsavgifter. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 13 655,- i 2025.

Årsprognose for 2026 er kr 13 196,-.

**Registerbetegnelse**

Gnr. 300, bnr. 4053, snr. 41 i Skien kommune. (Ideell andel 1/1.)

**Om sameiet**

Sameiet Gimsøyhaven (org.nr. 971323760) ble opprettet i 1993 og består av 42 boligseksjoner. Sameiet ligger i Skien kommune med gårds- og bruksnummer 300/4053. Forretningsfører er Columbi Regnskap AS.

På årsmøtet 22. april 2026 ble det blant annet vedtatt en endring i vedtektene som gir eiere mulighet til å velge mellom månedlig og kvartalsvis innbetaling av felleskostnader. Et forslag om å innføre forbud mot korttidsutleie ble trukket av styret og ikke behandlet.

Planlagt vedlikehold for 2026 inkluderer utskifting av fire vinduer i to karnapper og utskifting av utvendige lamper i fellesområdene, med en samlet estimert kostnad på ca. kr 330 000,-. I 2025 ble det gjennomført en større oppgradering av taket til en kostnad på ca. 2 millioner kroner.

Sameiet har fellesarealer som inkluderer en platting med gapahuk og et felles bibliotek. Det er installert felles ladeanlegg for el-biler, og det finnes boder og fellesgarasje (P-hus). Det arrangeres sosiale tiltak som ukentlige onsdagstreff og julemøte.

Det er tillatt med gass- og elektrisk grill på balkongene. Private gjenstander skal ikke plasseres i fellesganger. Endringer av fasaden, som utskifting av vinduer eller oppsetting av markiser, krever forutgående godkjenning fra styret eller vedtak på årsmøtet. Støyende arbeid skal unngås på hverdager etter kl. 21.00 og på lørdager etter kl. 18.00, og det skal generelt vises hensyn mellom kl. 23.00 og 06.00.

Ingen kan erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet. Juridiske personer kan som hovedregel ikke erverve boligseksjoner. Styret skal underrettes om alle overdragelser.

**Forretningsfører**

Columbi Regnskap AS

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**

Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 56 m2

BRA-e: 5 m2

BRA total: 61 m2

Kjeller

BRA-e: 5 m2.

3. etasje

BRA-i: 56 m2.

TBA: 9 m2.

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

**Eierform**

Eier (eierseksjon)

**Boligtype**

Selveierleilighet

**Etasje**

3

**Parkering**

Sameiet har felles parkeringsplass for beboere og gjester. Det er mulighet for el- bil lading.

**Sameiet**

Navn på sameiet: Sameiet Gimsøyhaven. Sameiets org.nr.: 971323760.



**Sameiets eiendom**

Tomteareal er 4 450.50 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

**Tomtebeskrivelse**

Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i vedtekter og seksjoneringsdokumenter.

Felles tomt bestående av et trivelig tun som er pent opparbeidet med plen og beplantninger, samt at det er etablert felles terrasse for sameiet. På tomten er det også opparbeidet asfalterte gangveier og felles parkeringsplass for beboerne og gjester.

Eiendommens grenser er ikke oppmålt og det oppgitte tomtearealet er derfor kun beregnet på grunnlag av inntegnede hjelpelinjer i kartet. Kjøper overtar ansvar og risiko som gjelder forholdene om tomtens størrelse og utstrekning. Se vedlagte situasjonskart.

Se "Regulering og arealplaner" vedrørende reguleringsmessige forhold og andre kjente forhold som har eller kan ha betydning for bruk eller utnyttelse av tomten.

**Vedtekter/husordensregler**

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyrehold som er til ulempe for øvrige beboere tillates ikke. Lufting av dyr må skje under kontroll. Hunde-ekskrementer skal fjernes av eier/hundefører umiddelbart.

**Beboernes forpliktelser**

Beboerne oppfordres til å delta på felles dugnad vår og høst. Seksjonseiere har vedlikeholdsplikt for egen bruksenhet, som blant annet innebærer å rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Rom må holdes oppvarmet vinterstid for å forhindre frostskaider.

**Regnskap/budsjett**

Styreleder opplyser den 09.07.2026 at felleskostnader økes med 5 % fra neste kvartal.

**Sameiets forsikringsselskap**

Storebrand

Polisenummer felles forsikring 8594018

**Sameiebrøk**

56/2829

**Byggeår**

Ca. 1993

**Innhold**

Leilighet i 3. etasje som består av følgende rom:

3. etasje BRA-i: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.

Kjeller BRA-e: Bod på 5 m<sup>2</sup>.

Overbygget balkong på 9 m<sup>2</sup>.

### Standard

En velholdt 2-roms leilighet i toppetasjen av Gimsøyhaven, med østvendt balkong og heis i bygget. Planløsningen er gjennomtenkt med stue og kjøkken i åpen løsning mot balkongen, soverom med praktisk bod/walk-in, og et flislagt bad med gulvvarme. Leiligheten ble malt opp i 2020, og vinduet på soverommet er skiftet i regi av sameiet.

#### Entré:

En trivelig gang med plass til å henge fra seg yttertøy og en garderobeløsning med speilfronter langs veggen.

#### Stue:

Stuen er åpen mot kjøkkenet og har utgang til den østvendte balkongen. Vinduene slipper inn godt med dagslys. Det er god plass til sofagruppe og mediemøblement.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med profilerte fronter fra ca. 2009, som i ettertid er malt og oppgradert med nye håndtak. Benkeplate og kitchenboards er av nyere utførelse, og det er montert vask av nyere og moderne type. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert i skap over komfyren. Det er plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

#### Soverom:

Soverommet har stedvis skrå himling, noe som gir rommet et eget preg. Vinduet er blitt skiftet i regi av sameiet. Det er plass til dobbeltseng og nattbord, samt en praktisk bod/walk-in tilknyttet rommet.

#### Bad:

Badet er flislagt med gulvvarme og har innredning med profilerte fronter og heldekkende servant, samt speil med belysning over. Det er etablert dusj med vegg i herdet glass, samt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vegger i våtsoner er utført med våtromsplater, øvrige vegger har malt tapet. Avtrekksventil er etablert i himling, med tilluft via luftespalte i dør.

#### Balkong:

Den østvendte balkongen er overbygget med betongdekke understøttet av betongsøyler, og har rekkverk i trekonstruksjon. Markise er montert og gir fleksibel skjerming. Det er plass til sittegruppe, og balkongen vender ut mot sameiets felles grøntområde med platting og sittegruppe.

#### Overflater:

Gulv: Laminat i oppholdsrom. Flislagt gulv med gulvvarme på bad.

Vegger: Malte tapeter i oppholdsrom. Våtromsplater i våtsoner på bad, malt tapet på øvrige vegger på bad.

Himling: Pusset og malt betong. Malte flater på bad.

#### Lagring:

Innvendig bod er tilknyttet soverommet. I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod på ca. 5 m<sup>2</sup> i kjelleretasjen.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg

grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Bad - Overflater gulv | Dagens fall tilfredsstiller ikke kravene til fall på våtrom. Oppkant ved terskel er marginalt lavere enn preakseptert ytelse, og fallforholdet er lavere enn det som normalt forutsettes for sikker avrenning av vann mot sluk.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Styreleder opplyser følgende den 09.07.2026 om:

- Ingen planer om vesentlig vedlikehold
- Felleskostnader økes med 5 % fra neste kvartal
- Dyrehold tillatt uten søknad, ordensregler må følges
- Sameiet har 2 stk. Ladere på felles parkeringsplass
- Det medfølger ikke garasje, parkering på felles parkeringsplass
- Det er en bod til hver leilighet i kjeller
- Tv/internett inkludert i felleskostnadene

### **Innbo og løsøre**

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

### **Beliggenhet**

Bo høyt og fint til i toppetasjen i Aslaugs gate 6! Leiligheten er i 3. etg. med østvendt balkong som vender ut mot felles trivelig grøntområde med felles platting og sittegruppe. Det er enkel adkomst til leiligheten via heis fra hovedinngang på bakkeplan.

Her bor du sentralt til i et svært hyggelig og populært sameie på Gimsøy. Her er det kort gangavstand til bl.a. Handelsbyen Herkules med sitt store utvalg av forretninger, kafeer og

servicetilbud. For øvrig også kort gange inn til Skiens sentrumsgater med alle byens fasiliteter og servicetilbud. Gode bussforbindelser både i retning Skien sentrum og i retning Porsgrunn fra Ulefossvegen og Grogata.

Fra leiligheten er det kort vei ned til Hjellevannet, hvor du kan gå en fin rundtur rundt vannet i godt tilrettelagte gangstier i variert natur. I nærområdet er også Hekules idrettspark og Skien Fritidspark som tilbyr en rekke aktiviteter for både store og små. I tillegg flere fine tur- og rekreasjonsområder med området rundt Skien Fritidspark som har flotte og belyste turløyper, hvor det på vinterstid kjøres opp skiløyper.

#### **Adkomst**

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

#### **Byggemåte**

For opplysninger om byggemåte, se vedlagte takstdokument.

#### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det er utstedt ferdigattest for Nybygg Boligblokk datert 19.10.1993. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for Garasjeanlegg, datert 14.12.2020
- Ferdigattest for Ny heis, datert 28.10.1993

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 15.08.1991.

#### **Hvitevarer**

Hvitevarene medfølger i utgangspunktet ikke i salget.

#### **Oppvarming**

Elektrisitet. Det er installert gulvvarme på badet.

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: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvikten 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.

#### **Info energiklasse**

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Det betales en fast kostnad for TV/internett på kr 618,- per måned. Denne kostnaden kommer i tillegg til og inngår ikke i de ordinære fellesutgiftene.

#### **Adgang til utleie**

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold

og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

### **Radon**

Leiligheten ligger i 3. etasje. I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier.

### **Regulering**

Eiendommen er regulert til boliger i henhold til bebyggelsesplan 577-B1, "Bebyggelsesplan for Gimsøyhagen. Del av reguleringsplan for et område sørvest for Tvedthjørnet", vedtatt 14.11.1991. I henhold til denne planen er 3 857 m<sup>2</sup> av eiendommen regulert til boliger.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan 841, "Reguleringsplan for Valborgs gate 4a-4f med tilgrensende eiendommer", vedtatt 09.06.2005. Denne planen regulerer delarealer på eiendommen til gang-/sykkelvei (185 m<sup>2</sup>), felles lekeareal (379 m<sup>2</sup>, feltnavn FA1) og felles parkeringsplass (26 m<sup>2</sup>, feltnavn FP1).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 (plan-ID 2021007), vedtatt 14.11.2024. I planen er hele eiendommen på 4 450 m<sup>2</sup> avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Eiendommen omfattes også av bestemmelsesområde Bybåndet, hvor det gjelder krav til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen berøres av hensynssone H320 for flomfare. Ved reguleringsplanlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører hensynssone for flom og havnivåstigning skal det sørges for og dokumenteres at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

Eiendommen berøres av støysoner i henhold til kommuneplanen. 890 m<sup>2</sup> av eiendommen ligger i rød støysonen (H210) og 1 937 m<sup>2</sup> ligger i gul støysonen (H220).

For rød sone gjelder: Det tillates i tett bebygde strøk støyfølsom arealbruk med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

For gul sone gjelder: Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysonen, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. For boliger må boenhetene være gjennomgående og ha en stille side hvor uterom kan plasseres.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker.

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivarettatt iht. Byggteknisk forskrift (TEK) og NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv

gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Følgende byggesak er registrert på eiendommen:

- Godkjent tiltak for og saksbehandling av nybygg (BygningTiltak), bygningsnummer 300676223. Saksnummer: 201618774. Status: godkjent.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via kommunal vei.

#### **Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 481 898 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 1 927 593 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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.

# 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 avvikling 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. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

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**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

#### **Forkjøpsrett**

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

#### **Styregodkjennelse**

Styregodkjennelse kreves ikke for ny eier, men sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

#### **Eier**

Aase Synnøve Øverbø

#### **Heftelser**

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

4003/300/4053/41:

28.11.1941 - Dokumentnr: 1539 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM FJERNING AV BEBYGGELSE PÅ NÆRMERE ANGITTE VILKÅR

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4003 GNR: 300 BNR: 4053

Erklæringen forplikter eier og fremtidige eiere til å fjerne den delen av et skur på eiendommen som ligger utenfor regulert byggelinje, dersom Skiens bygningsråd krever det.

30.04.1951 - Dokumentnr: 818 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: SKIENSFJORDENS KOM KRAFTSELSKAP

BESTEMMELSE OM STOLPER/TRANSFORMATORKIOSK/LEDNINGER

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4003 GNR: 300 BNR: 4053

Erklæringen gir Skien Elektrisitetsverk (nå Skagerak Energi) rett til å ha en transformatoriosk på eiendommen, samt adgang for anlegg og drift.

13.11.1951 - Dokumentnr: 2310 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM FJERNING AV BEBYGGELSE PÅ NÆRMERE ANGITTE VILKÅR

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4003 GNR: 300 BNR: 4053

Eier forplikter seg til å fjerne et kontortilbygg på støperihallens østside dersom Skiens Bygningsråd krever det.

13.09.1976 - Dokumentnr: 12445 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om opphør av nåværende virksomhet på eiendommen dersom Bygningsrådet forlanger det

Overført fra gnr 300 bnr 4054

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4003 GNR: 300 BNR: 4053

Eier forplikter seg og fremtidige eiere til å opphøre med virksomheten som følger av en midlertidig bruksendringstillatelse, dersom bygningsrådet krever det.

30.04.1999 - Dokumentnr: 5640 - Best. om adkomstrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4003 GNR: 300 BNR: 5104

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommen gnr. 300 bnr. 5104 (Valborgsgt. Borettslag) har adkomstrett over denne eiendommens parkeringsplass.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadene størrelse.

#### **Andre rettigheter og forpliktelser**

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

#### **Andre relevante opplysninger**

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

#### **Meglernes vederlag og utlegg**

Provisjon 2,2 % av salgssum inkl. andel fellesgjeld kr 50 380,-\*

#### **Vederlag**

Innhenting av kommunal informasjon - Skien kr 3 272,-

Markedspakke anbefalt, BlikkFang, TA og Varden 1x 1/2 side kr 27 990,-

Oppgjørshonorar kr 7 900,-\*

Tilretteleggingshonorar kr 16 900,-

Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift kr 2 500,-

Visningshonorar per visning kr 3 500,-

Sum vederlag kr 62 062,-

#### **Direkte utlegg**

Forretningsfører - Utlegg informasjonsinnhenting ? kr 0,-

Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet kr 545,-

Sum utlegg kr 545,-

#### **Andre utgifter**

Sum andre utgifter kr 0,-

Estimert sum provisjon, vederlag, utlegg og andre utgifter kr ca 112 987,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10.000,-/20.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med\*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotografitjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

#### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Rune Hogstad den 07.07.2026.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

#### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- 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. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, 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. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften 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 hjemmelsoverføring 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. 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**

Isabell Heidenreich-Riis

Eiendomsmegler

Telefon: 900 65 025

E-post: isabell.h-riis@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Porsgrunn og Bamble

Postboks 48

3901 PORSGRUNN

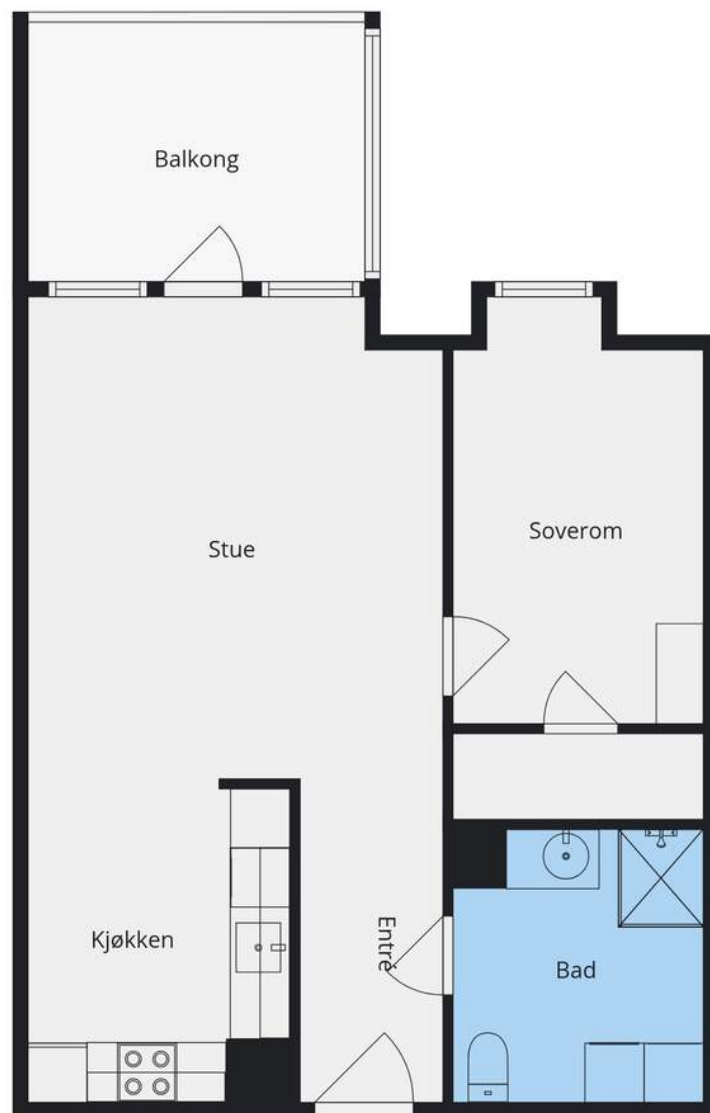
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





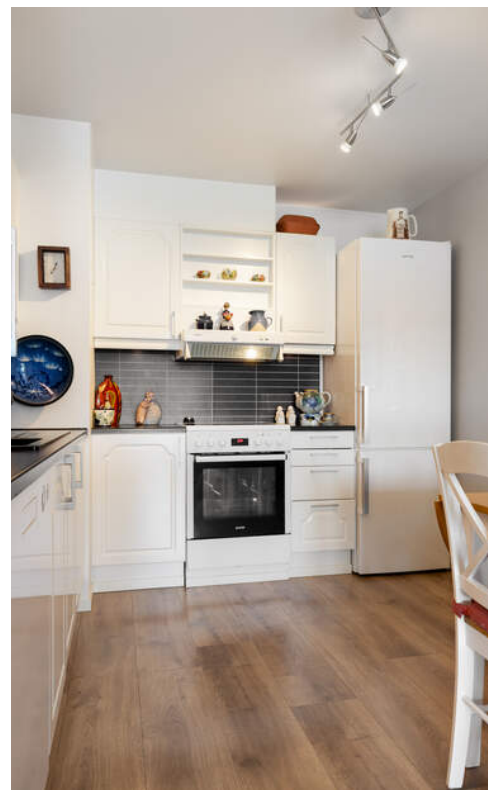
# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

*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.*

































# 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 bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige 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.



# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Øverbø, Aase Synnøve

02.07.2026

Signed

bankID

## 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

Aase Synnøve Øverbø

### Boligen

Aslaugs Gate 6

3730 Skien

4003-300/4053/0/41

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2841260231 1





## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Ja, det har vært vannlekkasje noen steder på tak men dette er utbedret 2025/2026

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Firmanavn:** Gjort i regi av sameie

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedret

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Ja, vindu på soverom er byttet etter litt vanninntrengning. Gjort i ca 2024

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

**Firmanavn:** Gjort i regi av sameie

**Beskrivelse av arbeidet:** Vindu byttet

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

## Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



### 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

**Aslaugs gate 6, 3730 SKIEN**

Dato for energimerking

**03.08.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-326228**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**8490449**

Gårdsnummer

**300**

Bruksnummer

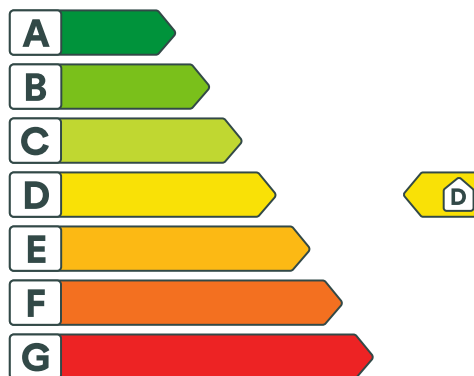
**4053**

Seksjonsnummer

**41**

Bruksenhetsnummer

**H0308**



### 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

**1993**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**56,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**56,0 m²**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**



### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**199,84 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**214,53 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**12 014 kWh**

# Vedlegg: Energiattest



## Aslaugs gate 6, 3730 SKIEN



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Aslaugs gate 6, 3730 SKIEN



### 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: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 3: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

# Vedlegg: Energiattest

## Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Montering tetningslister

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

## Tiltak utendørs

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

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: 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 19: 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. m<sup>2</sup>.



## 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>

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Aslaugs gate 6 , 3730 SKIEN

 SKIEN kommune

 gnr. 300, bnr. 4053, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m<sup>2</sup> BRA-i: 56 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.07.2026

Rapportdato: 03.08.2026

Oppdragsnr.: 14387-1854

Eiendomsverdi ref nr: EZ1066

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Hogstad



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.

## Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.

Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

\*Landbruk.

\*Skjønn

\*Næring.

\*Skade.

\*Bolig

\*Energirådgivning

### Rapportansvarlig



Rune Hogstad

rune@takstforum-telemark.no

958 36 333



Aslaugs gate 6 , 3730 SKIEN  
Gnr 300 - Bnr 4053  
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS  
Porsgrunnsvegen 188  
3735 SKIEN

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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
- skullete 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 lovliggheit (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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Leiligheten ligger i 3. etasje i boligbygg med flere boenheter oppført i 1993, med adkomst via felles trappegang og heis. Leiligheten fremstår generelt med normal standard og vedlikehold sett i forhold til alder og bruk. Det er registrert enkelte avvik knyttet til våtrom og aldersrelaterte forhold ved tekniske installasjoner.

Se for øvrig rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i stue er fastkarmvinduer fra byggeår. I soverom er vinduene skiftet i 2020. Vinduene er fabrikkmalte med rammer og karm i tre, og har 2-lags isolerglass.

Vinduer fra byggeår har en alder som tilsier økende sannsynlighet for slitasje og redusert isolasjonsevne. Det er imidlertid ikke opplyst om alder over grense for normal forventet levetid, og tilstandsgrad fastsettes derfor på bakgrunn av alder og forventet tilstand uten påviste konkrete avvik. Nyere vinduer fra 2020 vurderes å være innenfor normal levetid uten indikasjon på avvik.

Det er montert brann- og lydklassifisert entrédør, type B30 / 35 dB. Videre er det fabrikk malt balkongdør i tre med isolerglass og brystning. Dørene fremstår med normal bruksslitasje og synes å ivareta sin tiltenkte funksjon.

Overbygget terrasse/balkongkonstruksjon med dekke i betong, understøttet av betongsøyler. Rekkverket er utført i trekonstruksjon med stående og liggende elementer. Konstruksjonen fremstår som en utkraget og søylebåret løsning tilknyttet boligblokken. Det er montert markise på terrassen.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater i oppholdsrom er utført med laminat. Overflatene fremstår med normalt slitasjenivå sett i forhold til bruk og alder. Veggoverflater er utført med malte tapeter. Himlinger er pusset og malt betong. Etasjeskille med dekke i betong.

3 mm høydeavvik på 2 meter, 5 mm på hele rommets bredde målt i stue.

1 mm høydeavvik på 2 meter, 1 mm på hele rommets bredde målt i soverom.

Ved befaring ble det ikke observert sjenerende knirk i gulvet. Knirk kan oppstå i bjelkelag, undergulv eller parkett/gulvoverflate, og kan variere med årstid, temperatur og luftfuktighet. I tillegg kan intervaller mellom bruk og belastning påvirke når knirk oppfattes. Takstingeniøren kan kun verifisere at det ikke var sjenerende knirk ved befaring.

Leiligheten ligger i tredje etasje. Bygget har luftet parkeringskjeller. For denne typen konstruksjon og plassering er det normalt ikke behov for radonmåling.

Innvendige dører er fabrikkmalte fyllingsdører. Dørene fremstår med normalt slitasjenivå og uten registrerte skader eller funksjonsavvik. Det foreligger ingen opplysninger om observasjoner av skadedyr eller fuktrevende insekter ved befaring eller fra eier.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er renoveret i regi av tidligere eier, og det foreligger ikke

dokumentasjon på utført arbeid.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vegger i våtsoner er utført med våtromsplater.

Øvrige vegger har malt tapet.

Himlinger er utført med malte flater.

Gulvet er flislagt med varmekabler. Det er registrert fall tilsvarende ca. 1:500. Ved terskel mot tilstøtende rom er det utført oppkant på ca. 14 mm.

Badet er utstyrt med innredning med profilerte fronter og heldekkende servant, samt speil med belysning over. Det er etablert dusjnisje med vegg i herdet glass. Videre er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er også utstyrt med WC.

Det er registrert krakelering/riss i servant. Forholdet vurderes hovedsakelig å være av kosmetisk karakter, men kan over tid medføre økt misfarging, redusert renholdbarhet eller behov for utskiftning.

Det er etablert avtrekksventil i himling. Tilluft tilføres via luftespalte i dør.

det ble målt i vegg inn mot våtsone, det ble ikke påvist fukt i konstruksjonen.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra ca. 2009, som i ettertid er malt og oppgradert med nye håndtak. Det er montert nyere laminat benkeplate, kitchenboards og vask av nyere og moderne utførelse.

Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen fremstår som funksjonell med normal bruksslitasje. Kjøkkenventilator med avtrekk ut, montert i skap over komfyr.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er av kobber. kun synlige føringer er vurdert.

Synlige avløpsledninger i plast

Kun synlige rørføringer er vurdert.

Avtrekk fra kjøkken og bad, tilluft via ventiler i vinduer.

Berederen er anslått til ca. 120 liter

El-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Det er installert AMS-måler. Anlegget fremstår med moderne komponenter i sikringsskap.

Det er montert røykvarsler, og leiligheten har håndholdt slukkeapparat.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

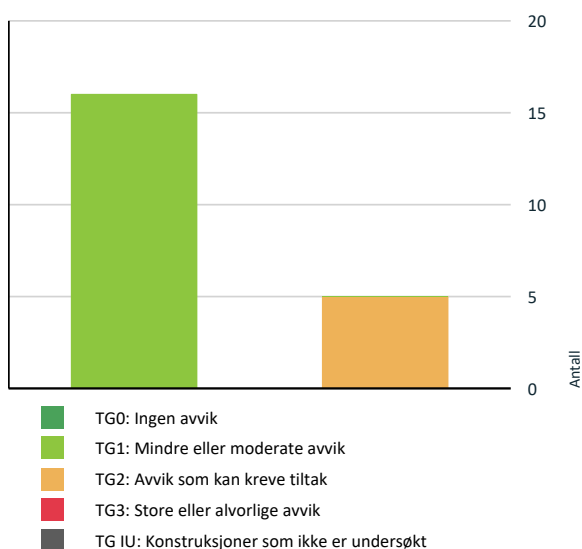
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Aslaugs gate 6 , 3730 SKIEN  
Gnr 300 - Bnr 4053  
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS  
Porsgrunnsvegen 188  
3735 SKIEN

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Aslaugs gate 6, 3730 SKIEN  
Gnr 300 - Bnr 4053  
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS  
Porsgrunnsvegen 188  
3735 SKIEN

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

#### Byggeår

1993

#### Kommentar

#### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

##### Beskrivelse

Vinduer i stue er fastkarmvinduer fra byggeår. I soverom er vinduene skiftet i 2020. Vinduene er fabrikkmalte med rammer og karm i tre, og har 2-lags isolerglass.

Vinduer fra byggeår har en alder som tilsier økende sannsynlighet for slitasje og redusert isolasjonsevne. Det er imidlertid ikke opplyst om alder over grense for normal forventet levetid, og tilstandsgrad fastsettes derfor på bakgrunn av alder og forventet tilstand uten påviste konkrete avvik. Nyere vinduer fra 2020 vurderes å være innenfor normal levetid uten indikasjon på avvik.

#### TG 1 Ytterdører

##### Beskrivelse

Det er montert brann- og lydklassifisert entrédør, type B30 / 35 dB. Videre er det fabrikkmalt balkongdør i tre med isolerglass og brystning. Dørene fremstår med normal bruksslitasje og synes å ivareta sin tiltenkte funksjon.



Terrassedør

#### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

##### Beskrivelse

Overbygget terrasse/ balkongkonstruksjon med dekke i betong, understøttet av betongsøyler. Rekkverket er utført i trekonstruksjon med stående og liggende elementer. Konstruksjonen fremstår som en utkraget og sølebåret løsning tilknyttet boligblokken. Det er montert markise på terrassen.

### INNENDIG

#### TG 1 Overflater - gulv

##### Beskrivelse

Gulvoverflater i oppholdsrom er utført med laminat. Overflatene fremstår med normalt slitasjenivå sett i forhold til bruk og alder.

#### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

##### Beskrivelse

Veggoverflater er utført med malte tapeter. Himlinger er pusset og malt betong.

#### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

##### Beskrivelse

Etasjeskille med dekke i betong.

3 mm høydeavvik på 2 meter, 5 mm på hele rommets bredde målt i stue.

1 mm høydeavvik på 2 meter, 1 mm på hele rommets bredde målt på soverom.

Ved befaring ble det ikke observert sjenerende knirk i gulvet. Knirk kan oppstå i bjelkelag, undergulv eller parkett/gulvoverflate, og kan variere med årstid, temperatur og luftfuktighet. I tillegg kan intervaller mellom bruk og belastning påvirke når knirk oppfattes. Takstingeniøren kan kun verifisere at det ikke var sjenerende knirk ved befaring.

### Radon

##### Beskrivelse



## Tilstandsrapport

Leiligheten ligger i tredje etasje. Bygget har luftet parkeringskjeller. For denne typen konstruksjon og plassering er det normalt ikke behov for radonmåling.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører er fabrikkmalte fyllingsdører. Dørene fremstår med normalt slitasjenivå og uten registrerte skader eller funksjonsavvik.



Innvendige dører

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

#### Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befarings eller fra eier.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet er renovert i regi av tidligere eier, og det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

#### Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

### 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger i våtsoner er utført med våtromsplater.

Øvrige vegger har malt tapet.

Himlinger er utført med malte flater.

Årstall: 2014 Kilde: Egenerklæring

### 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt med varmekabler. Det er registrert fall tilsvarende ca. 1:500. Ved terskel mot tilstøtende rom er det utført oppkant på ca. 14 mm.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Dagens fall tilfredsstiller ikke kravene til fall på våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

Oppkant ved terskel er målt til ca. 14 mm, som er marginalt lavere enn preakseptert ytelse på 15 mm. Fallforholdet er samtidig registrert til ca. 1:500, som er lavere enn det som normalt forutsettes for sikker avrenning av vann mot sluk. Samlet medfører forholdene økt risiko for vannansamling og mulig lekkasje ut av våtrommet ved bruk eller ved eventuell lekkasje.

Ved fremtidig oppgradering av badet bør gulvfall og tettesjikt utbedres slik at våtrommet tilfredsstiller gjeldende anbefalte løsninger.

### 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Vurdering av avvik:

- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

#### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

## Tilstandsrapport



Sluk på bad.

### 3. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Badet er utstyrt med innredning med profilerte fronter og heldekkende servant, samt speil med belysning over. Det er etablert dusjnise med vegg i herdet glass. Videre er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er også utstyrt med WC.

Det er registrert krakelering/riss i servant. Forholdet vurderes hovedsakelig å være av kosmetisk karakter, men kan over tid medføre økt misfarging, redusert renholdbarhet eller behov for utskifting

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

##### Konsekvens/tiltak

- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
- Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.

### 3. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

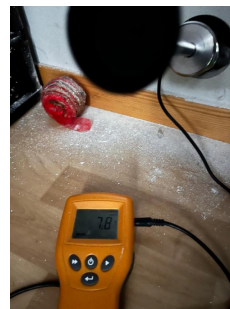
Det er etablert avtrekksventil i himling. Tilluft tilføres via luftespalte i dør.

### 3. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

det ble målt i vegg inn mot våtsone, det ble ikke påvist fukt i konstruksjonen.



Måling i vegg.

### KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra ca. 2009, som i ettertid er malt og oppgradert med nye håndtak. Det er montert nyere laminat benkeplate, kitchenboards og vask av nyere og moderne utførelse.

Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen fremstår som funksjonell med normal bruksslitasje.



### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut, montert i skap over komfyr.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Innvendige vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av kobber. kun synlige føringer er vurdert.

##### Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Aslaugs gate 6 , 3730 SKIEN  
Gnr 300 - Bnr 4053  
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS  
Porsgrunnsvegen 188  
3735 SKIEN

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsledninger i plast  
Kun synlige rørføringer er vurdert.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkken og bad, tilluft via ventiler i vinduer.

### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

#### Beskrivelse

Berederen er anslått til ca. 120 liter



### 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 forenklete 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

El-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Det er installert AMS-måler. Anlegget fremstår med moderne komponenter i sikringsskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

### Konsekvens/tiltak

Det bør på generelt grunnlag utføres kontroll av elektrisk anlegg ved overtagelse av brukt bolig.



Sikringsskap

### Branntekniske forhold

#### Beskrivelse

Det er montert røykvarslere, og leiligheten har håndholdt slukkeapparat.

## 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

## 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

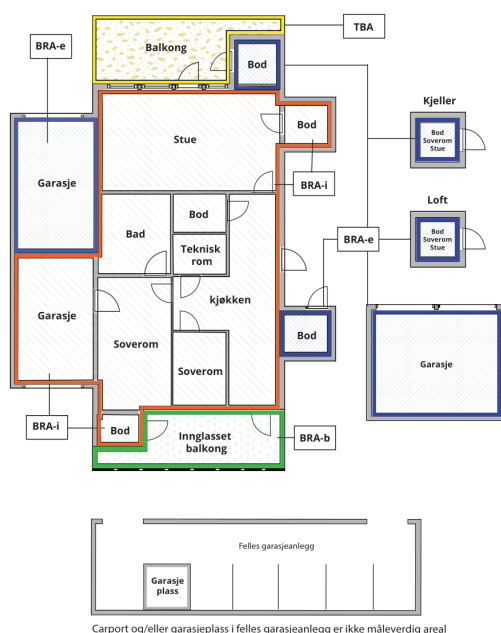
### Hva er måleverdig areal?

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.



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og 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 byggtetnisk 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: Takstrappport

Aslaugs gate 6 , 3730 SKIEN  
Gnr 300 - Bnr 4053  
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS  
Porsgrunnsvegen 188  
3735 SKIEN

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 3. Etasje      | 56                            |                             |                            | 56  | 9                               |
| Kjeller        |                               |                             | 5                          | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>56</b>                     |                             | <b>5</b>                   |     | <b>9</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>61</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 3. Etasje | Bad, bod, entré, stue/kjøkken, soverom |                             |                            |
| Kjeller   |                                        | Bod                         |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei



Aslaugs gate 6 , 3730 SKIEN  
Gnr 300 - Bnr 4053  
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS  
Porsgrunnsvegen 188  
3735 SKIEN

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 07.7.2026 | Rune Hogstad        | Takstingeniør |
|           | Aase Synnøve Øverbø | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde                 | Eieforhold    |
|------------|------|------|------|------|-------|-----------------------|---------------|
| 4003 SKIEN | 300  | 4053 |      | 41   |       | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Aslaugs gate 6

#### Hjemmelshaver

Øverbø Aase Synnøve

#### Kommentar

Eiendommen har flere adresser.

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligsameiet Gimsøyhaven ligger meget fint til med sin korte gangavstand til Spar, Handelsbyen Herkules og gode bussforbindelser. Kort vei også til Skien sentrum og Skien Fritidspark.

#### Adkomstvei

Offentlig kommunal veg direkte inn på parkering for sameiet.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Tilnærmet flat tomt, opparbeidet med plener, asfalterte internveger og parkeringsplasser.

# Vedlegg: Takstrapport

Aslaugs gate 6 , 3730 SKIEN  
Gnr 300 - Bnr 4053  
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS  
Porsgrunnsvegen 188  
3735 SKIEN

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Energirapport        | 02.07.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 20.07.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 20.07.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 20.07.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 03.08.2026 |           |

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 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

#### PREISERINGER

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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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 fukttinnhold 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 enkle, 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.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommunaldirektør Teknisk sektor  
Skien kommune  
BYGGESAKSAVDELINGEN

Henrik Ibsensgt. 2,  
Postboks 767, 3703 Skien  
Telefon: 35 58 11 00

## FERDIGATTEST

|                                       |              |                         |                     |
|---------------------------------------|--------------|-------------------------|---------------------|
| Byggeplass (adresse):<br>Aslaugsgt. 6 | Gnr.:<br>300 | Bnr.:<br>4053 seksj. 41 | Gab nr.:<br>8490449 |
|---------------------------------------|--------------|-------------------------|---------------------|

|                          |                            |                             |                                      |
|--------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| Arbeidets art:<br>Nybygg | Byggets art:<br>Boligblokk | Søknadens dato:<br>16.09.91 | Saksnr., dato:<br>1168.91 - 15.11.91 |
|--------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|

|                                       |                                        |                       |
|---------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|
| Byggherrens navn:<br>Buer Eiendom A/S | Adresse:<br>Bataljonvn. 11, 3734 SKIEN | Telefon:<br>35 530588 |
|---------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|

|                                           |                                         |                       |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| Anmelders navn:<br>Siv.ark. Frank Wærstad | Adresse:<br>Chr.Blomsgt. 22, 3717 SKIEN | Telefon:<br>35 528340 |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|

|                                       |                                                   |                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|
| Ansvarshavendes navn:<br>Stein H.Dahl | Adresse:<br>c/o A/S Veidekke, Tollbodgt. 29, 3923 | Telefon:<br>PORSGRUNN |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|

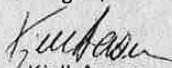
|                                    |                                                                                                                 |                                   |          |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------|
| Midlertidig brukstillatelse, dato: | Avgiftspliktig areal (red.bra.areal),<br>gjelder vann og kloakk:<br>56 m <sup>2</sup> - 3.etg. - seksjonsnr. 41 | Samlet areal: 4051 m <sup>2</sup> | Piper: 0 |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------|

Arbeidet er besiktiget i samsvar med plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. §93.

Vennlig hilsen

Byggesaksavdelingen, den 19.10.1993

  
Kjell Aasen  
avd.ing.

Sendes:

byggherren

anmelderen

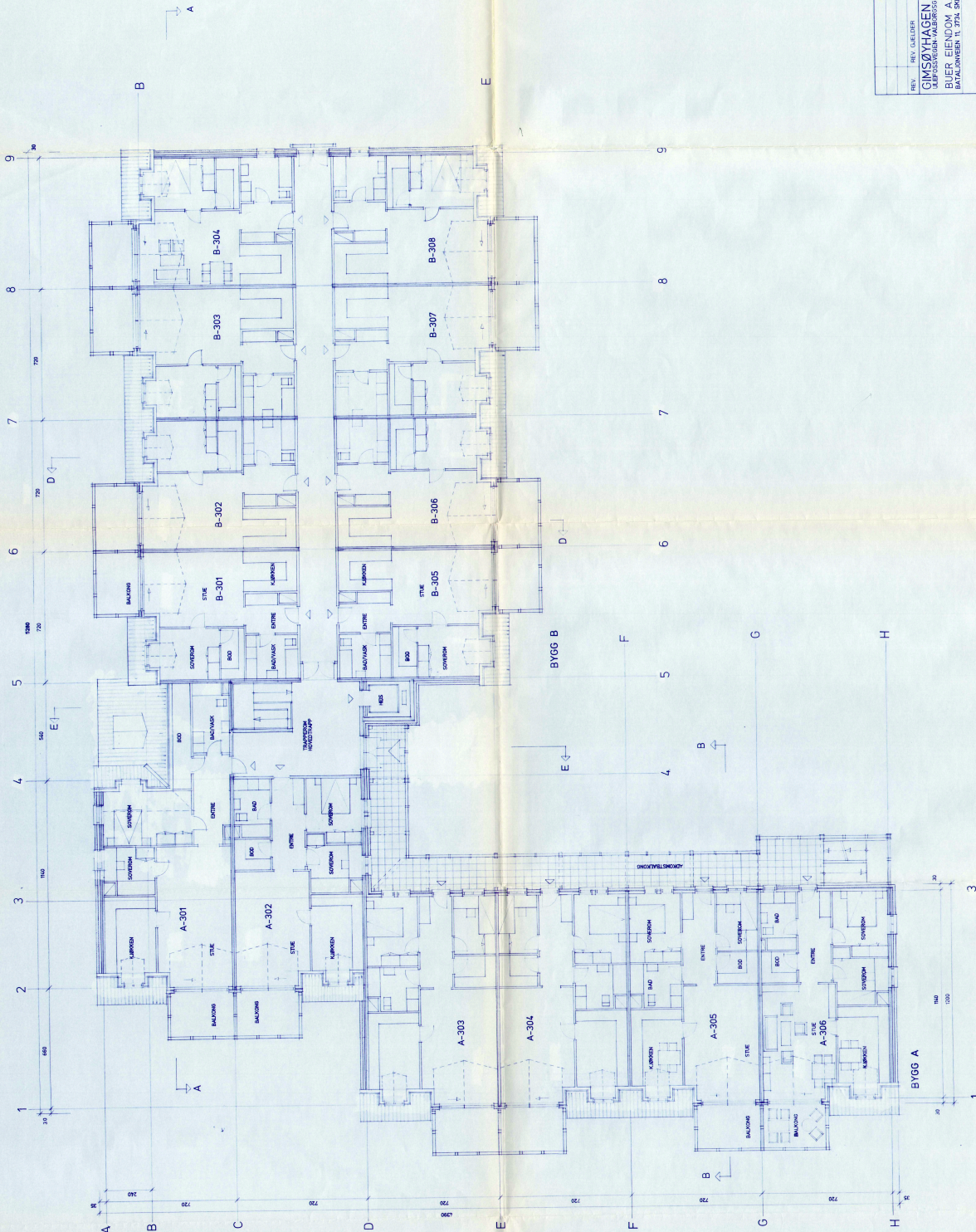
ansvarshavende

brannsjefen

bykassa



## Vedlegg: Kommunalinformasjon

[illegible]



# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1999/5640/101  
Attesteringstidspunkt 2026-07-02 14:13

Side 1 av 2

## TINGLYST Festekontrakt

30 APR 1999

Skien og Porsgrunn  
Byrett 5240  
Dagboknr. ....

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

### 1. Eiendommen(e)

Kommunenr./Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Underfestenr.  
0806 SKIEN | 300 | 5104

Beskaffenhet

☐ 1 Bebyggd <sup>1)</sup> ☒ 2 Ubebyggd

Hva skal grunnen brukes til?

☐ B Bolig- ☐ F Fritids- ☒ V Forretn./ ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet

### 2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup> | Navn | Ideell andel  
009713123760 | SAMEIET GIMSØYHAVEN

### 3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup> | Navn | Ideell andel  
979685300 | VALBORGSGT. BORETTSLAG

### 4. Festeavgift pr. år

Kr. 10.000,-

### 5. Festetid

Antall år | Regnet fra - dato  
80 | 01.03.98

### 6. Panterett for festeavgiften <sup>3)</sup>

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 5 års forfalt festeavgift.  
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet ~~panterett eller~~

### 7. Supplerende tekst <sup>4)</sup>

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

FESTER GIS RETT TIL FRI FERDSEL (ADKOMST TIL FESTET  
AREAL) VIA BORTFESTERS PARKERINGSPLASS LANGS  
ULEFOSSVEIEN. Gnr. 300 Bnr. 4053



Doknr: 5640 Tinglyst: 30.04.1999 Emb. 101  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

<sup>1)</sup> Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.

<sup>2)</sup> Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

<sup>3)</sup> Dersom inntet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).

<sup>4)</sup> Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dokument i hht.  
Hlf. m/T. 7. feb.  
SMBL 29/4.99  
SMBL  
Nr. 44 - Folio: Skien-Stenersen Prokom AS, Oslo 9-95



# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1999/5640/101  
Attesteringstidspunkt 2026-07-02 14:13

Side 2 av 2

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |                                                   |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------|
| <b>8. Rettigheter og vilkår</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |                                                   |
| Festekontrakten er i samsvare med: (sett X)            | <input type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Datert |                                                   |
|                                                        | <input type="checkbox"/> Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Datert | hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka. |
| Innløsningsrett (sett X)                               | <input type="checkbox"/> Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.<br>I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.                                 |        |                                                   |
|                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.                                                                                                                                                                                                                                       |        |                                                   |
| Overdragelse og pantsettelse                           | Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3.<br>De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.<br><b>NB!</b> Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side. |        |                                                   |
| Vilkår til fordel for pantthaver                       | Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:<br>a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,<br>b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,<br>c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran pantthaverne.                                                                                                          |        |                                                   |
| Omkostninger                                           | Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: <b>FESTER.</b><br>(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).                                                                                                                                                                                                               |        |                                                   |
| Tvister etc.                                           | Eventuelle tvister som måtte utspille seg av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.<br>Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.                                                                                            |        |                                                   |
| Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses) | <b>FESTER HAR ANSVAR FOR OPPARBEIDELSE OG VEDLIKEHOLD AV FESTET AREAL.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |                                                   |

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

|                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>9. Underskrifter</b>                                                                                                                                                               |                                                                                                                     |
| Sted, dato<br><b>SKIEN 09.04.97</b>                                                                                                                                                   |                                                                                                                     |
| Bortfesteres underskrift                                                                                                                                                              | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver                                                                             |
| <b>STYRET I GIMSGÅRDEN.</b><br><b>BOLIGSAMVIRKET</b><br>[Signaturer]<br>Arild Christensen<br>Thoralf Karlson<br>Britt Ingeberg<br>Dora Evensen<br>Torbjørn Rasmussen<br>Edgar Ringdal | ARILD CHRISTENSEN.<br>THORALF KARLSEN.<br>BRITT INGEBERG.<br>DORA EVENSEN.<br>TORBJØRN RASMUSSEN.<br>EDGAR RINGDAL. |
| Sted, dato                                                                                                                                                                            |                                                                                                                     |
| Festeres underskrift                                                                                                                                                                  | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver                                                                             |
| [Signatur]<br>Olav Dæhli                                                                                                                                                              | KARL-ECH. JOHANSEN<br><br>OLAV DÆHLI                                                                                |



30  
4 Dagbok nr. 8/8 1951  
Skien sørenskriverembete

H. u. h. 5.-

E r k l æ r i n g .

Undertegnede støperieier F. Fredriksen avstår herved vederlagsfritt nødvendig grunn av min eiendom Ulefossveien 11. til Skien Elektrisitetsverk for plasing av transformatoriosk som vist på omstående kartsisse.

Grunnen antas å ha en verdi av kr.500.-

Elektrisitetsverket har adgang til kiosken ved anlegg og drift av transformator med koplingsanlegg og apparater i selve kiosken.

Skien, den 30. april 1951.

F. Fredriksen

Det bekreftes at støperieier Fredriksen har underskrevet denne erklæring i vårt nærvær. Han er over 21 år.

Skien, d. u. s.

P. P. Frøberg

H. U. Mørnes

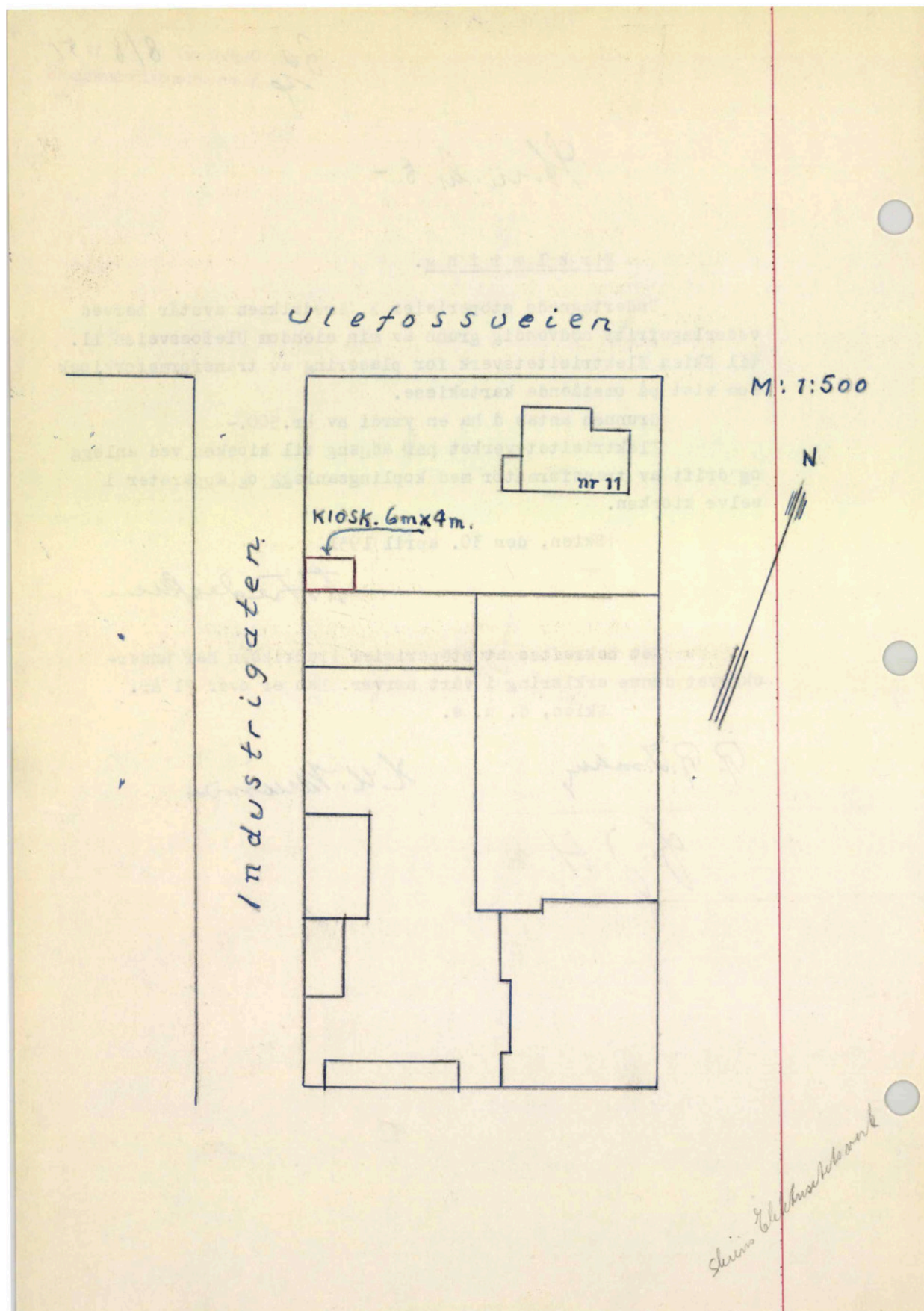
G. J. H.

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

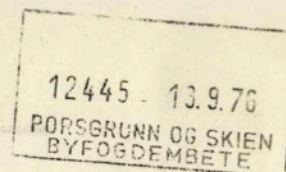


Attestert kopi av dok.nr. 1951/818/101  
Attestingstidspunkt 2026-07-02 14:12

Side 2 av 2







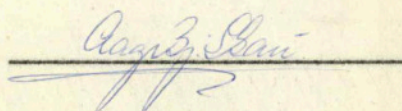
## Erklæring

vedr. midlertidig bruksendring for eksisterende  
bygning på Ulefossvn. 11 b.

Undertegnede eier av Ulefossvn. 11 b forplikter  
herved seg og sine etterkommere til uten utgifter  
for kommunen når som helst bygningsrådet måtte for-  
lange det å opphøre med den virksomhet i angjeldende  
bygning som følger av bruksendringstillatelse gitt  
av bygningsrådet i møte  
den 2/9-76 sak nr. 3279/76  
som midlertidig dispensasjon fra bygningslovens  
§ 87.1 i medhold av vedtekt til bygningslovens § 8.

Skien, den 7. september 1976.

**Møbelsenteret**  
Tlf. 23224 - Skien



-/eaa.

Oversendes Skien og Porsgrunn byfogdembede for tinglysning,  
vedlagt kr. 30,- i tinglysningsgebyr.

Byplankontoret i Skien, den 9. sept. 1976.

Arnt Reppesgård  
byplansjef

Ark. nr. 58457  
Sond. 57313  
Ark. 8/9.76  
Oksnes  
Main  
Overordnet

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1993/6869/101  
Attesterings tidspunkt 2026-07-02 14:13

Side 1 av 44

## REGISTRERT

14 JUN 1993  
Skien og Porsgrunn  
Byrett  
Dagboknr.: 6869

## Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes  
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal  
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

### Dokumentet returneres til:

| Navn              | Adresse                   | Telefon  |
|-------------------|---------------------------|----------|
| BUER EIENDOM A.S. | BATALJONSVN. 11, 3734 SK. | 35530588 |

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |               |                                              |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|----------------------------------------------|
| 1. Eiendom                                                              | Gnr.<br>300                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Bnr.<br>4053 | Fnr.<br>SKIEN | Kommune                                      |
| 2. Hjemmels-<br>haver                                                   | Navn<br>BUER EIENDOM A.S.<br>BATALJONSVEIEN 11<br>3734 SKIEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |               | Fødselsnummer<br>FORETAKSNUMMER :<br>4181077 |
| 3. Begjæring                                                            | Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |               |                                              |
| 4. Egen-<br>erklæring<br>om oppfyllelse<br>av lovens krav<br>(§ 7 i.f.) | <p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p><input type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterens areal<br/>eller<br/><input type="checkbox"/> bruksenheterens innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen</p> <p>eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p> |              |               |                                              |
| 5. Tegninger<br>m. v.                                                   | Vedlegg: Situasjonsplan.<br>Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |               |                                              |



Doknr: 6869 Tinglyst: 14.06.1993 Emb. 101  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86



# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1993/6869/101  
Attestingstidspunkt 2026-07-02 14:13

Side 2 av 44

## 6. Fordelingsliste

| Snr.                             | Formål | Brøk<br>Nevner<br>= | Husnr.<br>og evt.<br>bokstav | Snr.                             | Formål | Brøk<br>Nevner<br>= | Husnr.<br>og evt.<br>bokstav | Snr.                             | Formål | Brøk<br>Nevner<br>= | Husnr.<br>og evt.<br>bokstav |
|----------------------------------|--------|---------------------|------------------------------|----------------------------------|--------|---------------------|------------------------------|----------------------------------|--------|---------------------|------------------------------|
| 1                                | 2      | 3                   | 4                            | 1                                | 2      | 3                   | 4                            | 1                                | 2      | 3                   | 4                            |
| 1                                | B      | 79                  |                              | 21                               | B      | 58                  |                              | 41                               | B      | 56                  |                              |
| 2                                | B      | 79                  |                              | 22                               | B      | 58                  |                              | 42                               | B      | 56                  |                              |
| 3                                | B      | 79                  |                              | 23                               | B      | 58                  |                              | 43                               |        |                     |                              |
| 4                                | B      | 79                  |                              | 24                               | B      | 58                  |                              | 44                               |        |                     |                              |
| 5                                | B      | 79                  |                              | 25                               | B      | 58                  |                              | 45                               |        |                     |                              |
| 6                                | B      | 79                  |                              | 26                               | B      | 58                  |                              | 46                               |        |                     |                              |
| 7                                | B      | 58                  |                              | 27                               | B      | 58                  |                              | 47                               |        |                     |                              |
| 8                                | B      | 58                  |                              | 28                               | B      | 58                  |                              | 48                               |        |                     |                              |
| 9                                | B      | 58                  |                              | 29                               | B      | 88                  |                              | 49                               |        |                     |                              |
| 10                               | B      | 58                  |                              | 30                               | B      | 77                  |                              | 50                               |        |                     |                              |
| 11                               | B      | 58                  |                              | 31                               | B      | 77                  |                              | 51                               |        |                     |                              |
| 12                               | B      | 58                  |                              | 32                               | B      | 77                  |                              | 52                               |        |                     |                              |
| 13                               | B      | 58                  |                              | 33                               | B      | 77                  |                              | 53                               |        |                     |                              |
| 14                               | B      | 58                  |                              | 34                               | B      | 77                  |                              | 54                               |        |                     |                              |
| 15                               | B      | 111                 |                              | 35                               | B      | 56                  |                              | 55                               |        |                     |                              |
| 16                               | B      | 79                  |                              | 36                               | B      | 56                  |                              | 56                               |        |                     |                              |
| 17                               | B      | 79                  |                              | 37                               | B      | 56                  |                              | 57                               |        |                     |                              |
| 18                               | B      | 79                  |                              | 38                               | B      | 56                  |                              | 58                               |        |                     |                              |
| 19                               | B      | 79                  |                              | 39                               | B      | 56                  |                              | 59                               |        |                     |                              |
| 20                               | B      | 79                  |                              | 40                               | B      | 56                  |                              | 60                               |        |                     |                              |
| Sum teller skal stemme m. nevner |        | -                   |                              | Sum teller skal stemme m. nevner |        | -                   |                              | Sum teller skal stemme m. nevner |        | 2829                |                              |

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon  
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler  
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: ASLAUGSGATE 8 - INDUSTRIGATA 29

## 7. Supplerende tekst

Hver seksjon har bruksrett til 1 bod i henhold til egen sameieavtale.

|             |                                                             |
|-------------|-------------------------------------------------------------|
| Dato        | Hjemmelshaver(ne)s underskrift                              |
| 04.06.1993. | <i>Th. Karlsen</i>                                          |
| Sted        | BUER EIENDOM A.S. Buer Eiendom A.S.                         |
| Skien       | Thoralf Karlsen Bataljonsvn. 11<br>3700 Skien - 03-53 03 08 |

Tinglysingsstempel

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

## Arkivverket

Skien sorenskriveri, SAKO/A-225/G/Ga/Gaa/L0005: Pantebok nr. A-5, 1940-1941, Dagboknr: 1539/1941

28/11.41. 4/189

SKIEN BYGNINGSRÅD  
J. NR. 461 18 41  
Dagbok nr. 1539 19 41.  
Skien sorenskriverambete

Erklæring.

Herved forplikter jeg mig og eventuelle senere eiere av Ulefossveien 11 til å fjerne den del av det på denne eiendom opførte skur som ligger utenfor regulert byggelinje når det forlanges av Skiens bygningsråd.

Skien, den 1. september 1941.

~~Før Skien Bygningsråd~~  
~~Juan E. Fredriksen~~

~~Skien Bygningsråd~~  
F. Fredriksen

Kr. 5.-del.

461/41

Erklæringen besluttet i bygningsrådets møte 5.ds.  
sendt sorenskriveren til tinglysing.

Skiens bygningssjefkontor, den 8. september 1941

cf. J. M.

Ge. Trufve  
kst.



# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1951/2310/101  
Attesteringstidspunkt 2026-07-02 14:12

Side 1 av 1

13/11 Dagbok nr. 2310 19 57  
SKIENS BYGNINGSRÅD  
Skiens sorensrøverembete  
J. NR. 746 18 57

## ERKLÆRING:

Undertegnede eier av Ulefossvn. nr. 11, Skiens Jernstøperi erklærer hermed at jeg er villig til å fjerne igjen det av 22/8 - 51 anmeldte kontortilbygg på Støperihallens østside, om dette skulde forlanges av Skiens Bygningsråd.

Skien den 3. september 1951.

Skiens Jernstøperi

*H. Fredriksen*

*G. J. A.*

31.03.2026

## INNKALLELSE TIL ÅRSMØTE I SAMEIET GIMSØYHAVEN

Til seksjonseiere i Sameiet Gimsøyhaven

Årsmøte i boligsameiet er berammet til:

**Onsdag 22. april 2026 kl. 1800 i gangen i 1 etasje i eget hus**

hvortil seksjonseierne innkalles.

### Til behandling:

1. Konstituering
2. Styrets redegjørelse for 2025 / årsregnskap 2025/ budsjett 2026
3. Valg i henhold til vedtektene
4. Forslag:

Styret forslår følgende endringer i sameiets vedtekter:

Datoen i siste setning i § 3 felleskostnader endres fra 1. til 20. både for månedlige og kvartalsvise innbetalinger.

Tillegg i § 2.3 seksjonseierens rettslige disposisjonsrett - ny tredje setning:

Korttidsutleie - utleie av hele eller deler av boligseksjonen i perioder på under 30 sammenhengende døgn, uavhengig av om utleien skjer mot betaling eller ikke, er **ikke** tillatt..

### Begrunnelse:

Korttidsutleie kan medføre ulemper for øvrige beboere i form av økt støy, usikkerhet knyttet til fremmede i bygget, samt økt slitasje på fellesarealer. Forbudet er foreslått for å verne om bomiljøet og forutsigbarheten i sameiet.

### Generelt.

En seksjonseier kan møte med fullmektig på årsmøtet. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Vennligst gi beskjed til styrets leder innen lørdag 19.april 2026 om du møter.

For styret i Sameiet Gimsøyhaven

*Asbjørn Belsvik*  
Asbjørn Belsvik  
Styreleder

Vedlegg:

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- Styrets redegjørelse for 2025.
- Revidert regnskap og balanse 2025, med noter
- Revisjonsberetning
- Forslag til driftsbudsjett 2026
- Fullmakts-blankett.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

---

## S a m e i e t   G i m s ø y h a v e n

---

### Styrets redegjørelse 2025.

#### Styret:

Styret har i driftsåret 2025 hatt følgende sammensetning:

Asbjørn Belsvik (styreleder), Ole Christoffersen og Eva Gravir (styrerepresentanter). Else Marie Bang (vararepresentant).

**Forretningsfører** : Columbi Regnskap AS, v/ Trond Bjerk

**Revisor** : B D O, v/Dag Espen Olsen

#### Møter:

I driftsåret er det avholdt 11 styremøter. Leder og forretningsfører har hatt jevnlig kontakt.

#### Virksomhet:

Virksomheten består i å besørge innkreving og avregning av felleskostnader i boligsameiet.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, hvilket herved bekreftes av styret.

Vaktmesteroppgavene er ivaretatt av styret. Det har etter styrets mening fungert tilfredsstillende.

Etter styrets oppfatning er arbeidsmiljøet tilfredsstillende. Det har ikke forekommet sykdom, skader eller ulykker av betydning. Boligsameiets virksomhet antas ikke å medføre noen form for negativ påvirkning av det ytre miljø. Det er derfor ikke iverksatt særskilte tiltak ifm dette.

#### Sosiale tiltak:

Etter styrets mening fungerer sameiet bra, med hensyn til trivsel blant sameierne.

Onsdagstreffene på plattingen og i biblioteket har blitt videreført i 2025

Julemøtet ble gjennomført 4.desember i gangen i 1.etasje. 28 beboere deltok. Snitter og kake ble servert. Det var god stemning og igjen hyggelige tilbakemeldinger.

Vår og høstdugnader ble gjennomført med bra deltagelse. Container ble fylt med hageavfall m.m. Pizza ble servert for vel utført arbeid.

#### Diverse:

Det har i løpet av 2025 blitt omsatt 2 leiligheter i sameiet.

Etter vedtak på årsmøtet i 2025 ble oppgraderingen av bygningens tak gjennomført i 2025.

Totalkostnad vel NOK 2 millioner. Kostnaden ble dekket med kontantinnbetalinger fra 39 sameiere. 3 sameiere fikk lån i sameiet med 3 års nedbetaling. Nedbetalingen går etter planen. Det er i tillegg montert utvendig vindeltrapp for å kunne innsisere taket på en trygg måte. Kostnad vel NOK 48 tusen.

Teltet på plattingen ble erstattet med en gapahuk bygget i tre. Flere beboere i sameiet deltok i arbeidet som ble styrt av sameier Arne Tjønnås. Materiell-kostnad vel NOK 15 tusen.

Sameiet har byttet forsikringsselskap fra Gjensidige til Storebrand. Vi betalte vel NOK 175 tusen i 2025 mot NOK 151 tusen i 2024 til Gjensidige. Her må legges til at Gjensidige har hatt en årlig bonusordning som har utgjort ca NOK 15 tusen. Styret ønsket å undersøke prisnivået i andre selskaper og ba om pris fra Storebrand og Fremtid. Vi mottok kun tilbud fra Storebrand på NOK 132 tusen. I begge tilfelle var prisen beregnet ut fra et bruttoareal på bygningen på 3317m2. Storebrand kontaktet imidlertid kartverket og bygningsarealet ble oppjustert til 4457m2. Differansen utgjør kjellerområdet. Nye priser ble deretter: Gjensidige NOK 199 tusen og Storebrand NOK 149 tusen. Selv med en bonus fra Gjensidige er differansen vel NOK 35 tusen i favør Storebrand.



## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Ladeanlegget for el-biler fungerer greit. Det er nå 7 brukere knyttet til anlegget.

Styret har gjennomgått sameiets internkontroll arbeid og risikovurderinger. Handlingsplanen er ajourført.

### Økonomi:

Driftsåret 2025 viser et underskudd på kr. 79 605. Hele underskuddet føres mot vedlikeholdsfondet, som nå utgjør kr. 1 056 553,03. Fri egenkapital utgjør kr. 16 205.

### Prosjekter/vedlikehold i 2026.

Styret vil ikke foreslå nye prosjekter som ønskes gjennomført i 2026. Likevel må vi påregne kostnader til nødvendig vedlikehold av ytterligere 2 karnapper innbefattet utskifting av 4 vinduer. Likeledes kan det bli nødvendig å skifte ut lamper i fellesområdene. Mange er rustne, slik at utskifting av lyspærer er vanskelig. Kostnad totalt ca NOK 330 000

Skien, 30.mars 2026

### Styret i Sameiet Gimsøyhaven

  
Asbjørn Belsvik

Styreleder

  
Ole Christoffersen

Styremedlem

  
Eva Gravir

Styremedlem

  
Else M Bang

Varamedlem

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

|                                       | BUDSJETT<br>2025 | REGNSKAP<br>2025 | NOTE | BUDSJETT<br>2026 | 2024             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------|------------------|------------------|
| <b>INNTEKTER:</b>                     |                  |                  |      |                  |                  |
| KVARTALSVIS A KTO                     | 1 278 253        | <b>1 278 340</b> |      | 1 310 000        | 1 217 368        |
| ANDEL KABEL TV                        | 275 000          | 305 286          |      | 310 000          | 271 338          |
| LEIEINNT SBBL                         | 15 300           | <b>15 308</b>    |      | 15 300           | 15 308           |
| <b>SUM INNTEKTER</b>                  | 1 568 553        | <b>1 598 934</b> |      | 1 635 300        | <b>1 504 014</b> |
| <b>KOSTNADER:</b>                     |                  |                  |      |                  |                  |
| LØNNSKOSTNADER                        | 200 000          | <b>174 095</b>   | 3    | 185 000          | 164 963          |
| FORSIKRING                            | 175 000          | <b>175 001</b>   |      | 150 000          | 151 221          |
| FORRETNINGSFØRSEL/REVISJON            | 135 000          | <b>138 645</b>   | 4    | 145 000          | 128 552          |
| FELLES LYS, VARME                     | 30 000           | <b>20 538</b>    |      | 30 000           | 27 865           |
| DIVERSE, REKVISITA, VERKTØY M.M       | 35 000           | <b>46 708</b>    |      | 50 000           | 33 765           |
| RENHOLD                               | 60 000           | <b>56 568</b>    |      | 60 000           | 56 678           |
| REPERASJONER, SERVICE HEIS            | 80 000           | <b>59 245</b>    |      | 70 000           | 66 970           |
| SNØRYDDING                            | 30 000           | <b>26 376</b>    |      | 30 000           | 30 295           |
| VEDLIKEHOLD M.M                       | 570 000          | <b>716 203</b>   | 5    | 400 000          | 447 519          |
| KABEL TV                              | 275 000          | <b>307 755</b>   |      | 310 000          | 271 338          |
| <b>SUM KOSTNADER</b>                  | 1 590 000        | <b>1 721 134</b> |      | 1 430 000        | <b>1 379 166</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                 | (21 447)         | <b>(122 200)</b> |      | 205 300          | <b>124 848</b>   |
| RENTEINNTEKTER                        | 25 000           | 25 615           |      | 25 000           | 21 675           |
| KUNDEUTBYTTE GJENSIDIGE               | 15 000           | 16 980           |      | -                | 15 436           |
| RENTEKOSTNADER                        |                  |                  |      |                  | -                |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                 | 18 553           | <b>(79 605)</b>  |      | 230 300          | <b>161 959</b>   |
| <b>ANVENDELSE/DEKNING ÅRSRESULTAT</b> |                  |                  |      |                  |                  |
| OVERFØRT TIL/FRA<br>VEDLIKEHOLDSFOND  |                  | <b>(79 605)</b>  |      | 330 300          | 161 959          |
| <b>SUM ANVENDELSE/DEKNING</b>         |                  | <b>(79 605)</b>  |      | 320 300          | 161 959          |

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

|                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p align="center"><b>SAMEIET GIMSØYHAVEN</b></p> <p align="center"><b>BALANSE 2025</b></p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|

| TEKST                           | 31.12.2025         | NOTE | 31.12.2024         |
|---------------------------------|--------------------|------|--------------------|
| <b>EIENDELER:</b>               |                    |      |                    |
| LÅN TIL SEKSJONSEIERE           | 70 350             | 5    | 31 470             |
| FELLESKOSTN/KUNDEFORDRINGER     |                    |      |                    |
| FORSKUDDSBET DIV KOSTN          | 149 181            |      | 68 634             |
| FORSKUDDSBET KABEL TV           | 77 668             |      | 1 133 271          |
| BANKINNSKUDD                    | 1 058 136          |      | 1 000              |
| KONTANTER                       | -                  |      | 27 650             |
| SKATTETREKKS KONTO              | 29 089             |      |                    |
| <b>SUM EIENDELER</b>            | <b>1 384 424</b>   |      | <b>1 262 025</b>   |
| <b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>     |                    |      |                    |
| BUNDET EGENKAPITAL              |                    |      |                    |
| VEDLIKEHOLDSFONDET              | (1 056 553)        |      | (1 136 158)        |
| FRI EGENKAPITAL                 | (16 205)           |      | (16 205)           |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          | <b>(1 072 758)</b> |      | <b>(1 152 363)</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD:</b>        |                    |      |                    |
| FELLESKOSTN for mye betalt      | (676)              |      | (64 400)           |
| LEVERANDØRGJELD                 | (263 714)          |      | (45 262)           |
| SKYLDIG SKATTETR, F.P, AGA M.M  | (47 276)           |      |                    |
| ANNEN KORTSIKTIG GJELD          |                    |      |                    |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     | <b>(311 666)</b>   |      | <b>(109 662)</b>   |
| <b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b> | <b>(1 384 424)</b> |      | <b>(1 262 025)</b> |

Skien 23 / 2 2026

Styret for boligsameiet Gimsøyhaven

*Asbjørn Belsvik*  
**Asbjørn Belsvik**  
 Styreleder

**Trond Bjerk**  
 Forretningsfører

*Ole Christoffersen*  
**Ole Christoffersen**  
 Styremedlem

*Eva Gravir*  
**Eva Gravir**  
 Styremedlem

## **SAMEIET GIMSØYHAVEN**

### **SUPPLERENDE NOTER ÅRSOPPGJØRET 2024**

**NOTE 1** Virksomheten består i å innkreve, administrere og betale boligsameiets felleskostnader, samt opparbeide vedlikeholdsfond for å utjevne vedlikeholdskostnadene over tid.

Boligsameiet består av 42 boenheter.

Virksomheten reguleres i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, nr 65

**NOTE 2** Det foreligger full regnskapsplikt etter regnskapslovens alminnelige regler.

Årsregnskapet er avlagt etter alminnelige prinsipper for god regnskapsskikk, herunder periodiseringer. Balansen består av reelle finansielle eiendeler og gjeld, som er vurdert til pålydende.

**NOTE 3** Fra juni 2023 så har noen styremedlemmer tatt over en del av vakmester sine oppgaver. Dette mener styret at har fungert godt.  
Det er utbetalt et honorar på kr. 47.016 til Styrets leder.  
Kasserer/sekretær har mottatt kr. 37.830 og styremedlem kr.23.277, samt kr. 20.654 til varemедlem.  
Disse honorarene er da inkludert ekstra honorar for merarbeid for overtagelse av diverse vaktmesteroppgaver.  
Dette er da ihht vedtak på årsmøtet for 2023, samt indeksregulert for prisstigning.

**NOTE 4** For revisjon er det kostnadsført kr.23.819,- inkl mva.  
Til forretningsfører/regnskapsfører Columbi Regnskap AS er det kostnadsført kr. 114.826 inkl mva. En del ekstra her ifm overgang til nytt fakturasystem, AvtaleGiro mm.

**NOTE 5** Det er foretatt vedlikeholdsarbeider ihht vedtak på årsmøtet.  
Ifm en omfattende takutbedring så har hver enkelt eier tilført sin andel ihht eierbrøken, dvs et innskudd på kr 1.403.753. Kr. 85.346 av dette er finansiert ved lån fra Sameiet til 3 av eierne. Innbetalinger og lån er motført konto for vedlikehold, sånn at det er kun netto kostnad som fremkommer på konto 6600.





BDO AS  
Leirvollen 21A  
3736 Skien

Til årsmøtet i Sameiet Gimsøyhaven

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Gimsøyhaven.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 sameiets 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.

### 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.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Espen Åsulfen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E8XPC-OKGGO-3HHJC-76F6X-SEI4L-0EUST

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

| <b>SAMEIET GIMSØYHAVEN</b><br><b>BUDSJETTFORSLAG 2026</b> |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| TEKST                                                     | BUDSJETT         |
| <b>INNTEKTER:</b>                                         |                  |
| KVARTALSVIS A KTO                                         | 1 310 000        |
| LEIEINNT SBBL                                             | 15 300           |
| ANDEL KABEL TV                                            | 310 000          |
| <b>SUM INNTEKTER</b>                                      | <b>1 635 300</b> |
| <b>KOSTNADER:</b>                                         |                  |
| LØNNKOSTNADER                                             | 185 000          |
| FORSIKRING                                                | 150 000          |
| FORRETNINGSFØRSEL/REVISJON                                | 145 000          |
| FELLES LYS,VARME                                          | 30 000           |
| DIVERSE,REKVISITA M.M                                     | 50 000           |
| RENHOLD                                                   | 60 000           |
| REPERASJONER,SERVICE HEIS                                 | 70 000           |
| SNØRYDDING                                                | 30 000           |
| VEDLIKEHOLD M.M                                           | 400 000          |
| KABEL TV                                                  | 310 000          |
| <b>SUM KOSTNADER</b>                                      | <b>1 430 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                                     | <b>205 300</b>   |
| <b>FINANSINNTEKTER</b>                                    | <b>25 000</b>    |
| <b>RENTEKOSTNADER</b>                                     |                  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                     | <b>230 300</b>   |
| <b>ANVENDELSE/DEKNING ÅRSREULTAT</b>                      |                  |
| <b>OVERFØRES TIL/FRA VEDLIKEHOLDSFOND</b>                 | <b>230 300</b>   |
| <b>SUM ANVENDELSE/DEKNING</b>                             | <b>230 300</b>   |

*Kvartalsvis innkreving av felleskostnader anbefales økt med 5% f.o.m. 3. kvartal 2026  
Dette med tanke på dekning av kommende vedlikeholdskostnader, jfr styrets redegjørelse.  
En økning på 5% i felleskostnadene er lagt inn i dette budsjettet.*

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

### Fullmakt

gjeldende for årsmøtet i Sameiet Gimsøyhaven 22.april 2026

Undertegnede .....

gir herved .....

fullmakt til å representere meg på årsmøte og å stemme på mine vegne.

Skien, 2026

.....

underskrift



## VEDTEKTER FOR SAMEIET GIMSØYHAVEN

Vedtatt i årsmøte  
Den .....  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Gimsøyhaven og har gårdsnummer 300 og bruksnummer 4053 i Skien kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.06.1993.

Sameiet består av 42 boligseksjoner.

### 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

#### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

#### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eier-seksjonssameie.

#### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Juridiske personer kan ikke erverve boligseksjoner i sameiet, med de unntak som er beskrevet i eierseksjonslovens §24.4.ledd.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

### **2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge lade-punkt for elbil og lad-bare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Hver seksjon gis eksklusiv bruksrett til antall parkeringsplasser i P-Hus som angitt i kjøpekontrakt.

En eller flere seksjons-eiere kan gis enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene - eksempelvis til garasjeanlegg - i inntil 30 år. Kostnader for og vedlikehold av garasjeanlegget påhviler de seksjonseiere som er gitt en slik enerett. Det er mulig å forlenge en slik bruksrett for 30 nye år, forutsatt at vedtak om dette fattes med de krav til flertall eierseksjonsloven oppstiller.

Skal eneretten skal være varig, må det reseksjoneres, slik at eksempelvis parkeringsplassene den enkelte seksjonseier har rett til blir en tilleggsdel til seksjonen..

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

### **2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

### 2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Akontobeløpet innbetales hvert kvartal, og forfaller således til betaling 1. januar, 1. april, 1. juli, og 1. oktober.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten med tilliggende boder og parkeringsplasser slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.



## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Unnlater en sameier å foreta det indre vedlikehold som etter ovenstående pålegger han og som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikehold for hans regning.

Den sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte leiligheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

### **5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdspunkt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

### **5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

### **5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

Dersom det i medhold av 5.2 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.1 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

### **5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

### **5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning**

Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

### **5.7. Krav mot tidligere avtalepart**

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 6. MISLIGHOLD

### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



## **7.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

## **7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

## **7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

## **7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

### **7.9. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

### **7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne's bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### **7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **7.14. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## **8. STYRET**

### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og ett varamedlem som tilkalles når et ordinært styremedlem har meldt forfall.

### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styrets leder og varamedlemmet velges for 1 år ad gangen. Styremedlemmene velges for 2 år ad gangen, dog slik at begge ikke er på valg samtidig. Dessuten velges en

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

valgkomite på 2 medlemmer. Disse velges for 1 år gangen. Valgkomiteen forelegger sitt forslag til nye styremedlemmer for styret i tide til at det kan komme med i innkallingen til årsmøtet slik at sameierne får en mulighet til å vurdere kandidatene før de går i møtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratre. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### **8.4. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8.6. Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### 8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

## 9. FORRETNINGSFØRER

### 9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet har besluttet at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### 9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.



# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

### 10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning/årsredegjørelse i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### 10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## 12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

## Husordensregler for Sameiet Gimsøyhaven.

1. Den enkelte sameier eller leietaker – beboere - plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes også av de som gis adgang til leiligheten.  
Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkelte side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
2. Meldinger fra styret er å betrakte som midlertidige ordensregler som eventuelt må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.
3. Henvendelser til styret eller forretningsfører vedrørende husorden skal være skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes løst internt.
4. Inngangsdør mot Industrigata og døra inn fra garasjen holdes avlåst hele døgnet.
5. Avfallshåndtering skal skje etter kommunens retningslinjer.
6. Alle rom må holdes oppvarmet i vinterhalvåret, slik at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
7. Dyrehold som er til ulempe for øvrige beboere tillates ikke. Lufting av dyr må skje under kontroll. Hunde-ekskremer skal fjernes av eier/hundefører umiddelbart
8. Beboerne skal sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Fra kl. 23.00 til 06.00 må man vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Bruk av vaske - og oppvaskmaskin bør unngås i nevnte tidsrom. Bruk av drill og banking bør unngås hverdager etter kl. 21.00, på lørdager etter kl. 18.00, samt på alle søn- og helligdager. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylytt tale og musikk på terrasse og balkonger kan forstyrre naboene. Teppebanking fra balkongene bør unngås. Tørking av tøy på balkonger må skje uten sjenanse for naboene.
9. Gass- og elektrisk grill tillates brukt på balkongene.
10. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke tillatt å ha private gjenstander stående i fellesganger. Barnevogner, sykler, sportsutstyr og lignende plasseres i garasje eller boder slik at det ikke er til hinder for andre beboere. Beboere plikter å verne om plener og beplantning på fellesarealene.
11. Styrets tillatelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, sånn som maling, antenner eller andre faste innretninger. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Heller ikke forandringer som kan være til ulempe for andre beboere må foretas. Ved brudd på disse punkter, kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige, for eiers regning.
12. Eier av leilighet plikter å erstatte eventuelle skader som påføres, fellesarealer, heisanlegg og lignende i forbindelse med inn- eller utflytting av leilighet, samt dekke utgifter til nødvendig opprydding i ganger og garasje, også når dette eventuelt skyldes leietager.

24.april 2024.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler **1**

Megleropplysninger vedrørende Aslaugs gate 6 - gnr. 300, bnr. 4053, snr. 41 i Skien kommune

Vi viser til ovennevnte eiendom og gir følgende opplysninger:

## Navn på eier(e):

|                                                                                                                                                                                     |                                                                     |                                                                     |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Aase Synnøve Øverbø                                                                                                                                                                 |                                                                     |                                                                     |                       |
| Informasjon om eiendommen                                                                                                                                                           |                                                                     |                                                                     |                       |
| Sameiets org.nr. og navn:                                                                                                                                                           | <del>611574141</del> SAMEIET GIMSKYHALET<br>971 323 760             |                                                                     |                       |
| Forsikringsselskap:                                                                                                                                                                 | STORERLAND                                                          | Polisenr.:                                                          | 8594018               |
| Har sameiet mottatt nabovarsel?                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, beskriv                                                    |                       |
| Har sameiet fått noen krav om offentlige pålegg som ikke er utført?                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                                                                     |                       |
| Hvis ja, hva består pålegget i?                                                                                                                                                     |                                                                     |                                                                     |                       |
| Foreligger det rapporter som omhandler bygningsmassen?                                                                                                                              |                                                                     | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                       |
| Hvis ja, fremkommer det anbefalinger som vil medføre økning i gjelden og felleskostnadene?                                                                                          |                                                                     | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei            |                       |
| Parkering og garasje                                                                                                                                                                |                                                                     |                                                                     |                       |
| Følger det parkeringsplass med boligen?                                                                                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Parkeringsplassens nummer:                                          | FELLES                |
| Følger det garasje med boligen?                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Garasjens nummer:                                                   |                       |
| Annen relevant informasjon om parkeringsforhold, herunder parkeringsdekning, venteliste, gjesteparkering, fordeling av parkeringsplasser, evt. kostnader etc.<br>FELLES PARK. Plass |                                                                     |                                                                     |                       |
| Er det mulig med el-bil lading i sameiet?                                                                                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Kostnader og annen relevant informasjon om el-bil lading            | MA ASLAUGS MED STØRET |

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS  
Foretaksregisteret NO 958 427 700  
www.eiendomsmegler1.no

Avdeling EiendomsMegler 1 Porsgrunn  
Telefon 35 56 97 70  
E-post kundesenter@em1sr.no

Besøksadresse  
Serine Jeremiassens gate 4  
3901 Porsgrunn

Fakturaadresse / fakturamottak  
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS  
Boks 250 NO958427700MVA, 4068 Stavanger

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## EiendomsMegler 1

| Veggdyr/skadedyr og hussoppforsikring                   |  |                                                                     |                                                                            |                                                                      |                                                  |
|---------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Er det avdekket veggdyr/skadedyr i sameiets boligmasse? |  |                                                                     | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei        |                                                                      | Hvis ja, hvilke skadedyr?                        |
| Er det igangsatt sanering?                              |  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei            |                                                                            | Hva består saneringen i?                                             |                                                  |
| Dyrehold                                                |  |                                                                     |                                                                            |                                                                      |                                                  |
| Er dyrehold tillatt?                                    |  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei            |                                                                            | Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?<br><i>SE ODDERIS REGLEN</i> |                                                  |
| Godkjennelse/forkjøpsrett/utleie                        |  |                                                                     |                                                                            |                                                                      |                                                  |
| Er det forkjøpsrett i sameiet?                          |  | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                                                                            | Hvor mange dagers forkjøpsrett praktiseres?                          |                                                  |
| Hvordan skal forkjøpsretten avklares?                   |  |                                                                     |                                                                            |                                                                      |                                                  |
| Er utleie tillatt?                                      |  | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |                                                                            | Evt. vilkår for utleie?<br><i>se vedlegg</i>                         |                                                  |
| Kreves styregodkjenning av ny eier?                     |  | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                                                                            | Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?                                  |                                                  |
| Lån og andel fellesgjeld                                |  |                                                                     |                                                                            |                                                                      |                                                  |
| Lagets långiver(e):                                     |  | Saldo:                                                              | Nedbet. dato:                                                              | Rentesats:                                                           | Type rente (flytende/fast)                       |
| 1 <i>INNE FELLESJELD</i>                                |  |                                                                     |                                                                            |                                                                      |                                                  |
| 2                                                       |  |                                                                     |                                                                            |                                                                      |                                                  |
| Seksjonens andel av fellesgjelden:                      |  |                                                                     |                                                                            | Kr.                                                                  |                                                  |
| Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?                |  |                                                                     | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei        |                                                                      | Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? |
| Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?               |  |                                                                     | Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? |                                                                      |                                                  |

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler **1**

| Fellesutgifter og andre kostnader                                                                                                            |                                                                     |                                                                           |                                                                     |                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Fellesutgifter pr. mnd.                                                                                                                      | Kr.<br><b>2.160,48</b>                                              | Er det noen restanse?                                                     | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, restanse kr.                                                          |
| Forfallsdato:                                                                                                                                | <b>20/x</b><br><b>20/2</b> →                                        | Fellesutgiftene inkluderer:<br><b>se regnskap</b><br><b>→ ikke betalt</b> |                                                                     |                                                                                |
| Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:<br><b>+ TV/internett kr. 618,- p. mnd</b> |                                                                     |                                                                           |                                                                     |                                                                                |
| Avregner forretningsfører fellesutgiftene?                                                                                                   |                                                                     |                                                                           |                                                                     | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei            |
| Er det vedtatt endring av fellesutgiftene eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring?                                             |                                                                     |                                                                           |                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Hvis ja, beskriv<br><b>Økning for 3. kv. m</b>                                                                                               |                                                                     |                                                                           |                                                                     |                                                                                |
| Hvis ja, ny fellesutgift:                                                                                                                    | kr.                                                                 | Når trer eventuell endring i kraft?                                       | Dato                                                                |                                                                                |
| Betales det andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene?                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, beskriv:<br><b>TV/internett</b>                                  | Beløp pr. mnd kr.<br><b>618,-</b>                                   |                                                                                |
| Besørger sameiet velavgift eller lignende avgifter?                                                                                          |                                                                     | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei       | Hvis ja, kr.                                                        |                                                                                |



## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler **1**

| Poster til skattemeldingen                                    |                                                                     |                                                                     |                                                             |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Seksjonens renteinntekter                                     | kr: 8101,-                                                          | Seksjonens renteutgifter                                            | kr: 0                                                       |
| Følger det med en andel formue til seksjonen?                 |                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, andel formue pr. 31.12 (siste ligning)<br>21.235,- |
| Gebyr                                                         |                                                                     |                                                                     |                                                             |
| Skal det betales eierskiftegebyr til forretningsfører?        | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, kr.<br>samlet 6.250,-                                      | Kontonummer for betaling:<br>1503 38 47014                  |
| Skal det betales gebyr for innhenting av disse opplysningene? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, kr.                                                        | Kontonummer for betaling:                                   |
| Eventuelle andre gebyrer                                      | Beskrivelse:<br>nei                                                 | kr.                                                                 | Kontonummer for betaling:                                   |

### For Columbi Regnskap AS

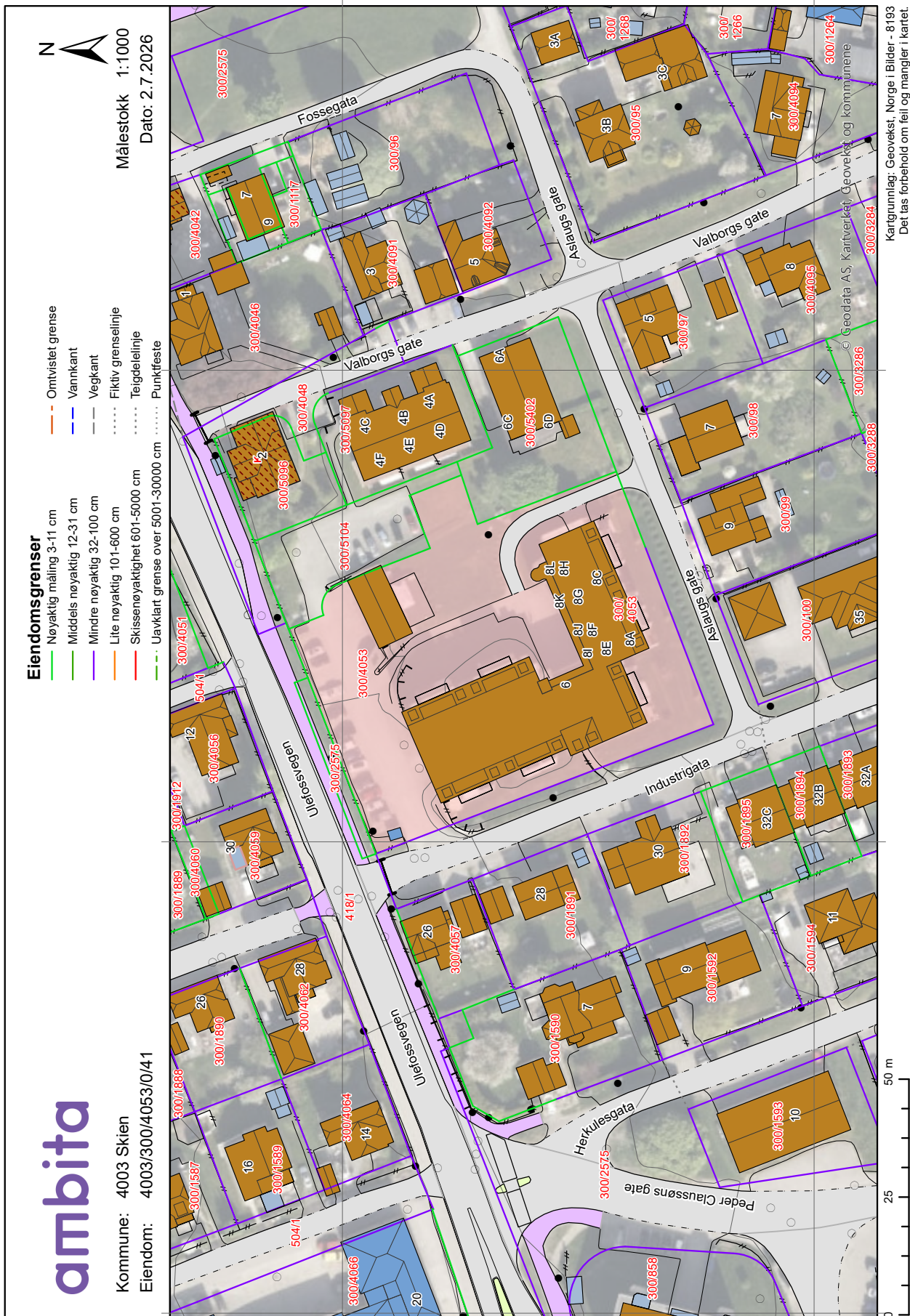
Sted,  
dato:

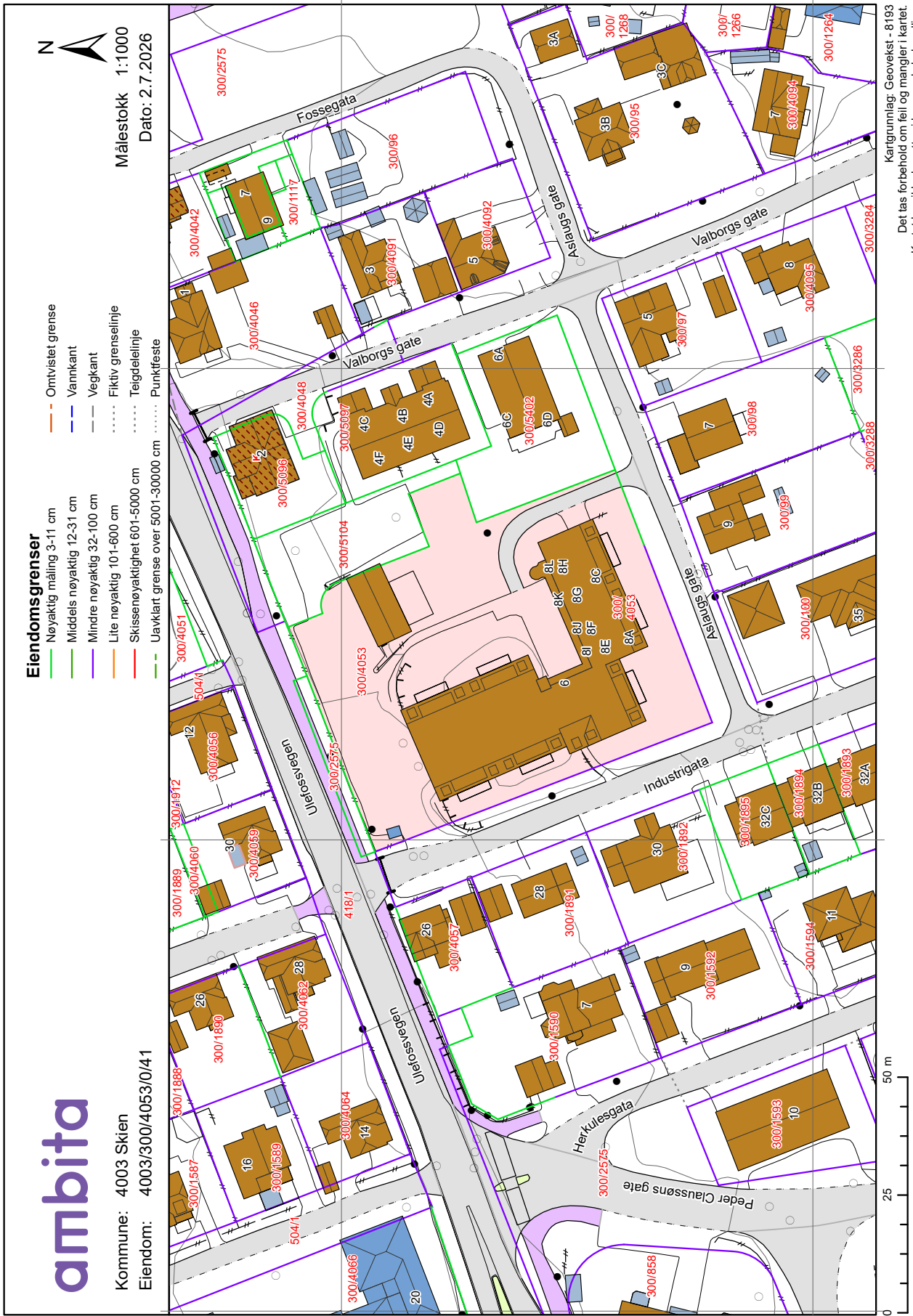
8/11 2/7-26

Signatur



## Vedlegg: Kommunalinformasjon





# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

|                        |                                            |
|------------------------|--------------------------------------------|
|                        | Adresspunkt                                |
|                        | Kulturminne - punkt                        |
|                        | Naturvernområde - punkt                    |
|                        | Kulturminne - flate                        |
|                        | Naturvernområde - flate                    |
|                        | Bygningslinjer                             |
|                        | Tilaklinje                                 |
| <b>Eiendomsgrenser</b> |                                            |
|                        | Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm         |
|                        | Mindre nøyaktig, 31-199 cm                 |
|                        | Lite nøyaktig, 200-499 cm                  |
|                        | Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm |
|                        | Stolpe                                     |
|                        | Anlegg                                     |
|                        | Veglinje                                   |
|                        | Sti                                        |
|                        | Traktorveg                                 |
|                        | Bekk/kanal/groft                           |
| <b>Høydekurver</b>     |                                            |
|                        | Metersnivå                                 |
|                        | 5-metersnivå                               |
|                        | 25-metersnivå                              |
|                        | Forsenkning terrenget                      |
|                        | Hjelpekurve                                |
|                        | Dybdekurve                                 |
|                        | Valgt eiendom                              |
|                        | Bolig, uthus, landbruk                     |
|                        | Fritids-/sesongbosted                      |
|                        | Bygning, annen kjent type                  |
|                        | Bygning uten matikkellinformasjon          |
|                        | Parkeringsområde                           |
|                        | VegGløndeOgSyklende                        |
|                        | Trafikkey                                  |
|                        | VegKjørende                                |
|                        | Vassflater                                 |
|                        | Bre                                        |
|                        | AndreTiltak                                |
|                        | BygningTiltak, ending                      |
|                        | BygningTiltak, nybygg                      |
|                        | BygningTiltak, riving                      |
|                        | SamferdselTiltak                           |
|                        | Andre tiltakstyper/ spesifiseringer        |



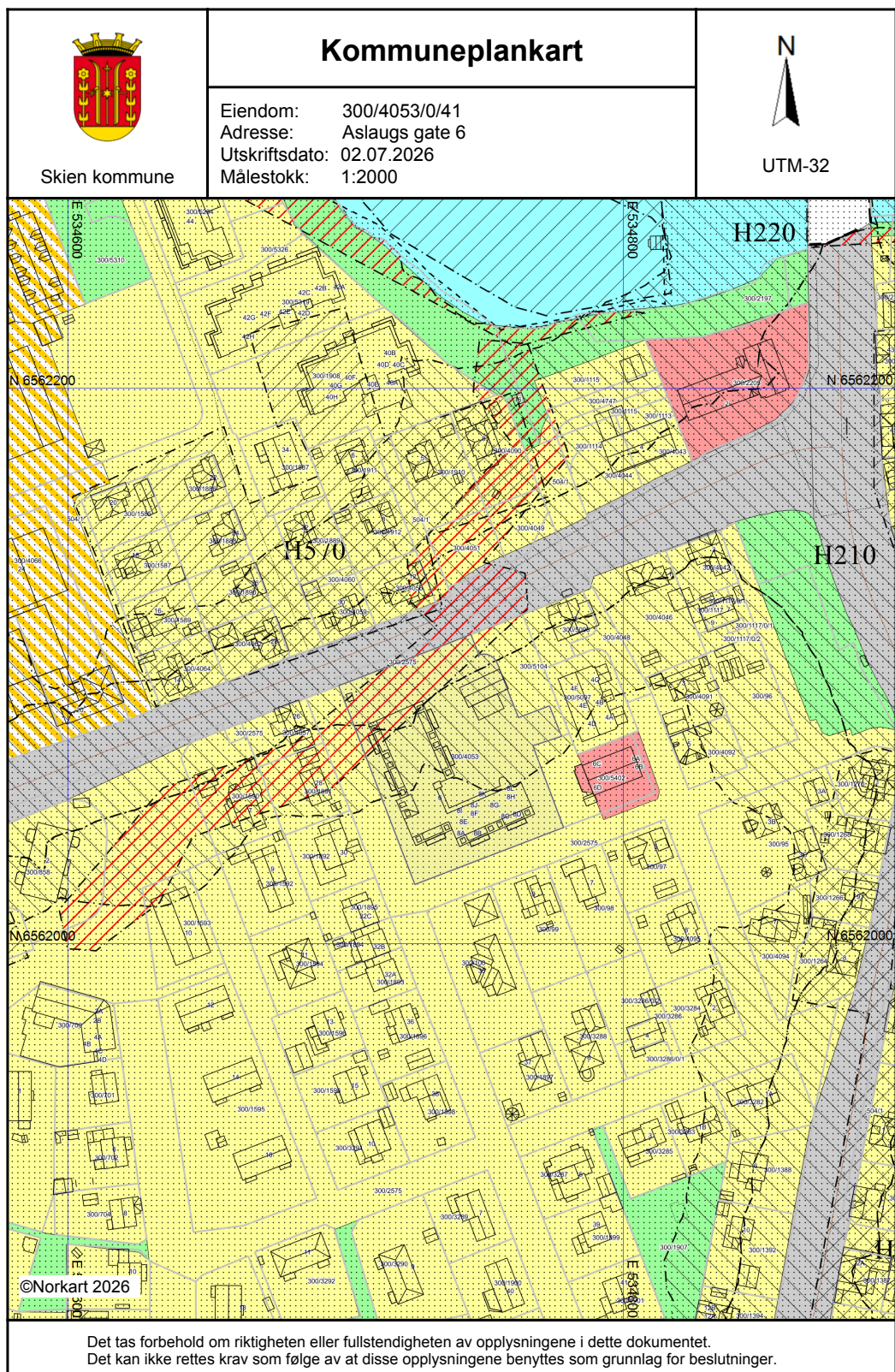
|                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Skien kommune | <h2 style="margin: 0;">Reguleringskart</h2> <div style="margin-top: 10px;"><div>Eiendom: 300/4053/0/41</div><div>Adresse: Aslaugs gate 6</div><div>Utskriftsdato: 02.07.2026</div><div>Målestokk: 1:1000</div></div> | <div style="margin-bottom: 10px;"><br/>N</div> UTM-32 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

| Tegnforklaring                                     |                                               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>    |                                               |
|                                                    | Område for boliger med tilhørende anlegg      |
|                                                    | Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mm.) |
|                                                    | Kjøreveg                                      |
|                                                    | Gate med fortau                               |
|                                                    | Annen veggrunn                                |
|                                                    | Gang-/sykkelveg                               |
|                                                    | Gangveg                                       |
|                                                    | Bussholdeplass                                |
|                                                    | Felles parkeringsplass                        |
|                                                    | Felles lekeareal for barn                     |
|                                                    | Fellesareal for garasjer                      |
|                                                    | Bolig/Forretning                              |
|                                                    | Høgspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)   |
|                                                    | Område med rasfare                            |
|                                                    | Grense for restriksjonsområde                 |
|                                                    | Frisiktsone ved veg                           |
|                                                    | Grense for bevaringsområde                    |
|                                                    | Bevaring av bygninger                         |
| <i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.</i> |                                               |
|                                                    | Regulerings- og bebyggelsesplanområde         |
|                                                    | Planens begrensning                           |
|                                                    | Formålsgrense                                 |
|                                                    | Faresonegrense                                |
|                                                    | Bygg, kulturminner mm. som skal bevares       |
|                                                    | Byggegrense                                   |
|                                                    | Planlagt bebyggelse                           |
|                                                    | Bebyggelse som inngår i planen                |
|                                                    | Regulert senterlinje                          |
|                                                    | Frisiktslinje                                 |
|                                                    | Målelinje/Avstandslinje                       |
|                                                    | Stenging av avkjørsel                         |
|                                                    | Avkjørsel                                     |
| Abc                                                | Påskrift feltnavn                             |
| Abc                                                | Påskrift reguleringsformål/arealformål        |
| Abc                                                | Påskrift areal                                |
| Abc                                                | Påskrift utnytting                            |
| Abc                                                | Påskrift bredde                               |
| Abc                                                | Påskrift radius                               |

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

| Tegnforklaring                                                                      |                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>                                          |                                                 |
|    | Faresone grense                                 |
|    | Faresone - Flomfare                             |
|    | Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper      |
|    | Støysonegrense                                  |
|    | Støysone - Rød sone iht. T-1442                 |
|    | Støysone - Gul sone iht. T-1442                 |
|    | Angitthensyngrense                              |
|    | Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø          |
|    | Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø         |
|    | Båndlegginggrense                               |
|    | Båndlegging etter andre lover - eksisterende    |
|    | Bestemmelseområde                               |
|    | Bestemmelsegrense                               |
|    | Boligbebyggelse - eksisterende                  |
|    | Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey |
|    | Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar        |
|    | Veg - eksisterende                              |
|    | Friområde - eksisterende                        |
|    | Naturområde vann - eksisterende                 |
| <i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>                                      |                                                 |
|    | Planområde                                      |
|    | Planens begrensning                             |
|   | Grense for arealformål                          |
|  | Sykkelveg - eksisterende                        |
|  | Turveg/turdrag - eksisterende                   |
|  | Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -   |
| Abc                                                                                 | Kommune(del)plan - påskrift                     |

# 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](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE

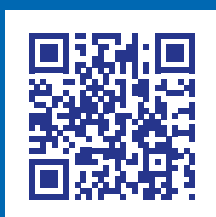




# Har du hørt om Etablererpakken?

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

i 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 oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](https://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](https://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/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER 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: 2841260231 / Isabell Heidenreich-Riis, tlf. 90065025

Aslaugs gate 6, 3730 Skien

Gnr. 300, bnr. 4053, snr. 41 i Skien kommune (Ideell andel 1/1.)

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 besiktiget 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 MiniD.

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 AVTALERETTSLIGE 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: 2841260231  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.08.2026

**Isabell Heidenreich-Riis**  
Eiendomsmegler

900 65 025  
[isabell.h-riis@em1sornorge.no](mailto:isabell.h-riis@em1sornorge.no)

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Porsgrunn og Bamble  
Postboks 48, 3901 PORSGRUNN

[eiendomsmegler1.no](http://eiendomsmegler1.no)