



Velkommen til

Hans Holtas veg 17  
3723 Skien

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

**Hans Holtas veg 17**  
**3723 Skien**

# Toppleilighet over to plan fra 2022 med fantastisk takterrasse | parkeringskjeller | 3 soverom | 2 bad | IN ordning

Velkommen til denne energieffektive toppleiligheten på Falkum  
-nyoppført i 2022.

Leiligheten gir deg høy grad av komfort med moderne og praktiske løsninger over to plan. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen skaper en sosial og innbydende sone, perfekt for både rolige kvelder og samvær med venner. Store vindusflater i kombinasjon med den gjennomgående planløsningen gir rikelig med dagslys og en luftig romfølelse gjennom hele dagen. Som et av boligens mest imponerende trekk, er den store takterrassen med nydelig utsikt og solrik beliggenhet.

Bod og biloppstillingsplass i garasjekjeller - godt med lagringsplass.

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 950 000
<u>Andel fellesgjeld pr 08.05.2026</u>	kr	4 950 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	1 090
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	9 901 090
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	29 817
<u>BRA/BRA-I</u>		156.1/0 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Eiendomstype</u>		Andelsleilighet
<u>Eierform</u>		Andel
<u>Byggeår</u>		2022
<u>Etasje</u>		7
<u>Energimerking</u>		B

# 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!



**Jørgen E Thorkildsen**  
Eiendomsmegler / MNEF

971 75 664  
jorgen.thorkildsen@em1sornorge.no

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	4 950 000
Andel fellesgjeld pr 08.05.2026	kr	4 950 000
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	9 901 090
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	29 817

### \*Omkostninger

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 1 090

Gebyr forhåndsutlysning av forkjøpsrett: kr 8 406

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

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

### \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 29 817 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Totale felleskostnader er kr 29 817,- per måned. Dette inkluderer renter på fellesgjeld, kabel-TV og internett (Altibox) samt øvrige driftskostnader for borettslaget.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Felleskostnader: kr 9 118,-

Renter fellesgjeld: kr 20 172,-

Tilleggsytelser: Viken Fiber AS - Altibox: kr 527,-

Kostnader til oppvarming og varmtvann kommer i tillegg til felleskostnadene og avregnes annenhver måned.

Borettslagets lån har en avdragsfri periode som utløper 28.03.2042. Fra denne datoen vil felleskostnadene for denne boligen øke med ca. kr 12 274,- per måned for å dekke avdrag.

Det tas forbehold om endringer i rentenivå og andre faktorer som kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

### Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

### Avdrag, rentekostnader og felleskostnader totalt etter avdragsfri periode

Avdrag fellesgjeld: Kr 12 274.

Antall år avdragsfritt: 16.

Rentekostnader fellesgjeld: Kr 20 172.

Felleskostnader etter avdragsfri periode: 42 091.

## **Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi**

Total fellesgjeld for borettslaget er kr 60 140 000,- pr. 08.05.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Sparebank 1 Sør-Norge ASA  
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år  
Restsaldo pr. 08.05.2026: kr 60 140 000,-  
Andel av saldo: kr 4 950 000,-  
Innfrielsesdato: 28.12.2061  
Type Rente: Flytende  
Rente: 4,89%

Avdragsfri til og med 28.03.2042. Ut fra dagens lånebetingelser vil første avdrag utgjøre ca. kr 12 274,- per måned for denne boligen.

Borettslaget har IN avtale hvor hele eller deler av fellesgjelden kan innfris.

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

## **Registerbetegnelse**

Andel nr. 5879 i LINDEMANSJØRNET BORETTSLAG, org. nr. 928 330 168 med tilhørende borettslag til bolig.

Andelen ligger i LINDEMANSJØRNET BORETTSLAG og forretningsfører for borettslaget er Grenland Boligbyggelag.

## **Sikringsordning**

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning og betaler kontingent til Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette gjør at borettslaget får dekket manglende innbetaling av felleskostnader etter bestemmelsene i ordningen. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

## **Om borettslaget**

Lindemanshjørnet borettslag (org.nr. 928330168) består av 25 boenheter, fordelt på 18 leiligheter og 7 småhus. Borettslaget er tilknyttet Grenland Boligbyggelag som er forretningsfører. Borettslaget er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP0005365965.

Fra ordinær generalforsamling 22. april 2026:

- Årsmelding og årsregnskap for 2025 ble godkjent.
- Godtgjøring til styret på totalt kr 56 000,- ble vedtatt.
- TC Newco Norway IV AS ble valgt som ny revisor fra 1. juli 2026, som følge av en omstrukturering hos tidligere revisor.
- Vedtektenes punkt 1-2 ble endret for å reflektere fusjonen med Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag og navneendringen til Grenland Boligbyggelag.

Fra ekstraordinær generalforsamling 12. juni 2024:

- Det ble vedtatt regler for installasjon av luft-til-luft varmepumpe, pergola, screens og kassetmarkise.
- Vedtektenes punkt 11-1 og 11-2 (nå 11-3) ble endret for å korrigere informasjon om infrastruktur, boder og parkering.

Borettslaget har en pågående reklamasjonssak knyttet til en heisstans sommeren 2025. Styret har bestridt fakturaer på ca. kr 46 000,-, og saken er fortsatt uavklart. Hele tomten «Lindemans Falkum» vil bli utviklet i flere trinn, noe beboerne i borettslaget ikke kan motsette seg.

Borettslaget har flere fellesfasiliteter, inkludert en gjestehybel som kan leies for kr 300,- per døgn,

et hobbyrom med verktøy, samt boder i kjeller eller utvendig bygning avhengig av andel. Det er sykkelparkering både ute og inne. Alle andelseiere har også pliktig medlemskap i Sameiet Lindemanstunet, som drifter større fellesarealer som internveier og lekeplasser.

Det er kun fysiske personer som er medlem i boligbyggelaget som kan eie andeler, og ingen kan eie mer enn én andel. Det er visse unntak for stat, kommune og juridiske personer. Kun personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i en andel.

Det er fastsatt regler for grilling, der det generelt oppfordres til bruk av elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt i leilighetsbygget. Alle fasadeendringer, som montering av solskjerming eller varmepumpe, krever styrets godkjenning, og det er utarbeidet detaljerte regler for dette.

### **Forretningsfører**

Grenland Boligbyggelag

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**

Høyblokk:

P-rom: 139.2 m<sup>2</sup>

S-rom: 15.8 m<sup>2</sup>

BRA total: 155 m<sup>2</sup>

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**

3

### **Eierform**

Andel

**Boligtype**  
Andelsleilighet

**Etasje**  
7. og 8. etasje

**Parkering**  
Lindemannshjørnet borettslag er et moderne boligkompleks med enkel adkomst til garasjeanlegg.  
Ihht. borettslagets vedtekter medfølger bod og parkeringsplass i byggets felles parkeringskjeller.  
Gjesteparkering skjer på oppmerkede parkeringsfelt på gnr. 300 bnr. 5283.

**Borettslagets eiendom**  
Gnr. 300, Bnr. 5374, Snr. 1 (Ideel andel 1/1) i Skien kommune.

Tomteareal er 1 744.80 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

**Tomtebeskrivelse**  
Eiet tomt på 1 744,80 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med internveier og felles plenarealer rundt bebyggelsen.

I byggets 1. etasje finner du den trivelige kaffebaren Caffè Vero, som har showroom for maskiner og utstyr, og kaffe både i pose og i kopp.

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

**Dyrehold**  
Det er tillatt med dyrehold, forutsatt at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere.  
Bestemmelser om båndtvang for hund skal følges, og eier må vise ansvar for renhold etter hund på borettslagets eiendom.

**Beboernes forpliktelser**  
Borettslaget arrangerer fellesdugnad. Andelseiere med eksklusiv bruksrett til uteområder er ansvarlige for vedlikehold av disse, inkludert vanning og lusing av hekk. Den enkelte andelseier har også vedlikeholds- og utskiftningsansvar for alt som settes opp for egen regning på areal med eksklusiv bruksrett, som platting og markiser. For andelene 5880–5886 påhviler alt vedlikehold og ansvar for solcellepanel den enkelte andelseier.

**Regnskap/budsjett**  
Kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025 er vedlagt salgsoppgaven.

Årsresultatet for 2025 viste et overskudd på kr 151 433,-. For 2026 er det budsjettetert med et overskudd på kr 182 438,-. Per 31.12.2025 hadde borettslaget disponible midler på kr 225 006,- og en øremerket bankinnskudd for vedlikehold på kr 229 350,-.  
Total egenkapital var kr 468 221,-.

**Borettslagets forsikringsselskap**  
If Skadeforsikring NUF  
Polisenummer felles forsikring SP0005365965

**Byggeår**  
Ca. 2022

## **Innhold**

Leilighet - 701

BRA - 151.1m<sup>2</sup>

BRA bod - 5.7m<sup>2</sup> + 5.3m<sup>2</sup> + 4.8m<sup>2</sup> = 15.8m<sup>2</sup>

P - rom - 139.2m<sup>2</sup>

Arealer er hentet fra opprinnelig byggeprosjekt. Mindre avvik kan forekomme.

### **7. etasje**

Entrè, stue/kjøkken, bad/vaskerom, gjestetoalett og hovedsoverom. Overbygd balkong med adkomst fra stue/kjøkken.

I denne etasjen disponeres også bodplass i felles gangareal.

### **8. etasje**

Loftstue, bad, to soverom og bod. Takterrasse på ca. 60 m<sup>2</sup>.

Boligen disponerer også bod og parkeringsplass i felles garasjekjeller iflg. borettslagets vedtekter.

## **Standard**

Denne leiligheten er gjennomført oppgradert med nøye utvalgte kvaliteter og eksklusive valg som gir et stilrent og moderne uttrykk. Med et skarpt øye for detaljer er det lagt vekt på design og funksjonalitet i hele hjemmet, fra smakfulle løsninger på kjøkken og bad til innredninger hvor estetikk og praktiske behov møtes. Gjennomgående eikeparkett i alle oppholdsrom skaper en helhetlig og varm atmosfære.

Hovedetasjen har en gjennomtenkt planløsning med en sosial sone, og en adskilt, privat del med hovedsoverom og bad.

Med energiklasse B er dette en energieffektiv bolig. Oppvarmingen er basert på fjernvarme og et vannbårent system som fordeler varmen i boligen. Fasaden har en moderne trekledning som gir et varmt og organisk uttrykk. Det er montert solskjerming med screens.

En romslig entrè ønsker velkommen inn. Trappen i eik fører opp til leilighetens andre etasje. Skyvedørgarderoben i gangen gir rikelig med oppbevaringsplass for yttertøy og sko. Fra entreen er det direkte tilgang til leilighetens sosiale sone, samt et praktisk gjestetoalett.

Det praktiske gjestetoalett har flislagt gulv og moderne innredning og er i tilknytning til entreen.

Leiligheten har en åpen og sosial planløsning der stue og kjøkken er samlet i ett stort, gjennomgående rom. Den åpne løsningen gir god plass til både en stor sofagruppe og en egen spisesone. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys til spiseplassen og stuen. Her kan utsikten kan nytes fra flere steder i oppholdsrommet.

Fra stuen er det utgang til en romslig, overbygd balkong med god plass til en sittegruppe. Balkongen er en fin forlengelse av stuen på varme dager. Glassrekkverket på balkongen sikrer en uhindret utsikt over nærområdet, og den overbygde balkongen gir ly for vær og vind.

Kjøkkenet har en stor kjøkkenøy som fungerer som et naturlig samlingspunkt og gir ekstra arbeidsflate. Kjøkkeninnredningen har slette, mørkegrønne fronter og godt med skap- og benkeplass. Integreerte hvitevarer, hvor stekeovn fra Electrolux er montert i en ergonomisk og praktisk arbeidshøyde. Kjøkkenøya gir en fin avgrensning mot stuen og er ideell for både matlaging og sosiale sammenkomster.

Hovedsoverommet er romslig og har store vinduer som gir godt med lys. En stor vindusåpning mot balkongen skaper en flytende overgang mellom inne og ute. Soverommet har god plass til en dobbeltseng og tilhørende møblement. Soverommet kan enkelt innredes for å skape en personlig og avslappende sone.

Tilliggende soverommet er det helfliset bad utstyrt med en bred servantinnredning med doble

skuffer. Badet har vegghengt toalett og en romslig dusjnise med innfellbare glassdører.

Loftsetasjen inneholder en ekstra stue, to soverom, bad og bod. Herfra er det utgang til den imponerende takterrassen. Loftstuen gir ekstra fleksibilitet og kan fungere som TV-stue, kontor eller lekerom.

Det er to soverom i øvre etasje med en lun og koselig atmosfære. Leilighetens andre bad ligger i loftsetasjen og er utstyrt med dusj, servant og toalett.

Den private takterrassen på hele 60 kvadratmeter er en sjelden kvalitet. Her er det rikelig med plass til å skape flere sosiale soner for både spising og avslapning. Takterrassen er en usjenert og privat uteplass med vidstrakt utsikt. Uteplassen har gode solforhold og en fantastisk utsikt mot solnedgangen. Takterrassen er delvis overbygd, noe som gir fleksibilitet i bruken. Pergolaen gir mulighet for solskjerming og skaper en definert sone på den store terrassen.

Det er ikke innhentet boligsalgsrapport ifbm. salget.

#### INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Saker under arbeid og planlegging iht. generalforsamling avholdt 22.04.2026.

Styret for borettslaget vil i det kommende året se nærmere på muligheten for å endret borettslagets eiendomsgrenser. Eiendomsgrensene i Lindemanshjørnet borettslag er etablert med utgangspunkt i andre prinsipper enn i Lindemansparken borettslag. Saken er tatt opp med Grenland Boligbyggelag i løpet av 2025, som har gitt tilslutning til at vi går videre med saken.

Sommeren 2025 oppsto en situasjon hvor beboere rapporterte om ulyder og lukt i heisen i Hans Holtas veg 17 etterfulgt av en ukontrollert heisstans noen dager senere. Forholdet ble innrapportert som reklamasjon til Seltor og Schindler. Til tross for dette mottok borettslaget to fakturaer for utført arbeid på heisen på til sammen ca. kr. 46.000,-. Borettslagets styre har ikke godkjent fakturaene, og saken er fortsatt uavklart ved utgangen av 2025.

Styret for borettslaget har i 2025 diskutert hvordan borettslaget skal forholde seg til fremtidige vedlikeholdsbehov og hvilke prinsipper borettslaget skal legge til grunn for fastsetting av størrelsen på slike avsetninger. Spørsmålet om i hvilken grad dagens andelseiere skal belastes for dette, sett i forhold til nye fremtidige andelseiere, har vært en sentral del av denne diskusjonen. Styret vil fortsette diskusjonen, med sikte på å få fastslått noen konkrete prinsipper.

#### **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**

Leiligheten ligger sentralt plassert på Nordre Falkum, et etablert og rolig boligområde med gangavstand til det meste du trenger i hverdagen. Herfra er det en kort spasertur til både dagligvarebutikker og apotek. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud ligger også Lietorvet kun en spasertur unna.

Området har et godt utvalg av skoler og barnehager. Falkum barnehage ligger bare et par

minutter unna til fots, og Mæla ungdomsskole er også i gangavstand. Flere andre skoler for ulike trinn finnes i nærområdet, noe som forenkler logistikken for familier.

For den aktive er det flere muligheter rett i nærheten. Lundedalen byr på fine turmuligheter og ballbane, og flere treningssentre er lett tilgjengelige. Kollektivforbindelsene er gode, med busstoppet Schneiders veg like ved. Herfra tar bussen deg raskt og enkelt rundt i Skien og omegn. Skien stasjon er også innen gang- og sykkelavstand.

#### **Adkomst**

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

#### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det er utstedt ferdigattest for Nybygg boligblokk/tomannsboliger/enebolig for gbnr 300/5374, Hans Holtas veg 17, 19 a,b,c,d,e,f og 21, datert 05.09.2022. Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse, datert 16.03.2022.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 04.10.2019.

#### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

#### **Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme via fjernvarme som gir jevn og behagelig komfort, og med energiklasse B er dette en energieffektiv bolig.

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.

#### **Info energiklasse**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Borettslagets kabel-tv og bredbånd leveres av Viken Fiber AS og er inkludert i felleskostnader.

#### **Adgang til utleie**

Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagslova.

#### **Radon**

For mer informasjon om radon, se [www.dsa.no/radon](http://www.dsa.no/radon).

#### **Regulering**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse innenfor felt B1, i henhold til detaljregulering for Lekelandstomta (plan-ID 2013005), vedtatt 02.10.2014.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023–2035 (plan-ID 2021007), vedtatt 14.11.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Eiendommen ligger

innenfor bestemmelsesområdet Bybåndet, som blant annet stiller krav til parkering. For parkering på egen tomt er det et krav om maksimalt 2 bilparkeringsplasser per boenhet.

Reguleringsplanen stiller krav om at ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarmeanlegg. Det er også bestemmelser om at bebyggelsen skal ta hensyn til kulturminnevernplanens hensynssone for «Nordre Falkums» karakter, og at utforming av balkonger og terrasser mot Nordre Gravlund skal skjerme for innsyn.

Eiendommen berøres av hensynssone H140 Frisikt i henhold til reguleringsplanen. Sonen gjelder krysset ved KV1/KV2, og innebærer at det skal være fri sikt i en høyde av minimum 0,5 meter over bakken.

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 borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

#### **Skattemessig formuesverdi**

Ikke mottatt.

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

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

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

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

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

#### **Andel felles formue**

Kr 34 518 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

# 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. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjenning av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

### **Forkjøpsrett**

Dersom andelen skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmene i Grenland Boligbyggelag forkjøpsrett. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn, søsken eller noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand.

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

### **Eier**

Grenland Boligbyggelag

### **Heftelser**

Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

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

### **Andre relevante opplysninger**

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

Provisjon av salgssum inkl. andel fellesgjeld\* 0,70 % kr 69 300,-

Markedspakke Andel standard med BlikkFang kr 23 390,-

Oppgjørshonorar kr 7 900,-

Tilrettelegging kr 16 900,-

Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift kr 2 500,-

Visningshonorar, per visning / Overtagelsehonorar kr 2 700,-

Boligopplysninger boligbyggelag kr 4 485,-

Infoland Andelsleilighet fra kr 1 889,-

Tinglysningsgebyr - sikringsobligasjon- urådighet kr 545,-

### **Andre utgifter**

Eierskiftegebyr garasje, Selger kr 1 000,-

Eierskiftegebyr, Selger kr 6 725,-

Sum andre utgifter kr 7 725,-

Sum provisjon, vederlag og andre utgifter kr 137 334,-

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

### **Leverandører:**

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront

- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

### **Boligselgerforsikring**

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings-sakkyndig 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 eiendomsmeidler eller en bygnings-sakkyndig 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 avtalt 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 hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

### **Personopplysningsloven**

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

### **Vedlegg**

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. 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**  
Jørgen Thorkildsen  
Eiendomsmegler  
Telefon: 971 75 664  
E-post: jorgen.thorkildsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien  
Postboks 184  
3701 SKIEN  
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

## Den viktige tilstandsrapporten

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

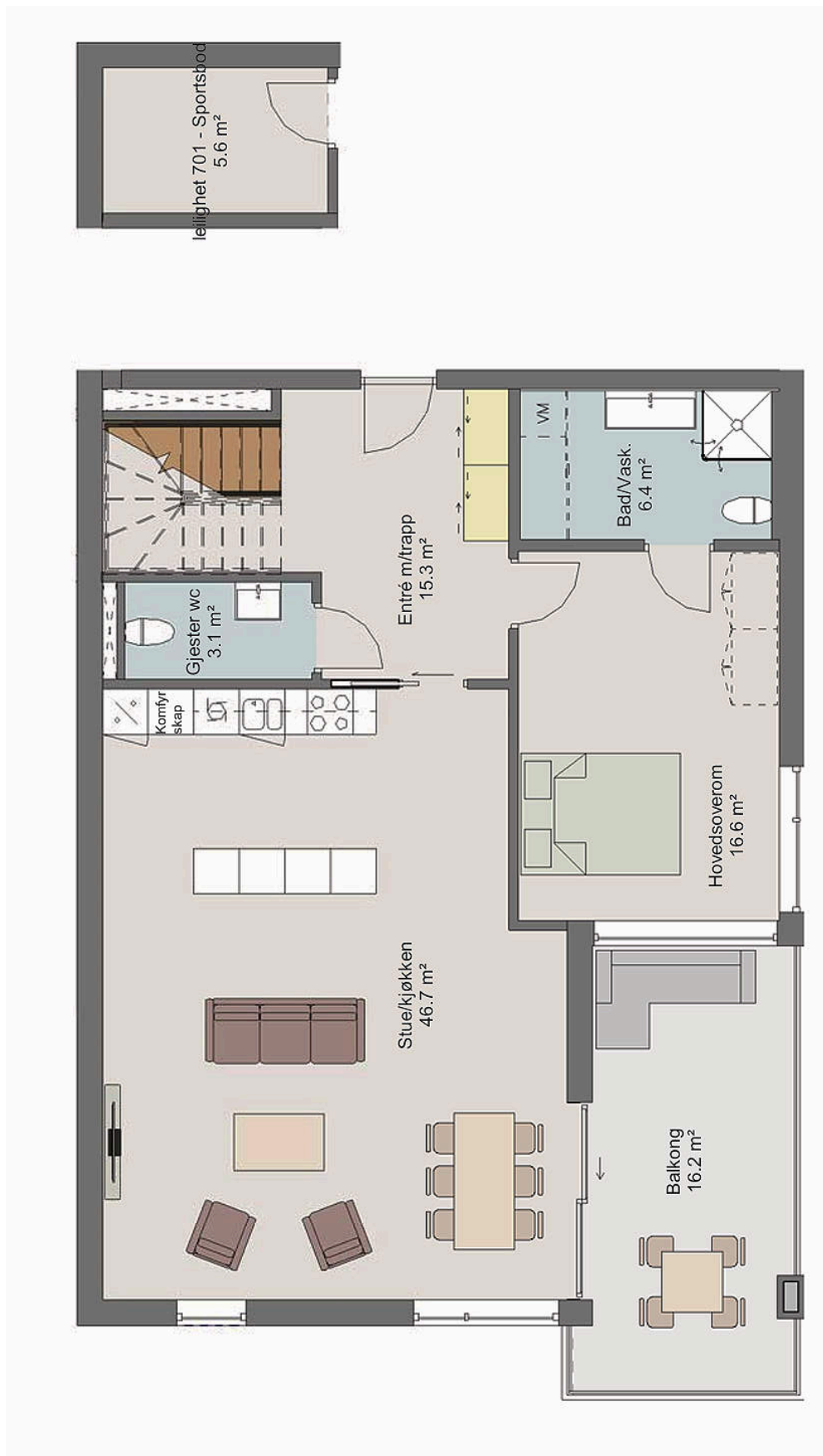
Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

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

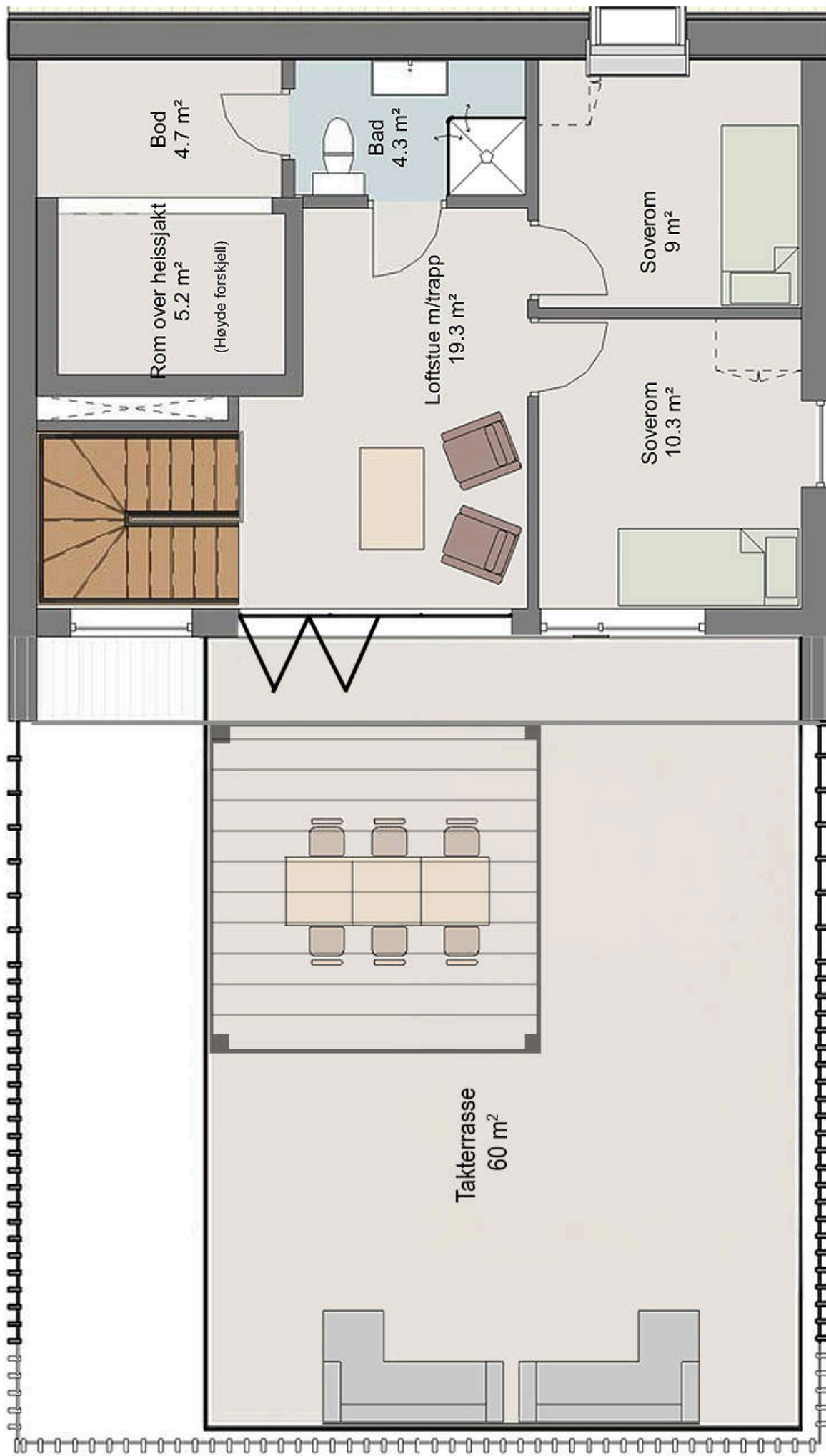




# Plantegning



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











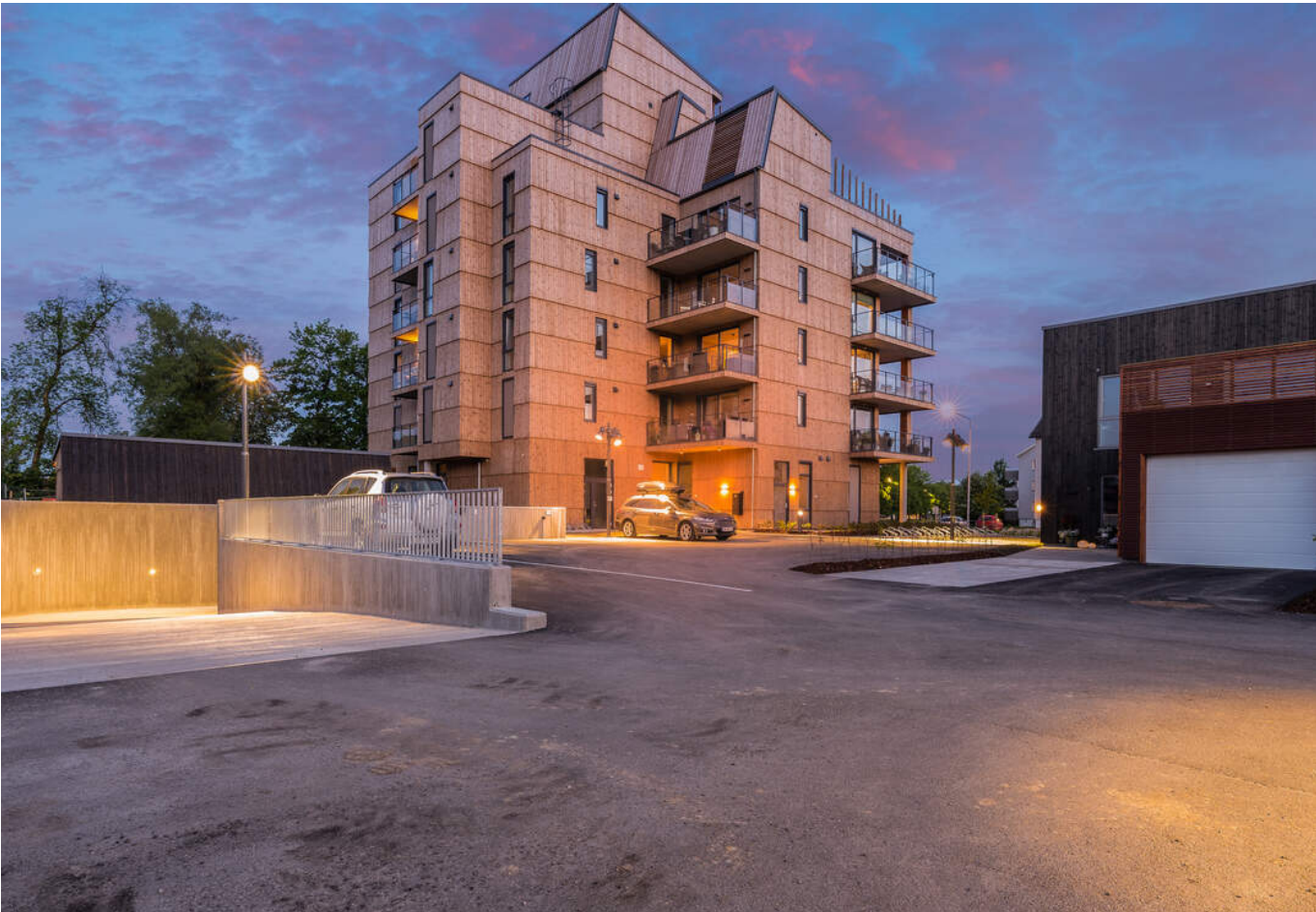












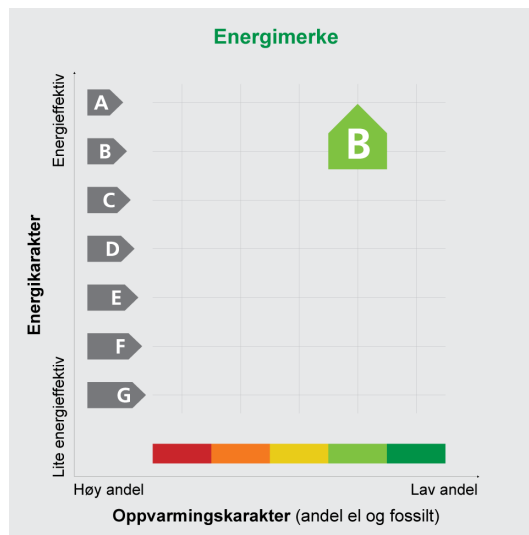




## ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hans Holtas veg 17
Postnr	3723
Sted	Skien
Leilighetsnr.	
Gnr.	300
Bnr.	5374
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300786334
Bolignr.	H0701
Merkenr.	A2022-1358417
Dato	14.02.2022



Innmeldt av Multiconsult Norge AS v/ Maria Brekke-Jakobsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Vedlegg: Energiattest



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

# Vedlegg: Energiattest



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER

**Bygningstype:** LEILIGHET

**Byggeår:** 2022

**BRA:** 151,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** 02.02.2022

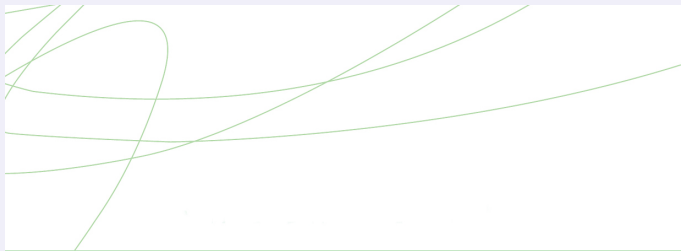
**Type bygg:** Nybygg

**Energiregler (TEK-standard):** ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1**



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

# Vedlegg: Energiattest

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hans Holtas veg 17

Postnr/Sted: 3723 Skien

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0701

Dato: 14.02.2022 01:41:55

Energimerkenummer: A2022-1358417

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Multiconsult Norge AS v/ Maria Brekke-Jakobsen

Gnr: 300

Bnr: 5374

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 300786334

Enhet	Inngangsverdi
<b>Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)</b>	
MatrikelEnhetsId	
ByggId	
BruksenhetsId	
AdressId	
VegAdressId	
<b>Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger</b>	
Kommunenr.	3807
Gnr.	300
Bnr.	5374
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Hans Holtas veg 17
Postnummer	3723
Poststed	Skien
Bygningsnr.	300786334
Bolignr.	H0701
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	14.02.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
<b>Bygg standard</b>	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
<b>Energivurdering</b>	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsting	

# Vedlegg: Energiattest

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
<hr/>	
Areal yttervegger	67 m <sup>2</sup>
Areal tak	137 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	31 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	151 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	151 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	377 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	144,6 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,80 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	02.02.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,40 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,40 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	45 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
<hr/>	
<b>Driftstider, antall timer i døgn med drift</b>	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

# Vedlegg: Energiattest

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,52
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,15
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,51
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

# Vedlegg: Energiattest

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,490
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,86

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Skien (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.2.2022
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

### Energirådgiver

Firma	Multiconsult Norge AS
Navn person	Maria Brekke-Jakobsen

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	22,6
---------------	------

# Vedlegg: Energiattest

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,1
Varmtvann	29,8
Vifter	4,1
Pumper	1,1
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	90,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14204 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	94,07 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9063 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	95,25 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14383 kWh/år

### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7360 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6844 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14204 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	39,3 %
--------------------------------------	--------

## **Innkalling til generalforsamling**

**i Lindemanshjørnet borettslag (1185)**

**Onsdag 22.04.2026 kl. 18:30, Odds Ballklubbs klubbhus  
(tribuneanlegget på Skagerak Arena v/ingang 8).**

### **1. Konstituering**

**1.1 Status fremmøte**

**1.2 Valg av møteleder og referent**

**1.3 Valg av protokollunderskrivere**

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

**1.4 Godkjenning av innkalling**

**1.5 Godkjenning av sakliste**

### **2. Årsmelding fra styret**

### **3. Årsregnskap**

### **4. Godtgjøring til styret**

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

**Styrets innstilling:** Styret innstiller på følgende fordeling av godtgjøring for perioden. Totalbeløpet samsvarer med budsjettert beløp for styrehonorar i 2026.

Rolf Henning Solvold, styreleder kr 30.000,-  
Torgeir Berberg, styremedlem kr 10.000,-  
Anne Torunn Berge, styremedlem kr 10.000,-  
Trine Lise G. Andersen, varamedlem kr 3.200,-  
Olav Odberg, varamedlem kr 2.800,-

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Rolf Henning Solvold - styreleder  
Torgeir Berberg - styremedlem  
Trine Lise Gjersand Andersen - varamedlem  
Olav Odberg - varamedlem

**Styrets innstilling:** Styrets valgkomité foreslår gjenvalg for samtlige fire representanter.

### 5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på GBBLs generalforsamling, som avholdes den 09. juni 2026, kl. 18.00 på Ibsenhuset i Skien .

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling er at Rolf Henning Solvold representerer borettslaget, med Anne Torunn Berge som reserve.

### 5.3 Valg av revisor

Borettslaget har i dag avtale med Ernst & Young (EY) som revisjonsselskap. EY har inngått avtale med Cedra som innebærer overdragelse av den delen som betjener små og mellomstore bedrifter fra EY til Cedra. EY skiller ut den solgte delen i nytt selskap TC Newco Norway IV AS. TC Newco Norway som et heleid datterselskap av EY forventes deretter å bli overdratt til Cedra 01.07.2026.

**Forslag til vedtak:** TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av borettslaget, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger.

Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 5.4 Valg av valgkomité

Valgkomitéen i Lindemanshjørnet borettslag har i foregående valgperiode bestått av Berit Olderøy Klæboe og Bjørn Erik Hovstø.

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling er at Berit Olderøy Klæboe og Bjørn Erik Hovstø gjenvelges for ett år.

## 5.5 Valg av styrerepresentanter i Sameiet Lindemanshjørnet

Sameiet Lindemanshjørnet er etablert som følge av at det er etablert et næringslokale i Hans Holtas veg 17, eiet av GBL. Styret i sameiet består av Rolf Henning Solvold (styreleder) og Torgeir Berberg (styremedlem), begge utpekt av Lindemanshjørnet borettslag, og Hilde Thorny Eikebu (styremedlem), utpekt av GBL. Borettslagets to representanter i sameiet er på valg i 2026, og generalforsamlingen i Lindemanshjørnet borettslag skal utpeke sine representanter.

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling er at Rolf Henning Solvold og Torgeir Bergberg gjenvelges til å representere Lindemanshjørnet borettslag i Sameiet Lindemanshjørnet for to nye år.

## 6. Innkomne forslag

Frist for innmelding av forslag til generalforsamlingen var satt til 23. mars 2026. Ved fristens utløp var det ikke kommet inn forslag fra andelseierne.

Borettslagets styre ønsker å informere generalforsamlingen om det synes å være behov for en gjennomgang av borettslagets vedtekter, bl.a. knyttet til klargjøring av eksklusive bruksområder for andelseiere i første etasje i Hans Holtas veg 17, andelseieres vedlikeholdsplikt og behovet for koordinering av innhold med vedtektene for Sameiet Lindemanshjørnet.

Ovennevnte arbeid vil bli gjennomført i løpet av 2026. Forslag til vedtektsendringer vil bli forelagt en senere generalforsamling for avgjørelse. Gjennomføring av endringer forutsetter minimum 2/3 flertall.

### 6.1 Endring av punkt 1-2 i vedtektene

Som følge av fusjon mellom Skien Boligbyggelag og Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag 1.1.2025 er nå forretningskontoret i Porsgrunn kommune. Formelt må dette vedtas av det enkelte borettslags generalforsamling. Samtidig ble boligbyggelagets navn endret til Grenland Boligbyggelag.

**Forslag til vedtak:** Punkt 1-2 i borettslagets vedtekter endres til:

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Skien kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Grenland Boligbyggelag, som er forretningsfører.

## Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding  
Årsregnskap  
Navneseddel og fullmakt  
Stemmesedler

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Styrets årsmelding 2025

- for virksomheten i Lindemanshjørnet borettslag

### Om Lindemanshjørnet borettslag

Lindemanshjørnet borettslag har adresse i Hans Holtas veg 17-21 i Skien kommune og består av 25 andeler fordelt på syv "småhus" og 18 boliger i leilighetsbygg, Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag, mens Ernst & Young er revisor. Boligene ble ferdigstilt og klar for innflytting våren 2022.

Boligandelene i Lindemanshjørnet borettslag utgjør én av to seksjoner i Sameiet Lindemanshjørnet. Grenland Boligbyggelag er eier av den andre seksjonen bestående av et næringslokalet i Hans Holtas veg 17. Sameiebrøken er 2607/2643, som tilsvarer en fordeling av boligmassen med 98,64% på borettslaget og 1,36% på Grenland Boligbyggelag.

Eiendomsmassen har bærekraftige energiløsninger, med fjernvarmeleveranse til boliger og næringslokalet i Hans Holtas veg 17 og avtrekksvarmepumper til oppvarming og produksjon av varmt tappevann for boligene i Hans Holtas veg 19-21. Fem av disse boligene har i tillegg installert egne solcelleanlegg. Boligene i borettslaget er varierende kategorisert fra energiklasse A til C.

Boligene og næringslokalet i Hans Holtas veg 17 har individuell styring og måling av energiuttak til oppvarming og varmt tappevann, som bør stimulere til redusert energiforbruk. Avfallsanlegget er nedgravd og har kildesortering i samsvar med kommunens krav.

Andelseiere i borettslaget har tilgang til egen gjestehybel og eget hobbyrom. Borettslaget har 15 innendørs oppstillingsplasser for bil i kjelleren i Hans Holtas veg 17, mens «småhusene» har egen garasje. Det er tilrettelagt for installasjon av elbil-lader mot eget strømabonnement for samtlige boliger i borettslaget.

Etter styrets oppfatning bidrar konstruksjoner og innretninger til at boligene i Lindemanshjørnet borettslag har mindre negativ påvirkning på det ytre miljø enn boliger i eldre borettslag.

### Overdragelser

Det har vært gjennomført 5 eiendomsoverdragelser i borettslaget i 2025. Overdragelsene gjaldt aldelsnr. 5863, 5864, 5865, og 5873 i Hans Holtas veg 17 og andelsnr. 5881 i Hans Holtas veg 19B. Andel 5879 i Hans Holtas veg 17 er fortsatt eid av Grenland Boligbyggelag. Boligen har vært utleid gjennom hele 2025.

### Styret

Styret har siden årsmøtet i 2025 bestått av:

1. Rolf Henning Solvold - leder (ikke på valg)
2. Torgeir Berberg - styremedlem (ikke på valg)
3. Anne Torunn Berge - styremedlem (gjenvælt)

Styret har i samme periode hatt følgende varamedlemmer:

1. Trine Lise Gjersand Andersen (ny)
2. Olav Odberg (ny)

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

## Møtevirksomhet

Styret har i løpet av 2025 avholdt totalt 9 styremøter. Varamedlemmer til styret har som tidligere år hatt møterett og uttalerett i styremøtene.

Fra styremøtene er det totalt registrert og protokollført oppfølging eller sluttbehandling av saker ved 55 anledninger i 2025.

Styreleder har i tillegg deltatt på generalforsamling i GBBL og møter i nyopprettet grunneierforening for Lindemans Falkum. Styreleder har dessuten deltatt i arbeidsmøter med GBBL og andre leverandører i forbindelse med etablerte avtaler eller reklamasjoner/garantier.

## HMS og bomiljø

Leilighetsbygget og hovedbygningen i «småhusene» i borettslaget har brannhemmende utvendig kledning. I tillegg er byggene konstruert med brannceller som skal forsinke spredning ved brann. Leilighetsbygget har brannalarmer/sprinkleranlegg i alle boliger og automatisert brannvarsling til Sør-Øst 110.

Styret har verken i 2025 eller tidligere år mottatt klager eller registrert uoverstemmelser blant beboerne i borettslaget. Trafikkstøy og støy fra nærliggende hundebarnehage har tidvis vært et tema. Det samme gjelder gjenstående reklamasjoner, hvor andelseiere opplever at utbygger og hovedentreprenør i større grad enn tidligere svikter i oppfølgingen. Styret for borettslaget oppfatter likevel i sum at det er en positiv utvikling i bomiljøet.

Borettslaget har i løpet av 2025 arrangert én fellesdugnad og ett beboermøte m/beværtning i etterkant av generalforsamlingen hvor temaet for beboermøtet var fremtidsfullmakter.

Tre av våre tidligere naboer gikk dessverre bort i 2025. I andelseiernes begravelser ble bortgangen markert med hilsen fra borettslaget.

## Vedlikehold, påkostninger og anskaffelser

I tillegg til pålagte egenkontroller, er det i løpet av 2025 gjennomført service og kontroll fra leverandører på følgende anlegg: Fjernvarmeforsyning, sprinkleranlegg, brannalarmer/brannsentral, røykluker, garasjeporter, ventilasjonsanlegg og heis.

Utvendig sommervedlikehold ble utført av Bo-Service AS og GHIL AS og kostnadene ble fordelt forholdsmessig mellom de tre borettslagene på området. Kontraktene ble avsluttet i 2025, hvoretter Rune Pedersen Vaktmestertjenester AS vil overta sommervedlikeholdet f.o.m. 2026.

Leilighetsbyggets ytterkledning ble i 2025 vasket/behandlet over to dager ved bruk av drone. Styret anser gjennomføringen og metoden som kostnadseffektiv sammenlignet med tradisjonelle vaskemetoder.

Av andre anskaffelser og påkostninger kan nevnes:

- Frostsikring av nedløpsrør for takvann i leilighetsbygg.
- Utskifting av utvendig belysning i leilighetsbygg (garantisak).
- Montering av ekstra utekontakter
- Innkjøp og utplanting av ekstra hekkplanter
- Innkjøp av sittebenk, industristøvsuger, planter og sommerblomster

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Viktige saker styret har behandlet

Utover ordinære styreoppgaver som økonomioppfølging, behandling og godkjenning av installasjoner og nye andelseiere m.m. har styret i løpet av 2025 bl.a. behandlet følgende saker:

1. Etablert prosedyrebeskrivelser knyttet til utfakturering av næringslokalets andel av felleskostnadene, utfakturering av Lindemans Falkums andel av strømforbruk og utfakturering av kostnader knyttet til energitap ved fjernvarme.
2. Vurdert tiltak for å styrke adgangskontroll i leilighetsbygg.
3. Behandlet avvik etter sprinklerkontroll og heiskontroll
4. Vurdert tiltak relatert til lovpålagte egenkontroller.
5. Trafikksikkerhetsinitiativ knyttet til etablering av fartshumper og fotgjengeroverganger.
6. Vurdert fellesinitiativ knyttet til egenberedskap.
7. Initiativ knyttet til asfaltering av hovedgater.
8. Batterilading av sykler og sparkesykler.
9. Forbedret sikkerhet ved oppbevaring av sykler.

## Saker under arbeid og planlegging

1. Styret for borettslaget vil i det kommende året se nærmere på muligheten for å endret borettslagets eiendomsgrenser. Eiendomsgrensene i Lindemanshjørnet borettslag er etablert med utgangspunkt i andre prinsipper enn i Lindemansparken borettslag. Saken er tatt opp med Grenland Boligbyggelag i løpet av 2025, som har gitt tilslutning til at vi går videre med saken.
2. Sommeren 2025 oppsto en situasjon hvor beboere rapporterte om ulyder og lukt i heisen i Hans Holtas veg 17 etterfulgt av en ukontrollert heisstans noen dager senere. Forholdet ble innrapportert som reklamasjon til Seltør og Schindler. Til tross for dette mottok borettslaget to fakturaer for utført arbeid på heisen på til sammen ca. kr. 46.000,-. Borettslagets styre har ikke godkjent fakturaene, og saken er fortsatt uavklart ved utgangen av 2025.
3. Styret for borettslaget har i 2025 diskutert hvordan borettslaget skal forholde seg til fremtidige vedlikeholdsbehov og hvilke prinsipper borettslaget skal legge til grunn for fastsetting av størrelsen på slike avsetninger. Spørsmålet om i hvilken grad dagens andelseiere skal belastes for dette, sett i forhold til nye fremtidige andelseiere, har vært en sentral del av denne diskusjonen. Styret vil fortsette diskusjonen, med sikte på å få fastslått noen konkrete prinsipper.

## Økonomi

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsa noe annet i fremtiden.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi på bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

## Disponible midler

Disponible midler henviser til boligselskapets likviditet. Beholdningen må stå i forhold til de økonomiske forpliktelser boligselskapet har. Disponible midler og eventuell endring i disse fremkommer i noten for disponible midler i regnskapet.

Styret vurderer at beholdningen av disponible midler, kombinert med borettslagets øremerkede midler på egen bankkonto, er tilstrekkelig sett i forhold til den tid borettslaget har hatt til disposisjon for opparbeiding og de planlagte tiltak borettslagets styre har på dette området.

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Resultatregnskap Lindemanshjørnet borettslag 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Driftsinntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		1 596 663	1 452 408	1 577 313	1 722 339
Andre leieinntekter		153 300	153 300	162 400	163 000
Dekning kapitalkostnader renter		3 157 356	3 232 547	3 294 189	2 977 050
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 907 319</b>	<b>4 838 255</b>	<b>5 033 902</b>	<b>4 862 389</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	7 313	7 000	7 400	7 679
Styrehonorar	3	42 900	33 800	36 500	56 000
Forretningsførerhonorar		88 495	89 820	96 000	97 000
Andre forvaltningstjenester		3 095	4 454	3 400	3 141
Kontingent GBBL/andre		6 250	6 250	6 250	6 250
Vaktmestertjenester		22 645	21 096	23 200	23 000
Lønnskostnader	4	6 049	4 766	5 147	7 896
Vedlikehold av eiendom	5, 11	419 295	330 243	355 500	335 000
Sommer og vinterkostnader		313	313	0	80 000
Kabel-tv og bredbånd		148 268	143 208	147 400	158 000
Forsikring		113 649	104 366	113 700	119 220
Kommunale avgifter	6	619 869	620 384	642 116	642 116
Lys og varme fellesarealer		33 332	32 592	49 000	46 000
Renhold fellesareal		45 532	49 015	44 300	61 000
Driftsutgifter garasje		2 959	8 271	6 000	3 000
Andre driftsutgifter	7	54 961	40 993	43 800	66 964
Avskrivninger	11	7 562	7 562	7 562	7 562
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 622 486</b>	<b>1 504 134</b>	<b>1 587 275</b>	<b>1 719 828</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 284 833</b>	<b>3 334 121</b>	<b>3 446 628</b>	<b>3 142 561</b>
<b>Finansposter</b>					
Renteinntekter		27 219	28 432	20 000	16 927
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 219</b>	<b>28 432</b>	<b>20 000</b>	<b>16 927</b>
<b>Finanskostnader</b>					
Rentekostnad	8	3 160 619	3 197 120	3 294 189	2 977 050
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 160 619</b>	<b>3 197 120</b>	<b>3 294 189</b>	<b>2 977 050</b>
<b>Netto finansposter</b>		<b>-3 133 400</b>	<b>-3 168 688</b>	<b>-3 274 189</b>	<b>-2 960 123</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>151 433</b>	<b>165 433</b>	<b>172 439</b>	<b>182 438</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra (-) egenkapital		151 433	165 433	172 439	182 438
Sum overføringer		151 433	165 433	172 439	182 438

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Balanse Lindemanshjørnet borettslag desember 2025

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	11, 13	6 250 000	6 250 000
Bygninger	11, 13	121 150 000	121 150 000
Andre driftsmidler	11	13 865	21 427
Øremerkede bankinnskudd		229 350	163 312
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>127 643 215</b>	<b>127 584 739</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		60 016	0
Andre fordringer	9	10 918	4 494
Forskuddsbetalte kostnader		21 807	28 419
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		386 030	236 591
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>478 771</b>	<b>269 504</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>128 121 986</b>	<b>127 854 243</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Balanse Lindemanshjørnet borettslag desember 2025

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	10	125 000	125 000
Opptjent egenkapital	10	305 721	154 288
Annen egenkapital	10	37 500	37 500
<b>Sum egenkapital</b>		<b>468 221</b>	<b>316 788</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	12, 13	60 140 000	60 140 000
Borettsinnskudd	13	63 700 000	63 700 000
Forskuddsbetalt fellesgjeld- IN ordning	12, 13	3 560 000	3 560 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>127 400 000</b>	<b>127 400 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 308	0
Leverandørgjeld		124 257	101 514
Annen kortsiktig gjeld		99 200	33 653
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>253 765</b>	<b>137 455</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>127 653 765</b>	<b>127 537 455</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>128 121 986</b>	<b>127 854 243</b>

Porsgrunn 31.12.2025  
Grenland Boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Rolf Henning Solvold  
Leder

\_\_\_\_\_  
Torgeir Berberg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne Torunn Berge  
Styremedlem

## Noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid.

Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineært over den økonomiske levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter

### Note 1 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	132 049	72 216
<b>Endring disponible midler:</b>		
Årets resultat	151 433	165 433
Avsetning fremt. vedlikehold overf. egen bankkonto	-66 038	-113 162
Tilbakeføring av avskrivninger	7 562	7 562
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>92 957</b>	<b>59 833</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>225 006</b>	<b>132 049</b>
Omløpsmidler	478 771	269 504
Kortsiktig gjeld	-253 765	-137 455
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>225 006</b>	<b>132 049</b>
<b>Borettslaget har avsetning til fremtidig vedlikehold på egen bankkonto</b>	<b>229 350</b>	<b>163 312</b>

### Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6701 Revisjon boligselskap	7 313	7 000
<b>Sum</b>	<b>7 313</b>	<b>7 000</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
Styrehonorar	42 900	33 800
<b>Sum</b>	<b>42 900</b>	<b>33 800</b>

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

### Note 4 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	6 049	4 766
<b>Sum lønns-honorar- og personalkostnader</b>	<b>6 049</b>	<b>4 766</b>

Selskapet har ingen ansatte.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter

### Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	107 662	18 957
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	199 335	197 817
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	104 192	113 124
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	8 107	345
<b>Sum</b>	<b>419 295</b>	<b>330 243</b>

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

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2025	2024
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	432 753	433 268
7760 Eiendomskatt	187 116	187 116
<b>Sum</b>	<b>619 869</b>	<b>620 384</b>

### Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6500 Verktøy	8 721	9 357
6540 Inventar	529	4 813
6800 Kontorrekvisita	0	1 197
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	5 720	4 500
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	56	0
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	3 654	3 610
7720 Generalforsamling	9 237	11 682
7770 Bank og kortgebyrer	6 128	5 699
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	686	0
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	20 230	135
<b>Sum</b>	<b>54 961</b>	<b>40 993</b>

### Note 8 - Rentekostnader

	2025	2024
8150 Renter langsiktige lån	3 160 619	3 197 120
<b>Sum</b>	<b>3 160 619</b>	<b>3 197 120</b>

### Note 9 - Andre fordringer

	2025	2024
1520 Avregning purregebyr restanse	0	35
1570 Andre kortsiktige fordringer	10 918	4 459
<b>Sum</b>	<b>10 918</b>	<b>4 494</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter

### Note 10 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	125 000	125 000
Akkumulert resultat	343 221	191 788
<b>Sum egenkapital</b>	<b>468 221</b>	<b>316 788</b>

Årets resultat er i sin helhet overført til annen opptjent egenkapital.

### Note 11 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Tomter	Bygningsinventar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	121 150 000	6 250 000	37 812
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	121 150 000	6 250 000	37 812
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	23 948
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	121 150 000	6 250 000	13 864
Årets avskrivninger :	0	0	7 562
Antatt levetid i år :			5

Bygningene er ikke avskrevet, men vurdert som tilstrekkelig vedlikeholdt. Tomteverdien er ikke avskrevet.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter

### Note 12 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Sparebank 1 Sør-Norge ASA 26107373305</b>
<b>Lånenummer:</b>	
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	4.95 %
Beregnet innfridd:	28.12.2061
Opprinnelig lånebeløp:	63 700 000
Lånesaldo 01.01:	60 140 000
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>60 140 000</b>
Andelssaldo 01.01:	3 560 000
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>3 560 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>63 700 000</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26107373305	1	4 950 000	4 950 000
	1	4 250 000	4 250 000
	1	3 400 000	3 400 000
	1	3 250 000	3 250 000
	1	3 100 000	3 100 000
	1	2 850 000	2 850 000
	2	2 800 000	5 600 000
	2	2 725 000	5 450 000
	1	2 700 000	2 700 000
	1	2 625 000	2 625 000
	1	2 475 000	2 475 000
	1	2 275 000	2 275 000
	1	2 225 000	2 225 000
	1	2 200 000	2 200 000
	1	2 125 000	2 125 000
	1	2 025 000	2 025 000
	1	1 990 000	1 990 000
	1	1 875 000	1 875 000
	1	1 725 000	1 725 000
	1	1 150 000	1 150 000
	1	1 100 000	1 100 000
	1	800 000	800 000
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 26107373305 har første avdrag 28.03.2042 med kr 444 336	1	4 950 000	12 191
	1	4 250 000	10 467
	1	3 400 000	8 373
	1	3 250 000	8 004

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter

### Langsiktig gjeld

1	3 100 000	7 635
1	2 850 000	7 019
2	2 800 000	6 896
2	2 725 000	6 711
1	2 700 000	6 650
1	2 625 000	6 465
1	2 475 000	6 095
1	2 275 000	5 603
1	2 225 000	5 480
1	2 200 000	5 418
1	2 125 000	5 233
1	2 025 000	4 987
1	1 990 000	4 901
1	1 875 000	4 618
1	1 725 000	4 248
1	1 150 000	2 832
1	1 100 000	2 709
1	800 000	1 970

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. En andelseiers forpliktelse til å dekke fremtidige renter og avdrag tilknyttet lånet, er i sin helhet innfridd. Andelseier trer inn i de samme betingelsene som ekstern lånegiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern lånegiver inntil lånet er nedbetalt.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter

### Note 13 - Gjeld sikret med pant

	2025	2024
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	-60 140 000	-60 140 000
Innbetaling IN	-3 560 000	-3 560 000
Borettssinnskudd	-63 700 000	-63 700 000
<b>Sum</b>	<b>-127 400 000</b>	<b>-127 400 000</b>
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	6 250 000	6 250 000
Bygninger/påkostninger	121 150 000	121 150 000
<b>Sum</b>	<b>127 400 000</b>	<b>127 400 000</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Lindemanshjørnet borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Lindemanshjørnet borettslag**

Styreleder	Rolf Henning Solvold (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Torgeir Berberg (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Anne Torunn Berge (sign.)	12.03.2026



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Lindemanshjørnet borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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.



**Shape the future  
with confidence**

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Porsgrunn, 13. mars 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bård Erik Pedersen  
statsautorisert revisor

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## PENNEO

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

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

**Bård Erik Pedersen**

Statsautorisert revisor

Avventer  
signering 

Penneo Dokumentnøkkel: IVD7A-60R1T-DZ77Q-31VH6-D7U7D-T9HP4

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

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

## VEDTEKTER

for Lindemanshjørnet borettslag, org. nr. 928 330 168

tilknyttet Skien Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet 01.11.2021.

Senere endringer:

Ekstraordinær generalforsamling 11.02.2022

Ordinær generalforsamling 26.04.2023

Ordinær generalforsamling 17.04.2024

Ekstraordinær generalforsamling 12.06.2024

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Lindemanshjørnet borettslag er et samvirkeforetak, som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Skien Boligbyggelag, som er forretningsfører.

#### 1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller ordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

#### 1-4 Hva borettslaget omfatter

(1) Borettslaget er etablert med 3 tomannsboliger og 1 enebolig, samt 18 leiligheter i en samleseksjon bolig, snr. 1 i gnr. 300 bnr. 5374 i Sameiet Lindemanshjørnet i Skien kommune. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter.

(2) Borettslaget har gjestehybel for utleie og eget hobbyrom til bruk for andelseierne i laget. Reglement for bruk fastsettes av styret i ordensreglene.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer, som skal leie ut bolig til ansatte, rett til å eie inntil ti prosent av andelene.

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

### **2-2 Sameie i andel**

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

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

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4. Boretts og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Den enkelte andelseier har vedlikeholds- og utskiftningsansvar for alt som settes opp for egen regning på det areal andelseier har eksklusiv bruksrett til. Det gjelder f.eks. ekstra utbygging av platting, markiser, Zip Screen, asfalt, belegningsstein, varmepumper ol.
- (9) Andel nr. 5880 – 5886 har solcellepanel på tak. Alt fremtidig vedlikehold, reparasjoner og utskiftningsansvar for dette solcellepanelet påhviler den enkelte andelseier.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

## **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre, som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- Valg av 2 representanter til styrets valgkomite
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

## **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

## **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Særlige bestemmelser**

### **11-1 El-tavle, fjernvarme og teknisk infrastruktur**

(1) Samleseksjon bolig, snr. 1 er sikret rett til å ha el-tavle i første etasje i gnr. 300 bnr. 5374. Næringsseksjonen, snr. 2, har el-tavle innenfor eget areal.

(2) Samleseksjon bolig, snr. 1 i gnr. 300 bnr. 5374 er sikret rett til adkomst til byggets kjelleretasje og parkeringskjeller.

(3) Samleseksjon bolig snr. 1 i gnr. 300 bnr. 5374 er sikret rett til å benytte fjernvarmesentral, samt å legge og ha liggende teknisk infrastruktur i byggets kjelleretasje.

### **11-2 Boder og parkering**

(1) Boder:

Andelsnr. 5865 - 5872 og andelsnr. 5874 - 5879 i samleseksjon bolig snr. 1 i gnr. 300 bnr. 5374 har bod i byggets kjelleretasje. Andelsnr. 5862 - 5864 og andelsnr. 5873 i samleseksjon bolig snr. 1 i gnr. 300 bnr. 5374 har bod i utvendig uisolert bygning på samme g- og bnr.

(2) Parkering:

Andelsnr. 5865 - 5879 i samleseksjon bolig snr. 1 i gnr. 300 bnr. 5374 har parkeringsplass i byggets parkeringskjeller, hvor det totalt er 15 parkeringsplasser.

Andelsnr. 5862 - 5864 i samleseksjon bolig snr. 1 i gnr. 300 bnr. 5374 har egen reservert parkering på gårds plass.

Andelsnr. 5880 - 5886 har oppstillingsplass for bil på område med egen eksklusiv bruksrett og garasje tilknyttet boligen.

(3) Gjesteparkering:

Gjesteparkering skjer på oppmerkede parkeringsfelt på gnr. 300 bnr. 5283. Næringsseksjonen, snr. 2, i gnr. 300 bnr. 5374 er sikret utvendig parkeringsplass, for kundeparkering, innenfor åpningstidene for virksomheten.

(4) Utleie:

Utleie av parkeringsplass er betinget av skriftlig søknad til og godkjenning av styret i borettslaget.

### **11-3 Uteområde**

(1) Andel nr. 5862, 5863 og 5864 i 1.etg. av leilighetsbygget i Lindemanshjørnet disponerer eget definert uteområde med eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt, jfr. situasjonsplan vedlagt vedtektene.

(2) Næringsseksjon nr. 2 i leilighetsbygget disponerer eget definert uteområde med eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt, jf. situasjonsplan, vedlagt vedtektene.

(3) Andel nr. 5880 - 5886 disponerer eget definert uteområde med eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt, jfr. situasjonsplan vedlagt vedtektene.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Alle hekker i tilknytning til borettslaget skal ha en maksimal høyde som definert i ordensreglene.

## **11-4 Pliktig deltakelse i Sameiet Lindemanstunet**

Alle andelseiere har plikt til å være medlem i et felles sameie, Sameiet Lindemanstunet som etableres for ivaretagelse av drift og vedlikehold av fellesarealer på Lindemans Falkum. Dette gjelder for eksempel internveger, lekeplasser, søppelhåndteringsanlegg, osv. Se egne vedtekter for denne foreningen.

## **12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **12-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **12-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **13. Særskilte bestemmelser**

### **Flere byggetrinn**

Hele tomten «Lindemans Falkum» vil bli utviklet i flere trinn, og beboerne i Lindemanshjørnet borettslag kan ikke motsi seg dette.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Situasjonskart over eksklusiv bruksrett



## Husordensregler - Lindemanshjørnet borettslag



Versjon: 4  
Endret dato: 29.09.2024

<b>Innholdsfortegnelse:</b>	<b>Side</b>
§1 Formål	2
§2 Ro og orden	2
§3 Terrasser og uteområder	2
§4 Dyrehold	2
§5 Fasadeendringer og tekniske innretninger	3
§6 Avfallshåndtering	3
§7 Vedlikehold av eiendommen	3
§8 Skader og farlige forhold	3
§9 Parkering	3/4
§10 Sykkelparkering	4
§11 Gjestehybel	4
§12 Hobbyrom	4
§13 Strømuttak og lading i L-bygg	4
Kartskisse «eksklusiv bruksrett»	5
Vedlegg 1 Luft-til-luft varmepumpe	6/7
Vedlegg 2 Pergola	8
Vedlegg 3 Screens	9
Vedlegg 4 Kassetmarkise	10
Vedlegg 5 Gjestehybel	11
Vedlegg 6 Sykkelparkering i L-bygg	12

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Husordensregler - Lindemanshjørnet borettslag

### INNLEDNING

Lindemannshjørnet borettslag består av 25 boenheter, fordelt på 18 boenheter i leilighetsbygg, heretter benevnt «L-bygg», og 7 boenheter fordelt på tre 2-mannsboliger og én enebolig, heretter kalt «Hus». I disse husordensregler vil det i noen sammenheng være behov for å presisere hvor reglene gjelder ved bruk av disse betegnelse. Der disse betegnelse ikke er benyttet, vil regelverket gjelde alle boenheter.

### §1 FORMÅL

Formålet med disse husordensregler er å legge til rette for et godt bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Målet er at alle skal få leve et privatliv som man ønsker, samtidig som andres behov må respekteres. Beboerne er ansvarlig for at disse regler blir overholdt av husstanden og andre med adgang til boligen.

### §2 RO OG ORDEN

Alle må til enhver tid opptre ansvarlig, slik at egen aktivitet ikke er til unødvendig sjenanse for andre beboere. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Lov om helligdager og helligdagsfred må respekteres, hvilket bl.a. innebærer at støyende gressklippere, høytrykksspylere m.m. ikke skal benyttes på søndager eller andre helligdager.

### §3 TERRASSER OG UTEOMRÅDER

Terrasser i L-bygg må ikke spyles eller vaskes slik at det har negativ påvirkning på underliggende terrasser, kledning, vinduer m.v. Tilsvarende gjelder snø, som ikke må måkes eller kastes ut fra overliggende terrasser, med mindre dette skjer til et område som er avsperrert for ferdsel, og som er under kontinuerlig tilsyn fra bakkenivå. I L-bygget må blomster og planter plasseres på innsiden av terrasserekker. Det samme gjelder eventuell tørking av klær m.m.

Ved grilling oppfordres generelt til bruk av elektrisk grill. Kullfyrte grill kan ikke benyttes i L-bygg. Ved bruk av gassgrill må slanger og koblinger sjekkes regelmessig, og gassflasker må ikke eksponeres for høye temperaturer og direkte sollys. I L-bygg er det ikke tillatt å oppbevare gassflasker i byggets kjelleretasje.

Det oppfordres generelt til å unngå forurensende bilvask på borettslagets eiendom, inkludert områder med såkalt «eksklusiv bruksrett». L-bygget har ikke etablert oppstillingsplass for bilvask, som tilfredsstiller miljømessige forventninger til utskilling av salter og urenheter. Dette innebærer at det ikke er anledning til å utføre utvendig bilvask i områder utenfor L-bygget.

### §4 DYREHOLD

Det er tillatt med dyrehold, forutsatt at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Bestemmelser om båndtvang for hund skal følges, og eier må vise ansvar for renhold etter hund på borettslagets eiendom.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## §5 FASADEENDRINGER OG TEKNISKE INNRETNINGER

Alle planer om fasadeendring, inkludert innretninger rettet mot sol- og vindskjerming, må forelegges borettslagets styre for godkjenning. Det samme gjelder ved ønske om installasjon av varmepumpe i hus. Detaljerte regler følger som vedlegg til disse husordensregler.

Dersom fasadeendringer er av en slik art at det i tillegg kreves byggemelding/søknad til kommunen, er boligeier selv ansvarlig for dette.

## §6 AVFALLSHÅNTERING

Tilviste containere for husholdningsavfall skal benyttes. Plastavfall settes ut i lukket plastsekk på området bak containerne, tidligst dagen før henting. For annet avfall enn husholdningsavfall må kommunens miljøstasjoner benyttes, slik at unødig hyppig tømming av containere unngås. Storsekker til plastavfall og matavfallsposer er lagret og kan hentes på hobbyrom i L-bygg.

## §7 VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMEN

Andelseier er ansvarlig for innvendig vedlikehold av egen bolig, inkludert rengjøring av terrasser og terrasserekkverk. Andelseier i hus og andelseier i L-byggets 1. etasje er dessuten ansvarlig for vedlikehold av områder vist som areal med «eksklusiv bruksrett» på vedlagt kartskisse (innkjørsel, hage m.m.).

Husene i borettslaget har felles hekk mot J.A. Schneiders veg/Hans Holtas veg, som må vedlikeholdes. Dette betyr at den enkelte andelseier må ta ansvar for vanning og luking av hekk knyttet til sitt område med «eksklusiv bruksrett». Det samme gjelder hekk tilknyttet andelseiere i L-byggets 1. etasje. Trimming/beskjæring, inkludert fastsettelse av felles høyde på hekk, er borettslagets ansvar. Etablering av hekk, planter eller blomsterbed mellom boliger må skje i forståelse med berørt andelseier.

Borettslaget er ansvarlig for ytre vedlikehold av alle bygninger, samt innvendig vedlikehold av trappeganger, heis, garasjelegging og øvrige fellesområder i L-bygg. Ansvar for utvendige fellesområder ivaretas i et samarbeid mellom borettslagene innen Lindemans Falkum.

For øvrig vises til borettslagets vedtekter, som i tvistes spørsmål, overstyrer disse husordensregler.

## §8 SKADER OG FARLIGE FORHOLD

Andelseiere som oppdager skader, tilløp til skader, eller farlige forhold knyttet til bygninger eller fellesområder, må varsle styret for borettslaget. Skader som oppstår innendørs, som for eksempel vannskader, brann- eller røykskader, må varsles styret samt eget forsikrings selskap snarest.

## §9 PARKERING

Andelseiere i hus har egen garasje og oppstillingsplass for bil på område vist som areal med «eksklusiv bruksrett». Andelseiere i L-bygget har egen oppstillingsplass for bil i garasjeleggingen i byggets kjelleretasje, med unntak av andelseiere i første etasje, som har egen markert oppstillingsplass for bil ute.

Borettslaget disponerer et mindre antall parkeringsplasser beregnet på besøkende og andre med behov for korttidsparkering. Parkeringsplassene inkluderer to plasser beregnet på personer med funksjonshemning.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Parkeringsplasser til besøkende skal ikke benyttes av andelseiere, med mindre dette er korte parkeringsbehov, som ikke er til hinder for ordinære brukere.

Bobiler, campingvogner, varehengere og ekstra biler eller motorsykler, som ikke har egen fast oppstillingsplass, må ikke oppta parkeringsplasser beregnet på besøkende.

## §10 SYKKELPARKERING

Det er utplassert sykkelstativ ved begge innganger til L-bygget. Det er i tillegg avsatt et mindre areal for innendørs parkering av sykler i garasjeanlegget. Nærmere regler for sykkelparkering i L-bygg følger som [vedlegg 6](#).

## §11 GJESTEHYBEL

Borettslaget disponerer en gjestehybel i L-byggets første etasje. Utleievilkår og øvrige praktiske opplysninger følger som [vedlegg 5](#) til disse husordensregler.

## §12 HOBBYROM

Borettslaget disponerer et hobbyrom i L-byggets første etasje. Hobbyrommet har arbeidsbenk og er utstyrt med noe verktøy. Rommet kan benyttes etter «først til mølla»-prinsippet, samtidig som det må vises fleksibilitet ved kolliderende behov. Bruker er ansvarlig for låsing av rom, rydding/rengjøring av arbeidsbenk og fjerning av eventuelt avfall/emballasje.

## §13 STRØMUTTAK OG LADING I L-BYGGET

L-bygget har strømmuttak i fellesarealer, inkludert garasjeanlegg, kjellerboder og uteboder, hvor forbruk belastes borettslaget. Bruk av slike strømmuttak har følgelig en økonomisk side, men kan også representere en sikkerhetsrisiko. Følgende regler gjelder for tilkobling til borettslagets innvendige og utvendige strømmuttak:

- Det er ikke tillatt med tilkobling av permanente elektriske innretninger, som f.eks. varmeovner eller kjøl-/fryseskap i kjellerboder, uteboder eller andre fellesområder.
- Elektrisk håndverktøy, støvsuger o.l. kan tilkobles og lades, forutsatt bruk av jordet kabel og godkjent lader.
- Generelt gjelder at bruk og lading av elektrisk utstyr og el-sykler ikke er tillatt på natten, og at det ikke må benyttes skjøteledninger, med mindre dette skjer under kontinuerlig tilsyn. Styret kan, på forespørsel, gi tillatelse til lading av elektriske HC-kjøretøy om natten, når dette er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende oppladning og kjøretøyet er utstyrt med blybatteri.

Andelseiere som har behov for lading av elbil/hybridbil må for egen regning installere godkjent elbillader koblet mot egen strømmåler.

Skien, 29. september 2024  
Styret i Lindemanshjørnet borettslag

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Oversiktskart, som bl.a. viser områder med «eksklusiv bruksrett» for andelseieren.



# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Vedlegg 1 - Luft-til-luft varmepumpe

Borettslagets generalforsamling har i 2024 åpnet opp for installasjon av luft-til-luft varmepumpe hos andelseiere i Hans Holtas veg 19A - 19F og 21. Borettslagets styre er gitt i oppgave å utarbeide nærmere regler for installering, plassering og standardisering av løsninger. Følgende gjelder:

- a. Ved søknad om installering av varmepumpe må andelseier framlegge en skisse eller beskrivelse, som forklarer ønsket plassering. Videre må andelseier oppgi navn på leverandør/installatør samt produsent og modell på varmepumpen.
- b. Varmepumpe skal monteres på bakkestativ, i utgangspunktet mellom boligene. Endelig plassering besluttes av styret for borettslaget.
- c. Det må monteres sortlakkert beskyttelseshus over varmepumpens utedel. Eksempel på godkjent hus:

### Detaljer

Beskyttelseshus for varmepumpe i lakkert metall.

#### Tekniske spesifikasjoner

- Lengde: 100 cm
- Høyde: 70-8,5 cm
- Dybde: 50 cm
- Vekt: 22kg
- Farge: RAL9000
- Materiale: Galvanisert og pulverlakkert stål



- d. Alle rørstrekk fra varmepumpen skal legges i sort kanal. Kanaler skal monteres vertikalt på yttervegg, med mindre avtalt pumpeplassering betinger en avvikende løsning.
- e. Drenering for kondens fra varmepumpeinstallasjonen må etableres slik at vannansamling og isdannelse ikke skader bygningen, eller blir til fare for ferdsel mellom boligene.
- f. Varmepumpe må kobles til egen kurs, med mindre elektroinstallatør finner det forsvarlig å benytte etablert kurs, som også dekker andre el-behov. Utvendig kabling må legges så kort og «diskré» som mulig.
- g. Monteringsarbeidet må utføres fagmessig, hvilket innebærer at styret for borettslaget normalt vil avslå eventuelle forespørsler om «egeninnsats». Arbeid i områder hvor rør skal føres gjennom yttervegg må foregå så skånsomt som mulig, og veggkonstruksjonens evne til å begrense skade ved brann må ikke svekkes. Alt elektrisk arbeid skal utføres av autorisert elektroinstallatør.
- h. For å begrense støypåvirkning i naboforholdet, skal varmepumper primært tjene oppvarmingsbehov i vinterhalvåret.
- i. Andelseier plikter å vedlikeholde installasjonen i samsvar med leverandørens anbefaling. Eventuelle skader eller havari er andelseiers ansvar. Ved eventuell forsikringskade på

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

bygningmassen, som følge av installasjonen, vil andelseier bli avkrevd egenandel i samsvar med vilkårene i borettslagets boligforsikring.

- j. Godkjenning av søknad om installasjon av varmepumpe forutsetter at andelseier og styret for borettslaget etablerer en avtale, hvor et utdrag av punktene ovenfor inngår.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Vedlegg 2 – Pergola

Borettslagets generalforsamling har i 2024 åpnet opp for montering av pergola. Borettslagets styre er gitt i oppgave å utarbeide nærmere regler for plassering og standardisering av løsninger. Følgende gjelder:

- a. Ved søknad om montering av pergola må andelseier framlegge opplysninger om leverandør/installatør og en skisse eller beskrivelse, som forklarer størrelser og ønsket plassering.
- b. Pergola kan monteres, som alternativ til kassetmarkise, på terrasser uten overbygg i leilighetene H0601 og H0701 i Hans Holtas veg 17 og på terrasser og uteområder med betongdekke i boliger i Hans Holtas veg 19A - 19F og 21.
- c. Pergola skal monteres frittstående, noe som innebærer at installasjonen må forankres i gulv eller i betong, og ikke i boligens yttervegger. Pergolaen må tilpasses tilgjengelig areal på en god måte. Pergolahøyde vil måtte vurderes i det enkelte tilfelle, bl.a. ut fra plasseringsønske, og hvorvidt høyden har vesentlig betydning for lys- og solforhold hos andre andelseiere. Framkommelighet knyttet til rømningsveier må ivaretas.
- d. Alle bærende konstruksjoner, lameller, kassetter, styreskinner m.v. skal være i lettmetall i standardfargen FSM («koksgrå»). Takløsningen skal være fleksibel, dvs. at taket må ha vendbare og/eller forskyvbare lameller. Det kan påmonteres veggscreens med ensfarget duk i kode grey charcoal - 001010.
- e. Monteringsarbeidet må utføres fagmessig. Eventuelt elektrisk arbeid skal utføres av autorisert elektroinstallatør.
- f. Eventuelle skader eller havari er andelseiers ansvar.
- g. Montering og plassering av pergola forutsetter styrets skriftlige godkjenning.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Vedlegg 3 – Screens

Borettslagets generalforsamling har i 2024 åpnet for ettermontering av screens i samtlige boliger i borettslaget. Borettslagets styre er gitt i oppgave å utarbeide nærmere regler for plassering og standardisering av løsninger. Følgende gjelder:

- a. Ved søknad om montering av screens må andelseier framlegge opplysninger om leverandør/installatør og en skisse eller beskrivelse som forklarer ønsket utvendig plassering. Eventuelle sprinkelhoder til sprinkelanlegg må avmerkes (gjelder L-bygg).
- b. Utvendige senkbare screens vil kunne monteres på vinduer i alle boliger i borettslaget. Videre vil senkbare screens med samme spesifikasjoner kunne monteres i takkonstruksjon på terrasse i hus med 3. etasje, og mellom vegg og etablert bæresøyle på terrasser i L-bygg. Maksimal screensbredde mellom vegg og bæresøyle er satt til **300 cm** for å begrense potensiell skade på bygning ved sterk vind. Det vil ikke være anledning til å montere nye stolper/søyler, som ledd i å kunne foreta ytterligere screensmontering.
- c. Screens i takkonstruksjoner i hus og på terrasser i L-bygg skal benyttes etter behov, og ikke til permanent skjerming.
- d. Det skal benyttes spesifikasjoner og fargekoder tilsvarende opprinnelig screensinstallasjon, som vil kunne leveres av de fleste anerkjente leverandører. Alle spesifikasjoner er tilgjengelige i Viscenario, men merk at screens i L-bygg er oppgitt med feil fargekode på kassett/skinner. Korrekte spesifikasjoner er:

	Kassett/skinner	Duk	Modell/beskrivelse
L-bygg	Farge 7024	Helioscreen Sergè 3%. Farge: 112113	HD Pro-zip 95 Beaufort 100
Hus	Farge 9007	Helioscreen Sergè 3%. Farge: 112113	HD Pro-zip 95 Beaufort 100

- e. Monteringsarbeidet må utføres fagmessig, hvilket innebærer at styret for borettslaget vil avslå eventuelle forespørsler om «egeninnsats». Alt elektrisk arbeid skal utføres av autorisert elektroinstallatør.
- f. Eventuelle skader eller havari vil være andelseiers ansvar.
- g. Montering av screens forutsetter styrets skriftlige godkjenning.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Vedlegg 4 – Kassetmarkise

Borettslagets generalforsamling har i 2024 åpnet for montering av kassetmarkise på terrasser uten overbygg. Borettslagets styre er gitt i oppgave å utarbeide nærmere regler for plassering og standardisering av løsninger. Følgende gjelder:

- a. Ved søknad om montering av kassetmarkise må andelseier framlegge opplysninger om leverandør/installatør og en skisse eller beskrivelse, som forklarer størrelser og ønsket plassering. Ved eventuelle forespørsler, som innebærer montering på bod tilhørende annen andelseier, må dette framkomme av søknaden.
- b. Kassetmarkise kan monteres på terrasser uten overbygg i L-bygg H101, H102, H502, H0601, H602 og H0701 i Hans Holtas veg 17, samt på terrasser i boliger i Hans Holtas veg 19A - 19F og 21.
- c. Kasset, beslag og bærekonstruksjoner må være i standardfargen FSM («koksgrå»). Markiseduk skal være ensfarget i kode 104 Flanelle (avbildet).



- d. Monteringsarbeidet må utføres fagmessig. Alt elektrisk arbeid skal utføres av autorisert elektroinstallatør.
- e. Eventuelle skader eller havari vil være andelseiers ansvar.
- f. Montering av kassetmarkise forutsetter styrets skriftlige godkjenning.

Skien, 15. juni 2024  
Styret i Lindemanshjørnet borettslag

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Vedlegg 5 - Gjestehybel

Borettslaget har egen gjestehybel i L-byggets 1. etasje. Gjestehybelen er etablert for å dekke overnattingsbehov for gjester av andelseierne i borettslaget.

- Gjestehybelen leies ut etter «først til mølla»-prinsippet, med unntak av utleie i jul-, nyttår og påskehøytiden.
- Gjestehybelen har to enkeltsenger (75x200 cm) med tilhørende dyner og puter. Hybelen har eget bad med toalett, vask og dusj. Selv om hybelen både har koketopp, ovn og kjøleskap er den ikke utstyrt eller ment for langvarig opphold og «avansert» matlaging.
- Vanlige henvendelser om leie behandles løpende.
- Søknadsfrist for perioden 20. desember til 2. januar er **1. desember** det enkelte år, mens søknadsfrist for påsken er **4 uker før påskeaften**.
- Tildeling i høytider vil bli avgjort ved loddtrekning, men tidligere leieforhold vil bli vektlagt med sikte på en mest mulig rettferdig rullering.
- **Sengetøy og håndklær må holdes av leietaker.** Laken og øvrig sengetøy skal alltid benyttes og må fjernes etter bruk.
- **Rengjøring og tømming av søppel er leietakers ansvar.** Dette gjelder også bad, inkludert dusj og toalett. Utstyr til rengjøring finnes på bad.
- Normalt tidspunkt for innsjekking er **kl. 15.00** og utsjekking **kl. 13.00**.
- Henvendelser om leie sendes styremedlem **Anne Torunn Berge** på epost [berge.olsen@online.no](mailto:berge.olsen@online.no), eller SMS/telefon 913 76 389.
- Utleiepris er for tiden **kr. 300,- per døgn**.
- Leiebeløp faktureres fra Skien Boligbyggelag og godskrives borettslaget.
- Utlevering av **nøkkelbrikke** til gjestehybelen avklares med Anne Torunn Berge i leilighet 401.
- Etter endt opphold skal nøkkelbrikke til gjestehybelen **droppes i postkasse** merket Berge/Olsen i L-byggets 1. etasje.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Vedlegg 6 - Sykkelparkering i L-bygg

Styret for borettslaget har drøftet det økende behovet for innendørs sykkelparkering i L-bygg og konkludert med følgende:

- Området avsatt til sykkelparkering i garasjekjeller har begrenset kapasitet og kan IKKE ta flere sykler. Styret vil til enhver tid informere skriftlig de som, basert på en vurdering av «ansiennitet» og behov, kan benytte området.
- Inntil det eventuelt måtte bli ledige plasser må øvrige sykler oppbevares i egen sportsbod i kjeller/ute. Styret for borettslaget vil på forespørsel kunne godkjenne sykkeloppbevaring mot vegg bak egen bil, forutsatt at dette ikke er til vesentlig ulempe for andre. Det er IKKE anledning til å oppbevare sykler i trappeganger eller andre fellesområder.
- Ved inn- og uttransportering av sykkel gjennom garasjeport må det vises aktsomhet for møtende kjøretøyer. Sykler bør derfor fortrinnsvis leies inn og ut. Heis og trapper skal ikke benyttes til inn- og uttransportering av sykler, som ledd i å unngå økt risiko for skade på vegger m.v.
- Forespørsler om ekstra garasjedøråpnere skjer ved henvendelse til styret og må bekostes av den enkelte andelseier.
- Sykler må alltid parkeres slik at inn- og uthenting av sykler kan skje uten å måtte flytte andre sykler. Det må IKKE parkeres i midtarealet. Parkerte sykler skal alltid være forsvarlig låst.
- Sykkeleier bærer alt ansvar for tyveri og eventuell skade på egen og andres sykler eller kjøretøy.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Romeo Robot

Dato utkjørt: 08.05.26 Side 1 av 2

Lindemanshjørnet borettslag	<b>Vår ref.:</b>	1185/5879
Hans Holtas veg 17 H0701	<b>Type:</b>	Borettslag
3723 SKIEN	<b>Eiere:</b>	Grenland Boligbyggelag
<b>Organisasjonsnr:</b> 928 330 168	<b>Andelsnr:</b>	5879

### 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 29 817

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	9 118
	Renter fellesgjeld	20 172
Tilleggsytelser:	Viken Fiber AS - Altibox	527

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	4 950 000	Gjeld siste årsoppg.:	4 950 000
Klient ajourf. lån:	63 700 000	Klient gj. s. årsoppg.:	60 140 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26107373305, Sparebank 1 Sør-Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.05.2026: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 143

Saldo per 08.05.2026: 60 140 000

Andel av saldo: 4 950 000

Første termin: 28.03.2022Neste avdrag: 28.03.2042 ( siste termin 28.12.2061 )

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.03.2042 utgjøre ca kr 12 274,00 per måned for denne boligen**

IN-ordning: Borettslaget har IN avtale

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Rolf Henning Solvold
Adresse:	Hans Holtas veg 17 H0502
Postnr/-sted:	3723 SKIEN
Telefon:	Mob.: 90930130
E-post:	lindemanshjørnet@gmail.com

### 5: Restanse felleskostnader pr. 08.05.2026

### 6: Ligning - 2025

Annen formue:	34 518	Gjeld:	4 950 000	Andre inntekter:	2 115
		Utgifter:	259 913		

### 7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	4 950 000
Andelsnr:	5879	Partialobligasjonsnr:	

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2022	Tomteareal:	1730.6
Gårds/bruksnr:	300/300		
Bygningstype:	Høyblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet		

### 9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0005365965
--------------	------------------------	-----------	--------------

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	7,8	Første innflytting:	25.03.2022	SSBnr:	H0701
		Oppvarmingstype:	Fjernvarme/elektr.		

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Romeo Robot

Dato utkjørt: 08.05.26 Side 2 av 2

Lindemanshjørnet borettslag	<b>Vår ref.:</b>	1185/5879
Hans Holtas veg 17 H0701	<b>Type:</b>	Borettslag
3723 SKIEN	<b>Eiere:</b>	Grenland Boligbyggelag
<b>Organisasjonsnr:</b> 928 330 168		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Ja	BRA	151.1		
Parkeringstype:	Plass i felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	5		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	5		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	5-roms 151,1 kvm	P-rom	139.2
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Andel BBL				

#### Fasiliteter:

##### OPPVARMING OG VARMTVANN

Avregnes hver 2. mnd. og kommer i tillegg til felleskostnadene.

##### SIKRINGSORDNING

Borettslaget betaler kontingent til Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette gjør at borettslaget får dekket manglende innbetaling av felleskostnader etter bestemmelsene i ordningen. Avtalen løper til den blir sagt opp. Vedtak om oppsigelse må gjøres av generalforsamlingen (jfr. Lov om burettslag § 5-29), og kan sies opp innen 1.12. hvert år.

##### KABEL-TV/INTERNETT

Borettslagets kabel-tv og bredbånd leveres av Viken Fiber AS og er inkludert i felleskostnader.

##### GJESTELEILIGHET

Det er gjesteleilighet i borettslaget som kan leies av beboerne til besøkende.

##### IN-ORDNING

Borettslaget har IN-ordning og andelseierne har muligheter til å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Det er ikke anledning til å innfri fellesgjeld på gjeld som er knyttet til en fastrenteavtale.

Annen informasjon:

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

# ambita

Kommune: 4003 Skien

Eiendom: 4003/300/5374/0/0

## Eiendomsgrenser

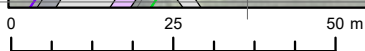
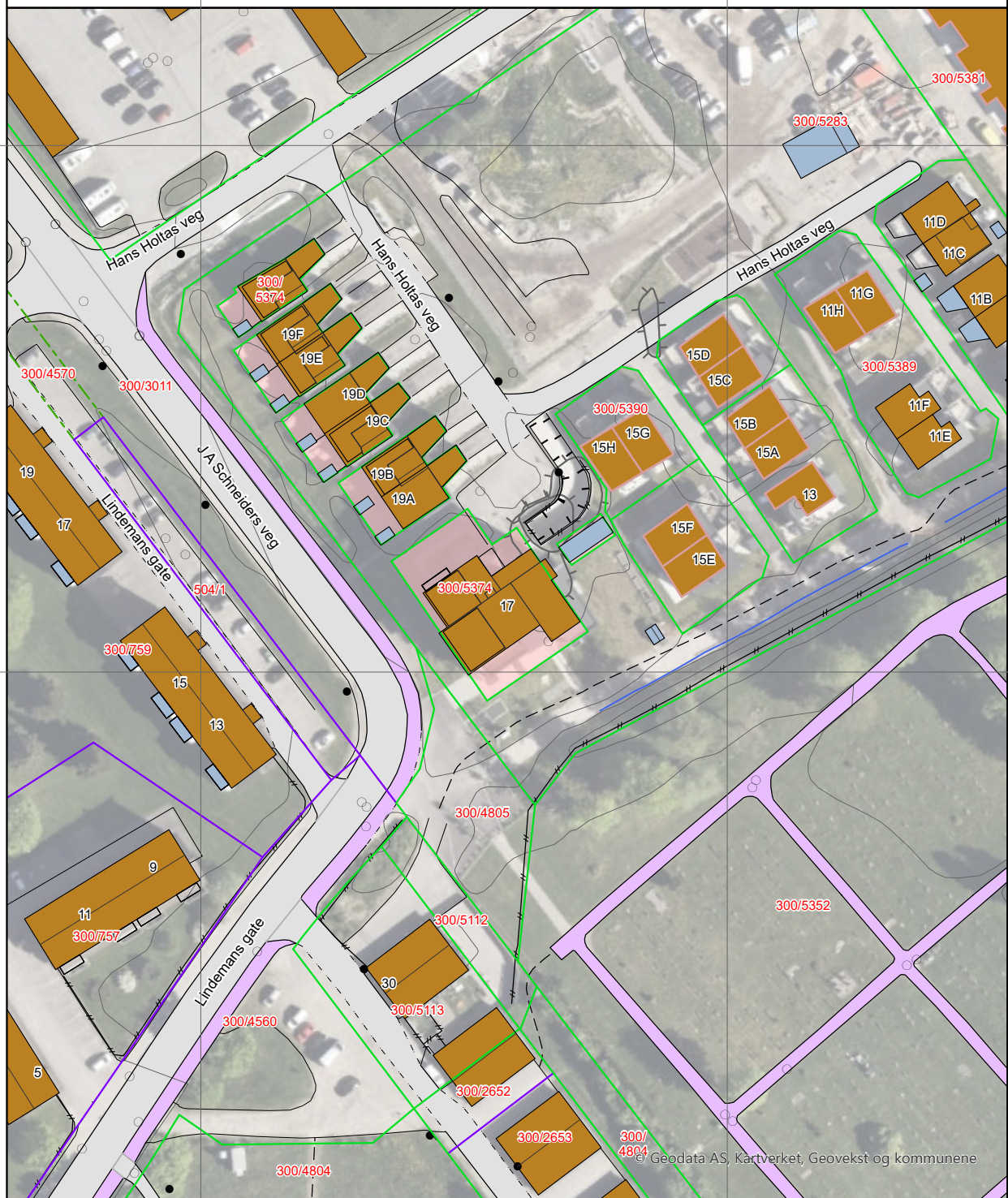
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

N



Målestokk 1:1000

Dato: 8.5.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

# ambita

Kommune: 4003 Skien  
Eiendom: 4003/300/5374/0/0

## Eiendomsgrenser

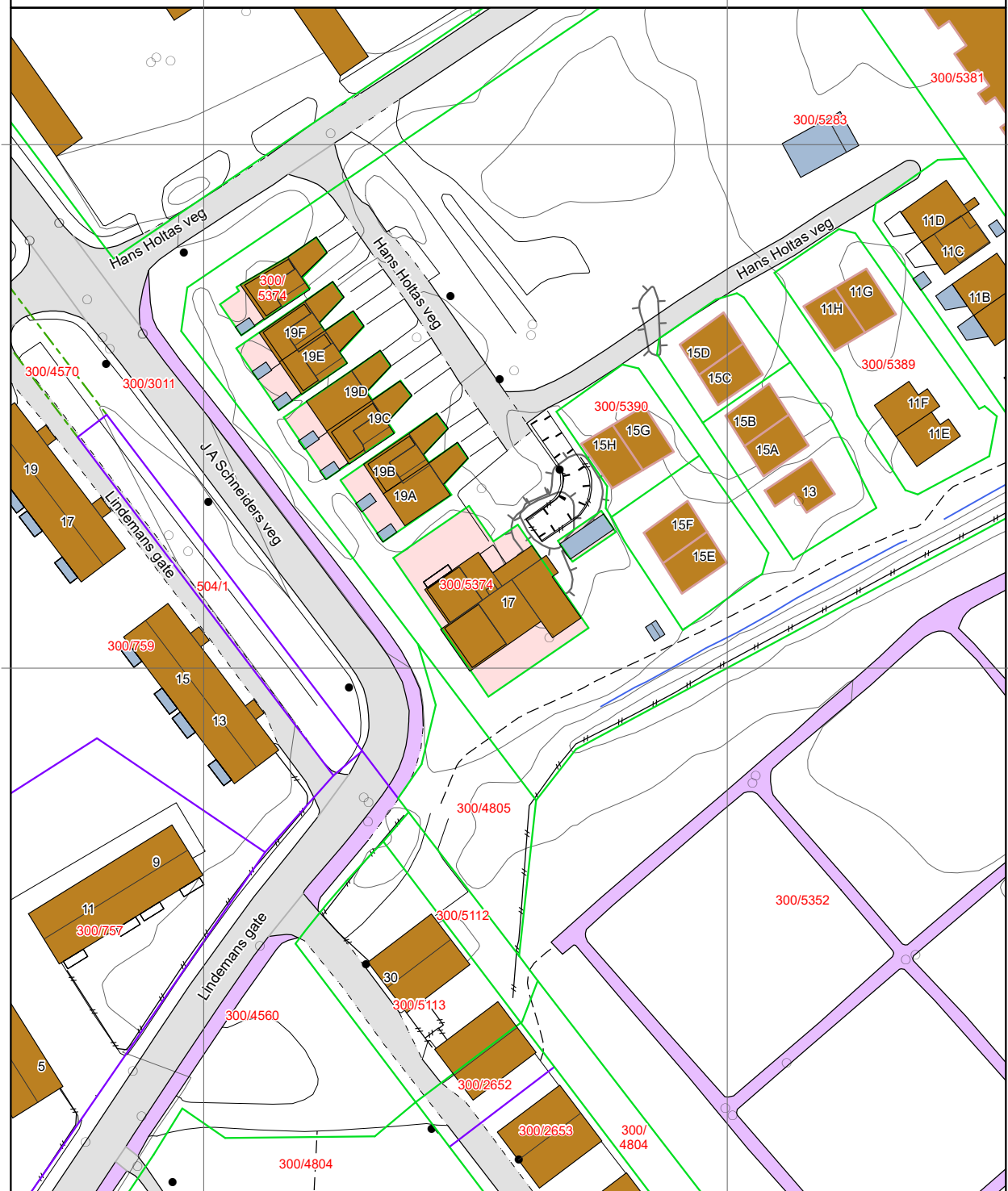
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N



Målestokk 1:1000








Dato: 8.5.2026







Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.






# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

## Eiendomsgrenser









-  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/grøft

## Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

# 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

# Notater

## 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	6 000 kr
Selveierleilighet og rekkehus	9 300 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	15 200 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](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 700/3 000/4 200 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](http://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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2843260171 / Jørgen E Thorkildsen, tlf. 97175664

Hans Holtas veg 17, 3723 Skien

Andels nr. 5879 i LINDEMANSHJØRNET BORETTSLAG, org.nr. 928 330

168

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

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

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) **Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

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

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

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

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

## Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

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

## Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

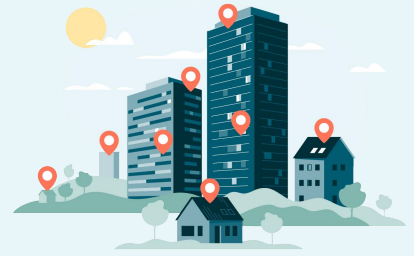
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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



Oppdragsnr: 2843260171  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.05.2026

**Jørgen Thorkildsen**  
Eiendomsmegler

971 75 664  
jorgen.thorkildsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien  
Postboks 184, 3701 SKIEN

eiendomsmegler1.no