



Velkommen til

Røyvegen 3B  
3742 Skien

EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
**Røyvegen 3B**  
**3742 Skien**

Lys og innbydende rekkehusleilighet med gjennomgående god standard. Boligen ligger rolig og tilbaketrukket til i populære Skottåsen I brl. på Gulset, et svært barnevennlig og attraktivt boområde med kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg.

Den innholdsrike leiligheten har blant annet tre soverom, to oppgraderte bad fra 2018, nyere kjøkken med spiseplass og en trivelig stue med utgang til solrik terrasse. Kabel-tv og internett er inkl. i felleskostnadene.

Garasje og romslig utebod medfølger.

Borettslaget har ny kledning, takrenner, vinduer og dører, utført i 2023.

Like i nærheten finner du flotte turområder med oppmerkede turløyper, toppturnmuligheter, badevann og lysløype på vinterstid.

Gode bussforbindelser langs Gulsetringen, med svært hyppige avganger.

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 290 000
<u>Andel fellesgjeld pr 01.04.2026</u>	kr	808 869
<u>Omkostninger*</u>	kr	1 350
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	3 100 219
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	10 311
<u>BRA/BRA-I</u>		149/128 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Eiendomstype</u>		Andelsleilighet
<u>Eierform</u>		Andel
<u>Byggeår</u>		1973
<u>Energimerking</u>		C

# 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!



**Espen Thoresen**  
Eiendomsmegler MNEF

47 44 33 33  
espen.thoresen@em1sornorge.no

# Informasjon

## Pris

Prisantydning	kr	2 290 000
Andel fellesgjeld pr 01.04.2026	kr	808 869
Omkostninger*	kr	1 350
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 100 219
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	10 311

### \*Omkostninger

260,00 (Grunnboksutskrift kjøper)

545,00 (Tinglysning pantedokument ANDEL)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte ANDEL)

-----  
1 350,00 (Omkostninger totalt)

Kr 6 000 (Boligkjøperforsikring - valgfritt)

Kr 7 350 (Sum inkl. Boligkjøperforsikring)

Kr 8 800 (Boligkjøperforsikring Pluss - valgfritt)

Kr 10 150 (Sum inkl. Boligkjøperforsikring Pluss)

Dersom kjøper benytter seg av forkjøpsrett koster dette kr. 8 406,- i tillegg til omkostningene nevnt over. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

### \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 10 311 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Av felleskostnader på kr. 10 311,- per 01.04.2026 er

kr. 1 151,- avdrag

kr. 3 429,- renter

kr. 5 731,- felleskostnader

Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, eiendomsskatt og kommunale avgifter, i tillegg til kabel-tv og internett, samt sommer og vinterkostnader for dette borettslaget.

Fellesutgiftene kan endres etter vedtak av borettslaget.

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

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

Sparebank 1 Sør-Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 106

Saldo per 01.04.2026: 10 591 843

Andel av saldo: 427 936

Første termin/første avdrag: 28.12.2019 ( siste termin 28.09.2052 )

Sparebank 1 Sør-Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 109  
Saldo per 01.04.2026: 9 428 503  
Andel av saldo: 380 934  
Første termin/første avdrag: 28.09.2023 ( siste termin 28.06.2053 )

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

### **Registerbetegnelse**

Andel nr. 3269 i Skottåsen I borettslag, org. nr. 948 890 828 med tilhørende borettslag til bolig. Andelen ligger i Skottåsen I borettslag og forretningsfører for borettslaget er Grenland Boligbyggelag.

### **Sikringsordning**

Sikring mot tap av felleskostnader i borettslag: Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader gjennom betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler felleskostnadene, kan det føre til at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS mot denne type tap.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Forsikringsavtalen løper inntil den sies opp. Borettslaget kan si opp avtalen med en frist på minst 1 måned. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Dersom forsikringsavtalen stiller vilkår om bruk av en særskilt forretningsfører, må oppsigelsen av forretningsføreravtalen også vedtas av generalforsamlingen. Oppsigelse fra forsikringsselskapets side kan bare finne sted etter bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

### **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**

Rekkehus:

BRA-i: 128 m2  
BRA total: 128 m2

Kjeller

BRA-i: 41 m2. Kjellerstue, bad og to boder

1. etasje

BRA-i: 44 m2. Vindfang, gang, kjøkken, stue og spisestue  
TBA: 29 m2. Terrasser

2. etasje

BRA-i: 43 m2. Gang, bad og 3 soverom

Bod:

BRA-e: 5 m2

BRA total: 5 m2

1. etasje

BRA-e: 5 m2. Utvendig bod

TBA: 2 m2. Terrasse

Garasje:

BRA-e: 16 m2

BRA total: 16 m2

1. etasje

BRA-e: 16 m2. Garasje

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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

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

#### **Eierform**

Andel

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

#### **Boligtype**

Andelsleilighet

#### **Parkering**

Garasje medfølger. Ellers felles parkeringsområder i borettslaget.

Vedr. lader til el-bil:

Styreleder opplyser om følgende, den 15.04.2026:

"Det er mulighet for å koble seg til ladeinfrastruktur for elbil i den enkelte andelseiers garasje. Det er ikke ladeenhet i Røyvegen 3B nå."

Megler gjør oppmerksom at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i borettslag om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at borettslaget sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelig for de som har behov for dem.

Dette betyr at en andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en andelseier uten behov for en tilrettelagt plass. Tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning el. Det er dog krav om at andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt andel. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen andelseier med nedsatt funksjonsevne.

### **Borettslagets eiendom**

Gnr. 5, Bnr. 127 (Ideel andel 1/1) i Skien kommune.

Tomteareal er 10 949.50 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

### **Tomtebeskrivelse**

Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk i f.eks. vedtekter.

Borettslagets tomt er pent opparbeidet med felles plenarealer og beplantning som er inngjerdet mot veien. Det er også felles parkeringsområder og garasjerekker hvor hver leilighet disponerer en garasjeplass. Det er montert ny elektrisk garasjeportåpner i garasjen i 2021. På felles plenarealer er det også etablert en liten lekeplass for de minste.

Denne boligen benytter også en del av borettslagets tomt til romslig og solrik terrasse- og hagedel. Hagedelen er pent opparbeidet med gressplen og hekk mot naboer. Terrassen er vestvendt med god plass til møblering og høye skillevegger mot naboelighetene. Det er montert markise over stuevindue for solskjerming.

Boligen har også en koselig terrasseplattning ved inngangspartiet som er avgrenset med gjerde. Ved inngangspartiet er det også utvendig bod på 5 m<sup>2</sup> som medfølger. Uteboder og garasjer er sist malt i 2024.

Til info så opplyser GBBL en tomtestørrelse for borettslagets tomt på 10 959 m<sup>2</sup>. Det er noe avvik fra opplysninger hentet fra Eiendomsregisteret som opplyser en tomtestørrelse på 10 949,5 m<sup>2</sup>. Avvik kan forekomme.

### **Vedtekter/husordensregler**

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Styreleder opplyser om følgende, den 15.04.2026:

"Som det framgår av vedtekter og ordensregler må dyrehold søkes. Styret har vedtatt en presisering av ordensreglene for dyrehold om at punkt 2 også gjelder katter. Dette har ikke kommet inn i ordensreglene ennå, men er presisering av praksis."

### **Beboernes forpliktelser**

Eier plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

### **Regnskap/budsjett**

Styreleder opplyser om følgende, den 15.04.2026:

"Styret har ingen konkrete planer for større vedlikehold nå og det er heller ingen planer om å øke fellesutgiftene, men vi tar selvsagt forbehold om renteutgifter og generell prisstigning. De siste par årene har vi justert fellesutgiftene ved årsskifte."

Det gjøres generelt oppmerksom på at fremtidig vedlikehold og rehabiliteringer kan medføre økning av fellesgjeld og felleskostnader.

### **Borettslagets forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer felles forsikring SP0000587961

### **Byggeår**

Ca. 1973 i følge bygnings sakkyndig.

### **Innhold**

Boligen består av følgende rom:

Kjeller:

Kjellerstue, bad og to boder

1. etasje:

Vindfang, gang, kjøkken, stue og spisestue

2. etasje:

Gang, bad og 3 soverom

I tillegg medfølger garasje og utvendig bod.

De rommene som er opplistet ovenfor er angitt av bygnings sakkyndige i tilstandsrapport og er etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende.

Kjellerstua er innredet og omgjort uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjenning er gitt av kommunen.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under Ferdigattest og brukstillatelse.

### **Standard**

Lys og innbydende rekkehusleilighet med gjennomgående god standard. Boligen ligger rolig og tilbaketrukket til i populære Skottåsen I brl. på Gulset, et svært barnevennlig og attraktivt boområde med kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg.

Den innholdsrike leiligheten har blant annet tre soverom, to oppgraderte bad fra 2018, nyere kjøkken med spise plass og en trivelig stue med utgang til solrik terrasse. Kabel-tv og internett er inkl. i felleskostnadene.

Garasje og romslig utebod medfølger.

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte plater/trepanel på vegger og malt betong i tak. Det er furugulv i kjellerstue og belegg på gulv i boder. På vegger er det trepanel i kjellerstue og betong i boder.

I tilstandsrapporten opplyses blant annet:

Bygget er nylig rehabilitert utvendig med ny kledning, takrenner i 2023. Det er grunnmursplast på

yttervegg og drenering er trolig av nyere dato. Vinduer og dører ble byttet i 2023. Innvendig fremstår boligen godt vedlikeholdt på overflater og det er nyere bad oppgradert i regi av borettslaget. Det ble målt noe fukt i vegg i kjellerstue. Det er nylig drenert rundt bygget og fuktighet vil trolig avta i tiden fremover. Vann og avløpsanlegg er trolig fornyet i forbindelse med oppgradering av badene og fremstår uten avvik. Elektrisk anlegg er oppgradert i nyere tid og fremstår uten synlige avvik men s´det er ikke fremvist samsvarserklæring på oppgradering av sikringsskap.

#### 1. etasje

##### VINDFANG/GANG

Leiligheten har lyse gangarealer med plass til sko- og ytterklær. I mellomgangen er det i 2025 installert varmepumpe for en jevn og behagelig varme i etasjen.

##### STUE/SPISESTUE

Den lyse stua har delikate fargetoner, med plass til sofagruppe, spisestue og annen mindre møblering. Store, vestvendte vindusflater slipper inn godt med naturlig lys. Det er installert kabel-tv og bredbånd som leveres av Viken Fiber AS og som er inkludert i de oppgitte felleskostnadene.

Fra stua er det utgang til hyggelig terrasse, et flott uteområde for solrike dager. Over terrassen er det montert markise for solskjerming. Hagen er pent innrammet med hekkbeplantning.

##### KJØKKEN

På kjøkkenet er det en hyggelig spiseplass ved vinduet, og kjøkkeninnredning av nyere dato med laminerte benkeplater. Det er god oppbevaringsplass i skuffer og skap, samt noe åpne hyller som gir et lett og ledig uttrykk. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, koketopp (ny i 2025) og kjøøl/fryseskap, samt stekeovn plassert i praktisk arbeidshøyde i høyskap. Over koketoppen er det ventilator med avtrekk ut. Det er montert vannstoppersystem i kjøkkenbenk.

#### 2. etasje

##### BAD

Lekkert baderom fra 2018, utført i regi av borettslaget. Badet er helfliset med varmekabler i gulvet og har en moderne innredning med slette fronter, nedfelt servant og speil med integrert belysning. Videre er det vegghengt toalett med innebygd sisterner, dusjkabinett og belysning med innfelte spotter i tak. Det er mekanisk avtrekk med kanal ut av badet.

##### SOVEROM

Leiligheten har tilsammen tre soverom, alle beliggende i 2. etasje. Hovedsoverommet vender mot øst, mens de to andre er vestvendt. På hovedsoverommet er det meget god oppbevaringsplass i garderobeskap langs hele den ene vegg.

##### Kjeller

##### KJELLERSTUE

I kjeller er det etablert en pen og romslig kjellerstue. Et fleksibelt rom med mange bruksmuligheter.

Kjellerstua er innredet og omgjort uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjenning er gitt av kommunen.

##### BAD

Leiligheten har også et pent bad kombinert med vaskerom i kjelleren. Også dette badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2018. Her er det flislagt gulv og flislagte vegger i dusjsonen. For øvrig er det malt trepanel på veggoverflatene. Badet har en romslig innredning i mørk utførelse med heldekkende servant, sideskap og speil med overlys og el-stikk. Badet er også innredet med åpen dusj med glassdører og veggmontert toalett. Vaskeromsdelen er fint adskilt i egen sone, hvor det er opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannstanken er også plassert her.

Inntil badet er det to boder for diverse lagring.

TILSTANDSGRAD 2 OG 3.

Nedenfor følger en oversikt over de bygningsdeler der den bygningsfaglige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3. Store eller alvorlige avvik: Ingen avvik registrert.

TG2. Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig: Rom Under Terreng

Våtrom kjeller bad: Sanitærutstyr og innredning

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten fremkommer det mer og utfyllende informasjon om boligens tilstand, og det er viktig å sette seg grundig inn i tilstandsrapport og øvrige salgsinformasjon før kjøp.

INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Grenland boligbyggelag opplyser om følgende rehabiliteringer i senere tid:

- Byttet kjellervinduer 2010, ombygging sikringsskap 2013, Rørfornyning 2015, byttet stuevinduer 2016, nye bad 2019
- Fasaderehabilitering i 2023 finansiert med låneopptak kr 9.788.000,- med nedbetalingstid 30 år.
- EL-bil lading: Infrastruktur er innstalert og godkjent for tilkobling av ladebokser i garasjene.

Styreleder opplyser om følgende, den 15.04.2026:

"Styret har ingen konkrete planer for større vedlikehold nå og det er heller ingen planer om å øke fellesutgiftene, men vi tar selvsagt forbehold om renteutgifter og generell prisstigning. De siste par årene har vi justert fellesutgiftene ved årsskifte.

Som det framgår av vedtekter og ordensregler må dyrehold søkes. Styret har vedtatt en presisering av ordensreglene for dyrehold om at punkt 2 også gjelder katter. Dette har ikke kommet inn i ordensreglene ennå, men er presisering av praksis.

Det er mulighet for å koble seg til ladeinfrastruktur for elbil i den enkelte andelseiers garasje. Det er ikke ladeenhet i Røyvegen 3B nå."

Det gjøres oppmerksom på at fremtidig vedlikehold og rehabiliteringer kan medføre økning av fellesgjeld og felleskostnader.

### **Innbo og løsøre**

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5.

Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør er vedlagt, og denne er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der annet ikke er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Beliggenhet**

Rekkehuset ligger solrikt, tilbaketrukket og rolig til i Skottåsen I Borettslag på Gulset, et barnevennlig og attraktivt område med kort vei til de fleste fasiliteter.

I nærområdet har man barnehager, barneskolene Kollmyr og Stigeråsen, samt Gulset ungdomsskole og idrettsanlegg hvor Gulset IF har et aktivt tilbud innen fotball og håndball, ski, turn og volley. I Gulsethallen finnes også svømmehall og treningssenter.

Utover dette er Gulset Telemarks største bydel og sentralt i bydelen er det opparbeidet et bydelscenter med dagligvareforretningene KIWI og Coop Prix, kafé, frisør, apotek og tannlege. En liten kjøretur unna ligger også Myren med diverse forretninger.

For øvrig kan nærområdet tilby flotte tur- og rekreasjonsområder i populære Gulsetmarka, med blant Fantekjerringkollen og Åletjern med lysløype og badeplass. Vinterstid er det oppkjørte skiløyper fra Gulsethallen frem til, og rundt Åletjern samt sløyfe rundt Sagåsen. Disse egner seg perfekt til alt fra familietur til en real treningsøkt.

Det er kort veg til busstopp med gode bussforbindelser langs Gulsetringen, med svært hyppige avganger i retning Skien og Porsgrunn.

**Adkomst**

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

**Byggemåte**

For opplysninger om byggemåte, se vedlagte takstdokument.

**Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det er utstedt ferdigattest for rekkehus, 25 leiligheter den 19.10.1973.

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

Det er i forbindelse med salget innhentet bygningstegninger for boligen fra Skien kommune, datert i 1971.

Deler av boligens plantegning avviker fra originale byggetegninger.

Bygningssakkyndig opplyser:

"Vegg til toalett er fjernet og bad og toalett er ett rom. Badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2018 og erfaring foreligger det dokumentasjon på arbeider utført av borettslag."

Disponibelt rom i kjeller er i dag kjellerstue. Det er ikke tilstrekkelig lysforhold i kjellerstue. Kjellerstuen er innredet og omgjort uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. Arealet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Kjøper overtar ansvar og risiko for dette, herunder også om f.eks. borettslaget eller kommunen krever dette tilbakeført til opprinnelig bruk. Det kan også være begrensninger i hva borettslagets forsikring dekker på slike areal. Boligen selges slik det er opplyst om og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid.

**Hvitevarer**

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming med diverse panelovner samt varmepumpe i 1. etasje fra 2025.

Det er varmtvannsbereder på 190 liter fra 2018 plassert på bad i kjeller.

Ifølge selger skal varmekilder fungere på en tilfredsstillende måte. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

#### **Info energiklasse**

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Energiattesten er vedlagt i salgsoppgaven.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

I henhold til opplysninger fra forretningsfører er kabel-tv og internett fra Viken Fiber inkludert i felleskostnadene.

#### **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 leiligheter i borettslag, 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**

Selger opplyser i egenerklæringsskjema:

"Det ligger en kvittering på radonmåling fra 2010 i papirene som fulgte boligen. Avskrift fra forrige eiers egenerklæring: "Det er gjort målinger i nyere tid. Det er gjort forsøk på å oppdrive nøyaktig tidspunkt og verdi gjennom styreleder i borettslaget, men har ikke lykte i å komme frem til noe annet enn omtrentlig informasjon. Det er gjort målinger ved flere anledninger i leiligheten, og verdiene har i hvert tilfelle vært innenfor kravene." Avskrift slutt."

Kjøper overtar eiendommen slik og må selv vurdere om det er behov for måling og fremtidige tiltak, og har også risikoen for dette. For mer informasjon vedrørende radon, se [www.dsa.no/radon](http://www.dsa.no/radon)

#### **Regulering**

Eiendommen er ikke omfattet av reguleringsplan og/ eller reguleringsbestemmelser, dvs. uregulert område. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen ligger i et område som iht. kommuneplanens arealdel, datert 2.5.2024, er avsatt til: Boligbebyggelse - Nåværende byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

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

**Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 667 000 for 2025.

Sekundærverdi vil være svært nær markedsverdi.

Formuesverdien er opplyst av selger.

**Andel felles formue**

Kr 52 606 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 avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivingen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

## Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger. Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

## Forkjøpsrett

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

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

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget.

Forkjøpsrett utlyses snarest mulig etter at boligen er solgt. Frist for å melde forkjøpsrett vil vanligvis være ca. 1 uke etter denne er utlyst av boligbyggelaget. Det vises til borettslagets vedtekter som er vedlagt i salgsoppgave.

For mer informasjon om forkjøpsrett og medlemskap anbefaler vi å kontakte boligbyggelaget. Megler anbefaler å tegne medlemskap i boligbyggelaget, dersom man ikke allerede er medlem. 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 videreselge andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

#### **Eier**

Stine Tufte

#### **Heftelser**

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

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

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

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

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

#### **Andre relevante opplysninger**

##### **ERVERV AV ANDEL**

Andelseier kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan være andelseiere med unntak av det offentlige samt arbeidsgivere, der formålet er å leie ut til ansatte såfremt dette fremkommer av vedtektene.

##### **ELEKTRISK ANLEGG**

Bygningssakkyndige kan i tilstandsrapport ha knyttet kommentarer til det elektriske anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier, men dette er ikke det samme som en el-kontroll utført av godkjent el-kontrollør. Se tilstandsrapport og egenerklæring.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år.

Det opplyses blant annet i tilstandsrapporten:

"Elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i kjellerstue. Elektrisk anlegg er oppgradert i nyere tid og fremstår uten synlige avvik men s'det er ikke fremvist samsvarserklæring på oppgradering av sikringsskap."

STYRELEDER  
Sigmund Straumsnes  
Mobil: 92880631  
E-post: sigmund.straumsnes@gmail.com

#### MEGLERS VEDERLAG

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg:

Provisjon 2 % (forutsatt salgssum 2 290 000), kr. 61 800

Markedspakke, kr. 21 990

Tilrettelegging, kr. 16 900

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr. 2 500

Tinglysing av sikring/pantesperre, kr. 545

Innhenting kommunal informasjon, kr. 1 889

Oppgjørshonorar, kr. 7 900

Boligopplysninger forretningsfører, kr. 4 485

Eierskiftegebyr garasje GBBL, kr. 1 000

Eierskiftegebyr GBBL, kr. 6 725

Totalt, kr. 125 734

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 20 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

I forbindelse med oppdraget tilbyr vi partene produkter og tjenester fra Fremtind, HELP, Vend Marketplace (Finn.no), Visma Meglerfront (digitale skjemaer) og Sparebank 1.

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

#### Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Tommy Heggekroken den 10.04.2026.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema og har kommentarer på følgende punkter:

- Bad/våtrom
- Sprekk i innvendig grunnmur
- Fukt, sopp, råteskade i borettslaget
- Vann/avløp
- Varmepumpe
- Elektrisk anlegg
- Radonmåling
- Garasje
- Andre arbeider

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

#### Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr. 2 800,-/3 200,-/4 600,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr. 1 000,- ved salg av Pluss.

Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no).

### **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 eiendoms-megler 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. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

### **Forbrukerkjøp - definisjon**

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

### **Forbruker – avtalevilkår**

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

I tråd med 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 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.

### **Vedlegg**

Tilstandsrapport, energiattest, selgers egenerklærings skjema, årsregnskap, vedtekter, husordensregler og eiendomskart.

### **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**

Espen Thoresen  
Eiendomsmegler  
Telefon: 47 44 33 33  
E-post: [espen.thoresen@em1sornorge.no](mailto:espen.thoresen@em1sornorge.no)

EiendomsMegler 1 Telemark avd 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 bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

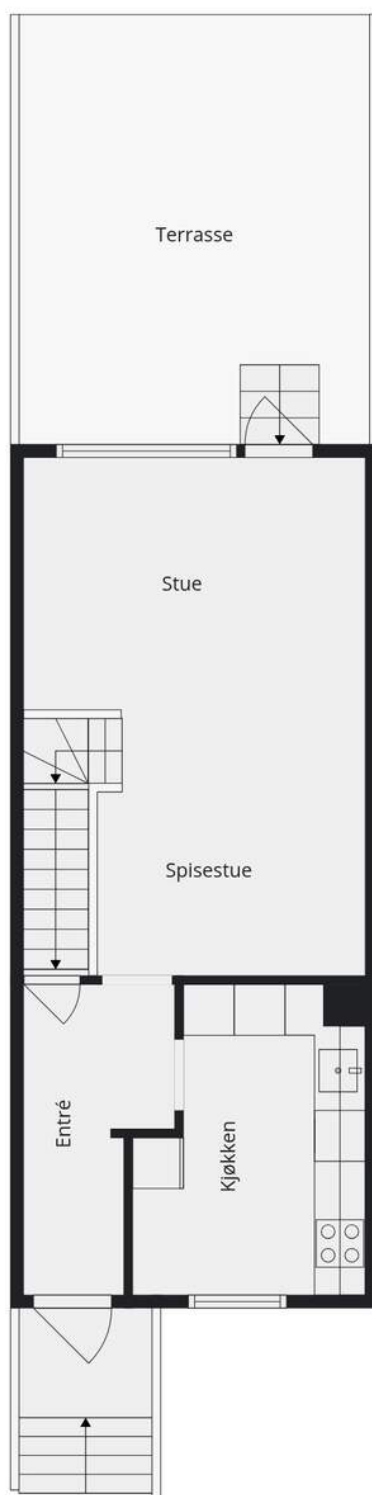
Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

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

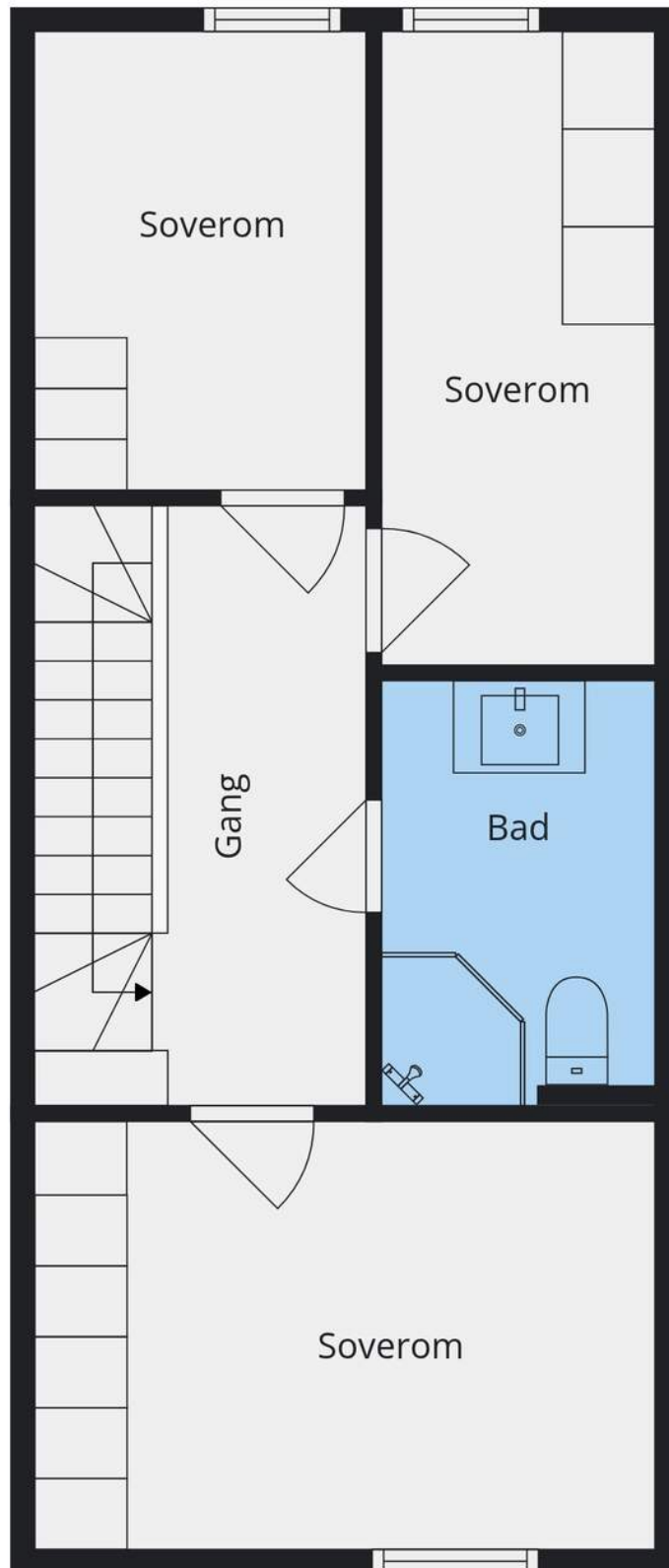




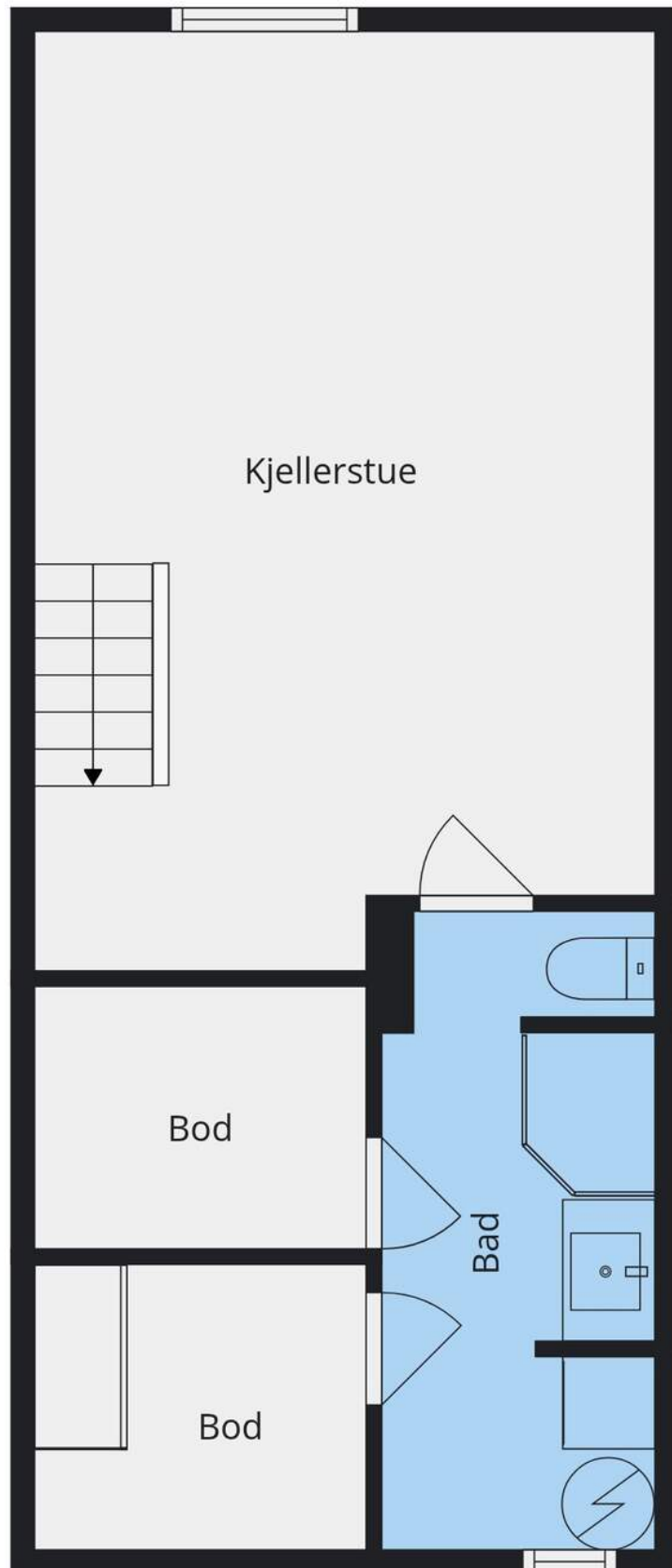




*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*



*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.*



*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.*

























# Tilstandsrapport

🏠 Rekkehus

📍 Røyvegen 3B , 3742 SKIEN

📖 SKIEN kommune

# gnr. 5, bnr. 127

# Andelsnummer 3269

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m<sup>2</sup> BRA-i: 128 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 22244-1341

Eiendomsverdi ref nr: CG1024

Autorisert foretak: SKIEN TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Heggekroken



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

# Vedlegg: Takstrapport



Rapportansvarlig

Tommy Heggekroken

Tommy@skientakst.no

918 14 074



Mesterbrev

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Bygget er nylig rehabilitert utvendig med ny kledning, takrenner i 2023. Det er grunnmursplast på yttervegg og drenering er trolig av nyere dato.. Vinduer og dører ble byttet i 2023. Innvendig fremstår boligen godt vedlikeholdt på overflater og det er nyere bad oppgradert i regi av borettslaget.

Det ble målt noe fukt i vegg i kjellerstue. Det er nylig drenert rundt bygget og fuktighet vil trolig avta i tiden fremover. Vann og avløpsanlegg er trolig fornyet i forbindelse med oppgradering av badene og fremstår uten avvik. Elektrisk anlegg er oppgradert i nyere tid og fremstår uten synlige avvik men s'det er ikke fremvist samsvarserklæring på oppgradering av sikringskap.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus

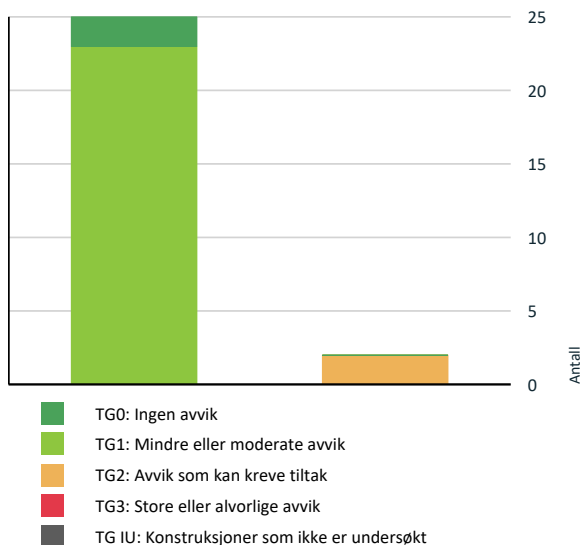
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er mottatt tegninger på boligen men det er noe avvik fra disse. Vegg til toalett er fjernet og bad og toalett er ett rom Disponibelt rom i kjeller er i dag kjellerstue. Det er ikke tilstrekkelig lysforhold i kjellerstue.

Det foreligger ferdigattest på boligen datert 19.10.1973.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

[Gå til side](#)

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omhandler noen bygningsdeler som er boligbyggelaget sitt ansvarsområde. Det kan være gitt bemerkninger på disse områdene for å informere ny eier om eventuell økning i felleskostnader, eller endring i borettslagets/sameiets økonomi.

### Oppsummering av avvik

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

#### Rekkehus

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

## Tilstandsrapport

### REKKEHUS

**Byggeår**

1973

**Kommentar****Anvendelse****Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.



### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Det er vinduer med 3-lags glass fra 2023 i boligen. Fastkarmvindu i stue er med 3-lags glass fra 2016. Vinduene fremstår uten skader.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Det er markterasse mot øst og vest til boligen. Terrassene fremstår uten tegn til råteskader og er godt vedlikeholdt. Dette er ren risikokonstruksjon da terrassene er montert direkte på terreng. Konstruksjonene er derfor utsatt for råte.



#### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør av treverk med 2-lags glass fra 2023 i boligen. Dørene fremstår uten skader og åpner og lukker greit.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Tilstandsrapport



### INNSENDIG

#### TG 1 Overflater

##### Beskrivelse

Det er parkett på gulv, malte plater og trepanel på vegger og malt betong i himling. Overflatene fremstår uten skader og har normal bruksslitasje.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Det er etasjeskille av betong i boligen. Det ble målt med streklaser i utvalgte rom i boligen og det ble ikke målt høydeforskjeller over 15 mm i hele rom eller 10 mm målt over en lengde på 2 meter.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens krav til nivåforskjeller på etasjeskillere og gulv på grunn.

#### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

##### Beskrivelse

Det er furugulv i kjellerstue og belegg på gulv i boder. På vegger er det trepanel i kjellerstue og betong i boder. Malt betong i himling.

##### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det ble målt etter fukt i et tidligere boret hull i innforet vegg i kjellerstue. Det ble målt over 17% som er gult nivå og opp mot fuktverdier hvor sopp og råteskader kan utvikle seg. Dette kan skyldes fukt fra tiden før det ble drenert og manglende lufting i kjelleren. Det er lufterventil i kjellerstue og i bod samt mekanisk avtrekk på bad og ventilasjon er tilfredsstillende.

Det er ikke opplyst eller påvist indikasjoner på at det er fuktproblemer i kjelleren.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med over tid spesielt ved store nedbørsmengder om fuktverdiene i veggen i kjellerstuen øker. Avgjørende for å oppnå en tørr kjeller er tilstrekkelig drenering og lufting.



Det ble målt over 17% fuktighet i innforet vegg i kjellerstue.

#### TG 1 Innvendige trapper

##### Beskrivelse

Det er malte tretrapper i boligen. Trappene fremstår uten skader. HMS blir omtalt i eget punkt.



#### TG 1 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Det er profilerte dører hovedsaklig av eldre type i boligen men det er nyere profilerte dører til bad. Eldre profilert tredør til kjeller. Av merknader tar noen dører i karm/terskel og har behov for mindre justeringer. Dørene fremstår med normal bruksslitasje.

## Tilstandsrapport



Dør til bad.

### VÅTROM

#### 2. ETASJE > BAD

##### Generell

##### Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon men badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2018 og erfaringsmessig foreligger det dokumentasjon på arbeider utført i regi av borettslag.

Årstall: 2018      Kilde: Eier



#### 2. ETASJE > BAD

##### TC 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater med innfelt downlights i himling. Det ble ikke påvist sprekker i fliser eller fuger eller bom (hulrom) bak flis.



#### 2. ETASJE > BAD

##### TC 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Det er målt ca 14 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp slukrist over en lengde på ca. 120 cm, noe som gir et fallforhold innenfor kravet på 1:100. Dørterskel er hevet ca. 20 mm. Det er ikke mulig å verifisere visuelt om tettesjikt er ført opp under terskel, da oppkanten er tildekket med eikelist. Det er imidlertid ikke påvist forhold som tilsier avvik fra forskriftsmessig utførelse. Forutsatt at tettesjikt er ført minimum 11 mm opp på terskel, vil høydeforskjellen fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist være ca. 25 mm, som tilfredsstiller krav.

Det er ikke registrert sprekker i fliser eller fuger, og det er heller ikke påvist bom (hulrom) under flisene.



#### 2. ETASJE > BAD

##### TC 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt på badet. Det er synlig tettesjikt i slukets klemring og det ble ikke påvist feil utførelse på tettesjikt.

## Tilstandsrapport



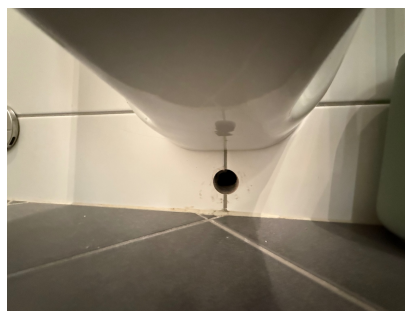
### 2. ETASJE > BAD

#### ↓ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Det er dusjkabinett, servantskap og veggmontert toalett på badet. Det er etablert dreneringshull for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget systerne.

Det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning.



Dreneringshull for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget systerne  
2. ETASJE > BAD

#### ↓ TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med kanal ut av badet. Avtrekket er testet og fungerer som tiltenkt.



### 2. ETASJE > BAD

#### ↓ TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det ble benyttet et tidligere hull i vegg på soverom mot vegg med dusj og målt med fuktindikator med pigg i veggens treverk. Det ble ikke påvist fuktighet i vegg.

## Tilstandsrapport



Det ble ikke påvist fuktighet i veggen.

### KJELLER > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badet men badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2018 og erfaring foreligger det dokumentasjon på arbeider utført av borettslag. Selger opplyser at badet ble revet og bygget opp på nytt som forsikrings sak.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



### KJELLER > BAD

#### TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Det er fliser på vegger i dusj og servant og malt trepanel på resterende vegger. Malt betong på innvendig himling. Det ble ikke påvist sprekker i fliser eller fuger eller bom (hulrom) bak flis.

### KJELLER > BAD

#### TO 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Det er fliser på gulvet. Det ble målt 23 mm høydeforskjell fra topp flis til topp slukrist og dør er heiset opp og det er etablert fliser med tettesjikt bak flisene under dørterskel. Fallforhold er innenfor krav. Det er montert skinne med tettelist mot gulv i dusj uten dreneringshull. Ved testing med vann i dusj renner det vann under skinnen og lekkasjevann fra andre vanninnstallasjoner vil renne til sluk. Det ble ikke påvist sprekker i fliser eller fuger men det er noe antydning til hulrom under enkelte fliser. Det er ikke løse fliser med dette bør observeres for eventuell videre utvikling.

### KJELLER > BAD

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt på gulv. På vegger er det tettesjikt av våtromsplater på vegger med våtsone. Det er synlig tettesjikt i slukets klemring og det ble ikke påvist avvik på utførelse av tettesjiktet.

### KJELLER > BAD

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Det er servantskap, åpen dusj med glassdører veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin på badet.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke etablert drenering for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner og det er ikke fremlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning. Toaletteter monterte på et tidspunkt hvor det kan være lekkasjesikring ved at lekkasjevann renner ut i toalett skålen. Dette bør undersøkes.

Det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning.

##### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør undersøkes om det er annen løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner.

## Tilstandsrapport



Skinne på gulv.



Det er ikke dreneringshull fra innebygget sisterner

### KJELLER > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med avtrekksvifte ut i yttervegg. Avtrekket er testet og fungerer som tiltenkt.



### KJELLER > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det ble målt med fuktindikator med pigg i inspeksjonsluke for stoppekran mot dusj. Det ble ikke påvist fuktighet i veggen.



Det ble ikke målt fukt i vegg mot våtsone.

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra nyere dato med malte glatte fronter og laminert benkeplate. Mekanisk avtrekk. Det er integrert koketopp, stekeovn, kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det ble målt med fuktindikator på utsatte steder på gulv uten å påvise fuktvariabler på gulvet. Det er montert vannstoppersystem i kjøkkenbenk men det er ikke montert komfyrvakt. Dette anbefales for å ivareta brannsikkerhet. Kjøkkenet har normal brukslitasje med noen bruksmerker og av merknader ble det påvist noen fuktbobler i nedkant på noen skapdører. Kjøkkenet fungerer med dette avviket og er lite synlig fra avstand.

## Tilstandsrapport



Bobler nederst på skapdører



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med avtrekk ut av kjøkkenet. Avtrekket er testet med papirark og fungerer som tiltenkt.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Det er vannledninger av plast og rør i rør-system med rørfordelerskap plassert på bad i kjeller og i 2. etasje.

Alder er ukjent men det er grunn til å tro at rørene ble byttet i forbindelse med renovering av våtrom i 2018.

Det er etablert drenering for synliggjøring av lekkasjevann fra begge rørfordelerskap og hovedstoppekran er plassert i inspeksjonsluke ved toalett i kjeller. Det er i råttlegg stoppekraner i rørfordelerskapene. Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer eller ufagmessig arbeider.



Stoppekran i inspeksjonsluke.

#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i boligen.

De fleste avløpsrør er skjulte men rørene ble trolig nyttet i forbindelse med renovering av våtrom i 2018.

Kloakk er luftet over tak og staking kan utføres via sluk. Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer på anlegget.

## Tilstandsrapport



### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er ventilering via lufteventiler i yttervegg.  
Det er montert ventiler i aller oppholdsrom og ventilasjon er tilfredsstillende.

### ! TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er varmepumpe fra 2025 med innedel plassert i gang i 1. etasje.  
Varmepumpen er i daglig drift og fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2025      Kilde: Eier



### ! TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Det er varmtvannsbereder på 190 liter fra 2018 plassert på bad i kjeller.  
Berederen har fast elektrisk tilkobling uten bruk av stikkontakt og er plassert på rom med sluk.  
Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer på berederen.



### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i kjellerstue.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent men i nyere tid.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det er fremlagt samsvarserklæring på mindre arbeider men det er ikke fremlagt samsvarserklæring på oppgradering av sikringsskap.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

## Tilstandsrapport

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

### Generell kommentar

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installasjoner og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Det ble ikke påvist synlige feil og mangler på anlegget og det foreligger samsvarserklæring på mindre arbeider på anlegget. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på oppgradering av sikringskap. Det anbefales derfor å fremskaffe dette eller utføre en el-kontroll for å få dokumentert anlegget i sin helhet.



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Dette punktet tar for seg Helse, miljø og sikkerhet. punktene som kontrolleres er rekkverk på balkong,, utvendige trapper, innvendige trapper, radon, elektrisk anlegg, brannteknisk, brannfeller, rømningsvei, forstøtningsmurer, og flom og rasfare.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

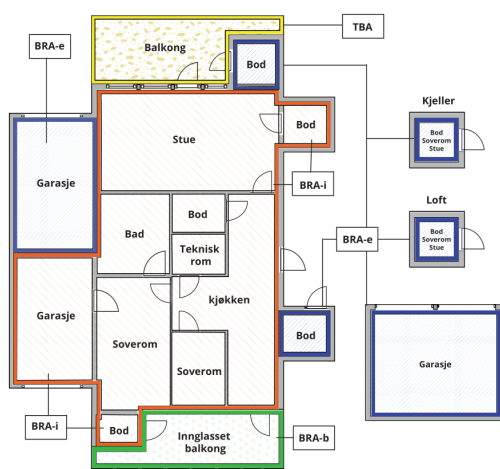
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

# Vedlegg: Takstrappport

Røyvegen 3B , 3742 SKIEN  
Gnr 5 - Bnr 127  
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS  
Luksefjellvegen 64  
3716 SKIEN

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	44			44	29
2. Etasje	43			43	
Kjeller	41			41	
<b>SUM</b>	<b>128</b>				<b>29</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>128</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, spisestue		
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom, soverom		
Kjeller	Kjellerstue, bad, bod, bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er mottatt tegninger på boligen men det er noe avvik fra disse. Vegg til toalett er fjernet og bad og toalett er ett rom  
Disponibelt rom i kjeller er i dag kjellerstue. Det er ikke tilstrekkelig lysforhold i kjellerstue.  
Det foreligger ferdigattest på boligen datert 19.10.1973.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		5		5	2
<b>SUM</b>		<b>5</b>			<b>2</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Utvendig bod	

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
<b>SUM</b>		<b>16</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>				

# Vedlegg: Takstrappport

Røyvegen 3B , 3742 SKIEN  
Gnr 5 - Bnr 127  
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS  
Luksefjellvegen 64  
3716 SKIEN

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Røyvegen 3B, 3742 SKIEN  
Gnr 5 - Bnr 127  
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS  
Luksefjellvegen 64  
3716 SKIEN

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Tommy Heggekroken	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	5	127		0	10949.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Røyvegen 3B

#### Hjemmelshaver

Skottåsen I Borettslag

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948890828			Tufte Stine

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

3269

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Gulset i Skien kommune.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Tomten er opparbeidet med garasjer, boder plen og uteområder.

## Bygninger på eiendommen

### Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

### Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	12.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Vedlegg: Takstrapport

Røyvegen 3B , 3742 SKIEN  
Gnr 5 - Bnr 127  
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS  
Luksefjellvegen 64  
3716 SKIEN

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

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

#### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

#### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

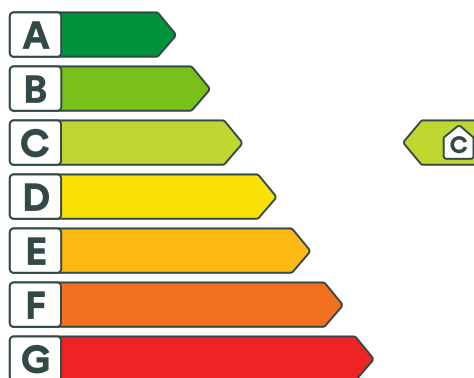
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

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



Adresse <b>Røyvegen 3B, 3742 SKIEN</b>	
Dato for energimerking <b>29.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-276227</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>164480275</b>
Gårdsnummer <b>5</b>	Bruksnummer <b>127</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår <b>1972</b>	Bygningstype <b>Rekkehus</b>
Bruksareal <b>128,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>119,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



### Energi

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

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**141,51 kWh/m<sup>2</sup>**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**148,08 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**17 622 kWh**

# Vedlegg: Energiattest



## Røyvegen 3B, 3742 SKIEN



### Detaljer

Bygningsform <b>Ja</b>	Vegger <b>Ja</b>
Vindu <b>Ja</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Røyvegen 3B, 3742 SKIEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

# Vedlegg: Energiattest

## Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 12: Montering tetningslister

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

### Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

# Vedlegg: Energiattest

## Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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



## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



## Selgers egenerklæring

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

---

Selgere

Stine Tufte

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Røyvegen 3B

3742 Skien

4003-5/127/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Hovedbad 2.etg.: Det var mangel på membran i toalett Kassene på badet som gjorde at vann kunne renne fra badegulv ned til kjøkken, -dette gjaldt flere bad i borettslaget og reparasjon ble gjort i regi av borettslaget. En slik lekkasje skjedde én gang på mitt bad, og ble rettet i alle rekkehus inkludert mitt. Dette var i 2021.

Fra før mitt eie:

Høst/vinter 2018 basert på info fra når jeg kjøpte i 2019: bad i kjelleretasjen: Vannlekkasje fra rør grunnet feilaktig montert jordingstilkobling på dette. Ble funnet i forbindelse med arbeid med baderomsrenovering av hovedbad (oppe) i regi av borettslaget og SBBL. Badet ble revet og bygget opp på nytt som forsikrings sak.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Bravida

**Beskrivelse av arbeidet:** mangel på membran - feil ble utbedret

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** ukjent

**Beskrivelse av arbeidet:** Bad kjelleretasje: Badet ble revet og bygget opp på nytt som forsikrings sak.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Bravida

**Beskrivelse av arbeidet:** Hovedbad 2.etg: Nytt bad 2018 - alle bad i borettslaget ble renoveret.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt, membran og sluk ble oppgradert ifm baderomsrenovasjon for borettslaget i 2018.

---

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

♦ Ja

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

det finnes en sprekk innvendig i grunnmur (i bod mot øst). Ingen sprekk å se på utsiden. Jeg har ikke hatt lekkasje eller noen problemer knyttet til denne.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Har ikke detaljer, dette har skjedd i andre boenheter og har, så vidt jeg er kjent med, vært forårsaket av uriktig bruk av rom/ manglende åpning av ventiler (lufting) osv. Styret har håndtert disse tilfellene og jeg har ikke oversikt over hva, når og hvordan det ble reparert siden det gjaldt enkelte av de andre enhetene og ingenting større for hele borettslaget.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** ?

**Beskrivelse av arbeidet:** jeg har ikke oversikt over dette da det gjelder enkelte andre boenheter.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Det ble gjort spyling av rør fra mitt bad kjeller ettersom det var tett i røret lenger ut (ikke røret for min bolig men felles rør ca. 10 meter ut. Dette var blitt tett pga. kasting av ting i toalett som ikke skal i toalettet, fra annen boenhet). Ble ordnet i regi av borettslaget. Nov 2022.

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

♦ **Ja**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



## Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022  
**Firmanavn:** Skien rørleggerforretning  
**Beskrivelse av arbeidet:** spyling av rør for å åpne rør

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

## Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025  
**Firmanavn:** ACsenteret  
**Beskrivelse av arbeidet:** Kjøpt og montert ny varmpumpe oktober 2025

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

## Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019  
**Firmanavn:** Bjørbekk Elektro  
**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble lagt opp to nye kurser til kjøkken. September 2019. En til stekeovn i høyskap, og en til micro i samme høyskap.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025  
**Firmanavn:** Elektroservice Skien  
**Beskrivelse av arbeidet:** ny kurs for varmpumpe

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elektro team as

Beskrivelse av arbeidet: montering av ny induksjon platetopp kjøkken

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: montert elektrisk garasjeportåpner.

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det ligger en kvittering på radonmåling fra 2010 i papirene som fulgte boligen. Avskrift fra forrige eiers egenerklæring: "Det er gjort målinger i nyere tid. Det er gjort forsøk på å oppdrive nøyaktig tidspunkt og verdi gjennom styreleder i borettslaget, men har ikke lykte i å komme frem til noe annet enn omtrentlig informasjon. Det er gjort målinger ved flere anledninger i leiligheten, og verdiene har i hvert tilfelle vært innenfor kravene." Avskrift slutt.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Asfalten rett foran garasjeporten min er litt ujevn og ved snøsmelting kan det samle seg litt vann rett innenfor garasjeporten.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Vi malte selv alle garasjer og boder slik at fargene på disse matcher ny fasade som kom på plass i borettslaget i 2024.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



### **Bolig selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

## **Innkalling til generalforsamling**

**i Skottåsen I borettslag (1075)**

**Tirsdag 29.04.2025 kl. 19:00, Grenland Boligbyggelags lokaler.**

### **Saksliste:**

#### **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 saksliste**

#### **2. Årsmelding fra styret**

#### **3. Årsregnskap**

#### **4. Godtgjøring til styret**

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

#### **5. Valg**

**5.1 Valg av styre iht. vedtektene**

Disse er på valg: styremedlem Sarah Iren Johansen ble valgt for ett år i 2024.

Tre varamedlemmer velges for ett år.

Styreleder Sigmund Straumsnes og styremedlem Sten Olsen ble valgt for to år i 2024 og er ikke på valg.

**5.2 Valg av delegat og varadelegat**

Delegater har stemmerett på GBBLs generalforsamling tirsdag 20. mai 2025, kl. 18.00.

## 6. Innkomne forslag

### 6.1 Endring av tilknytning fra Skien Boligbyggelag til Grenland Boligbyggelag

Skien Boligbyggelag og Porsgrunn og Bamble Boligbyggelag har slått seg sammen til Grenland Boligbyggelag. Skottåsen I borettslags vedtekter må oppdateres til å reflektere dette.

**Forslag til vedtak:** I vedtektenes innledning endres

«tilknyttet Skien Boligbyggelag»

til

«tilknyttet Grenland Boligbyggelag»

og i vedtektenes §9-4, 4. punkt endres

«Valg av delegert (e) til Skien Boligbyggelags generalforsamling»

til

«Valg av delegert (e) til Grenland Boligbyggelags generalforsamling»

**Styrets innstilling:** Styret innstiller på vedtak

### Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding  
Årsregnskap  
Navneseddel og fullmakt  
Stemmesedler

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Styrets årsmelding 2024

- for virksomheten i Skottåsen I borettslag

### Om Skottåsen I borettslag

Skottåsen I borettslags formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Skottåsen I borettslag ligger i Skien kommune. Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Det er 1 ansatt i boligselskapet.

Skottåsen I borettslag forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et borettslag.

### Overdragelser

Det var ingen leilighetsoverdragelser i 2024.

### Styret

Leder, Sigmund Straumsnes  
Styremedlem, Sten Olsen  
Styremedlem, Sarah Iren Johansen  
Varamedlem, Betzy Katrine Lilloe  
Varamedlem, Martin Bøyesen Larsen  
Varamedlem, Stine Tufte

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 2 menn og 1 kvinne. Skottåsen I borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

### Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

### Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 8 styremøter, hvor 68 protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på 5 av møtene.

### HMS og bomiljø

Sikkerhetspakke for brannforebygging har som tidligere blitt utlevert til 1. desember. 13 av 25 andeler har returnert utfylt egenkontrollskjema. Påminnelse om rens av baderomsvifte ble lagt ved pakken.

Det har blitt gjennomført dugnad vår og høst.

### Vedlikehold og påkostninger

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Prosjektet med bytte av kledning, dører og de fleste vinduer samt utføring og etterisolering, og bytte av utvendige trapper, ble ferdigstilt i 2024.

I løpet av vinteren 2024/2025 har det blitt bestilt snørydding og strøing ved behov og feiing etter vinteren ble utført i uke 13.

## Viktige saker styret har behandlet

Oppussingsprosjektet ble ferdigstilt. Prosjektledelsen fra Grenland Boligbyggelag er betalt, mens nedbetaling på lånet er i gang.

## Saker under arbeid og planlegging

Det er ikke satt i gang konkrete planer for større arbeider.

## Økonomi

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi 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 beholdning disponible midler er tilstrekkelig.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2025

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Resultatregnskap Skottåsen I borettslag 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		1 419 144	1 470 516	1 419 200	1 611 447
Inntekter ladestasjon el-bil		11 369	13 062	0	10 000
Dekning kapitalkostnader renter		1 243 872	640 693	1 243 910	1 112 359
Dekning kapitalkostnader avdrag		272 064	262 672	272 167	313 766
Andre driftsinntekter		5 000	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 951 449</b>	<b>2 386 943</b>	<b>2 935 277</b>	<b>3 047 572</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	7 000	6 563	7 000	7 400
Styrehonorar	3	131 000	93 000	93 000	131 000
Forretningsførerhonorar		92 096	105 729	94 200	96 200
Andre forvaltningstjenester		1 492	7 068	2 000	2 000
Kontingent Skien boligbyggelag/andre		6 250	6 250	6 250	6 250
Lønnskostnader	4	125 193	100 714	138 851	144 209
Vedlikehold av eiendom	5, 11	62 826	134 721	100 000	100 000
Sommer og vinterkostnader		96 388	72 385	100 000	100 000
Rehabilitering	14	2 722 202	5 615 522	4 310 000	0
Kabel-tv og bredbånd		170 700	162 450	173 800	182 400
Forsikring		161 734	200 260	200 300	219 300
Kommunale avgifter	6	469 458	449 183	473 900	493 300
Lys og varme fellesarealer		6 338	5 484	10 000	10 000
Driftsutgifter garasje		46 102	45 702	30 000	44 000
Andre driftsutgifter	7	29 737	21 052	27 000	42 800
Avskrivninger	11	17 381	23 175	17 400	10 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 145 898</b>	<b>7 049 259</b>	<b>5 783 701</b>	<b>1 588 859</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 194 449</b>	<b>-4 662 316</b>	<b>-2 848 424</b>	<b>1 458 713</b>
<b>Finansposter</b>					
Renteinntekter		85 951	111 620	0	10 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>85 951</b>	<b>111 620</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>
<b>Finanskostnader</b>					
Rentekostnad	8	1 103 624	651 100	1 243 910	1 112 359
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 103 624</b>	<b>651 100</b>	<b>1 243 910</b>	<b>1 112 359</b>
<b>Netto finansposter</b>		<b>-1 017 673</b>	<b>-539 480</b>	<b>-1 243 910</b>	<b>-1 102 359</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>-2 212 122</b>	<b>-5 201 795</b>	<b>-4 092 334</b>	<b>356 354</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra (-) egenkapital		-2 212 122	-5 201 795	-4 092 334	356 354
Sum overføringer		-2 212 122	-5 201 795	-4 092 334	356 354

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Balanse Skottåsen I borettslag desember 2024

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	11, 13	206 360	206 360
Bygninger	11, 13	2 617 835	2 617 835
Aktiverte påkostninger	11, 13	3 620 839	3 096 924
Garasjer	11, 13	709 132	709 132
Andre anleggsmidler	11	0	17 381
Øremerkede bankinnskudd		231 828	221 569
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 385 995</b>	<b>6 869 201</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		112 590	0
Andre fordringer	9	3 146	0
Forskuddsbetalte kostnader		157 768	200 266
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		640 246	5 038 291
Skattetrekkkonto		2 051	2 892
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>915 801</b>	<b>5 241 449</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 301 796</b>	<b>12 110 651</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Balanse Skottåsen I borettslag desember 2024

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	10	2 500	2 500
Opptjent egenkapital	10	-13 216 090	-11 003 968
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-13 213 590</b>	<b>-11 001 468</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	12, 13	20 343 319	20 649 623
Borettsinnskudd	13	787 500	787 500
Garasje innskudd		175 000	175 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 305 819</b>	<b>21 612 123</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 227	0
Leverandørgjeld		176 128	1 485 672
Skyldig off. myndigheter		4 774	5 794
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		10 393	8 531
Annen kortsiktig gjeld		8 045	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>209 567</b>	<b>1 499 996</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 515 386</b>	<b>23 112 119</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 301 796</b>	<b>12 110 651</b>

Porsgrunn 31.12.2024  
Grenland Boligbyggelag

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

\_\_\_\_\_  
Sigmund Straumsnes  
Leder

\_\_\_\_\_  
Sarah Iren Johansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sten Olsen  
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

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	3 741 453	430 059
<b>Endring disponible midler:</b>		
Årets resultat	-2 212 122	-5 201 795
Avsetning fremt. vedlikehold overf. egen bankkonto	-10 259	-37 680
Tilbakeføring av avskrivninger	17 381	23 175
Fradrag for gjennomført påkostning	-523 916	-990 975
Nedbetaling av lån	-306 304	-269 331
Opptak av lån	0	9 788 000
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-3 035 219</b>	<b>3 311 394</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>706 234</b>	<b>3 741 453</b>
Omløpsmidler	915 801	5 241 449
Kortsiktig gjeld	-209 567	-1 499 996
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>706 234</b>	<b>3 741 453</b>

<b>Borettslaget har avsetning til fremtidig vedlikehold på egen bankkonto</b>	<b>231 828</b>	<b>221 569</b>
---	----------------	----------------

### Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6701 Revisjon boligselskap	7 000	6 563
<b>Sum</b>	<b>7 000</b>	<b>6 563</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	131 000	93 000
<b>Sum</b>	<b>131 000</b>	<b>93 000</b>

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter

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

	2024	2023
Lønnskostnader	93 534	76 776
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	31 659	23 938
<b>Sum lønns-honorar- og personalkostnader</b>	<b>125 193</b>	<b>100 714</b>

Det er 1 person ansatt i borettslaget

### Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	46 954	117 921
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	8 110
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	10 242	1 344
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	5 630	7 346
<b>Sum</b>	<b>62 826</b>	<b>134 721</b>

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

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2024	2023
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	419 811	375 161
7760 Eiendomskatt	49 647	74 022
<b>Sum</b>	<b>469 458</b>	<b>449 183</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter

### Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6500 Verktøy	9 378	5 438
6590 Annet driftsmateriale	3 353	796
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	250	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	180	180
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	2 182	1 243
7090 Annen kostnad transportmidler	1 013	0
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	2 202	1 590
7720 Generalforsamling	3 776	3 839
7770 Bank og kortgebyrer	5 229	4 789
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	2 174	3 177
<b>Sum</b>	<b>29 737</b>	<b>21 052</b>

### Note 8 - Rentekostnader

	2024	2023
8150 Renter langsiktige lån	1 103 624	651 100
<b>Sum</b>	<b>1 103 624</b>	<b>651 100</b>

### Note 9 - Andre fordringer

	2024	2023
1520 Avregning purregebyr restanse	3 146	0
<b>Sum</b>	<b>3 146</b>	<b>0</b>

### Note 10 - Egenkapital

	2024	2023
2030 Andelskapital	2 500	2 500
2070 Akkumulert resultat	-13 216 090	-11 003 968
<b>Sum</b>	<b>-13 213 590</b>	<b>-11 001 468</b>

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

Borettslagets egenkapital er negativ. Dette skyldes at borettslagets bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være langt høyere enn bokført verdi, dermed vurderes den faktiske egenkapitlen til å være positiv.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter

### Note 11 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Rehabilitering/på	Garasjer	Tomter	Andre anleggsmidler	Traktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 617 835	3 096 924	709 132	206 360	115 875	21 544
Årets tilgang :	0	523 916	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 617 835	3 620 839	709 132	206 360	115 875	21 544
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	115 875	21 544
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 617 835	3 620 839	709 132	206 360	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	17 381	0
Antatt levetid i år :					5	3

	Bygningsinventa	Verktøy og redskap (eiendeler)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	46 100	15 900
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	46 100	15 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	46 100	15 900
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0
Antatt levetid i år :	10	5

Bygningene er ikke avskrevet, men vurdert som tilstrekkelig vedlikeholdt, jfr. note 5 - vedlikehold.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter

### Note 12 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Sparebank 1</b>	<b>Sparebank 1</b>
	<b>Sørøst-Norge</b>	<b>Sørøst-Norge</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>25517676805</b>	<b>26107919782</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2019
Rentesats:	5.39 %	5.39 %
Beregnet innfridd:	28.06.2053	28.09.2052
Opprinnelig lånebeløp:	9 788 000	12 043 084
Lånesaldo 01.01:	9 716 704	10 932 919
Avdrag i perioden:	140 301	166 003
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>9 576 403</b>	<b>10 766 916</b>

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

### Note 13 - Gjeld sikret med pant

	2024	2023
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	-20 343 319	-20 649 623
Borettsinnskudd	-787 500	-787 500
<b>Sum</b>	<b>-21 130 819</b>	<b>-21 437 123</b>
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	206 360	206 360
Bygninger/påkostninger	6 238 675	5 714 759
Garasjer	709 132	709 132
<b>Sum</b>	<b>7 154 167</b>	<b>6 630 251</b>

### Note 14 - Prosjekt 202304 Fasaderehab.

	2024	2023
Periodisk rehabilitering	2 722 202	5 615 522
Aktiverte påkostninger i balansen	523 916	990 975
<b>Kostnader for prosjekt</b>	<b>3 246 118</b>	<b>6 606 497</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Skottåsen I borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Skottåsen I borettslag**

Styreleder	Sigmund Straumsnes (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Sarah Iren Johansen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Sten Olsen (sign.)	07.04.2025

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører



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 Skottåsen I borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 avvikle 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

2

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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et 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, 11. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bård Erik Pedersen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: LQDJU-IATHQ-EACIR-RGNG I-DAUTK-239IL

# 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."

### Pedersen, Bård Erik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-11 13:55:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LQDJU-IA THQ-EACIR-RGNGI-DAUTK-239IL

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle 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 Skottåsen I borettslag, org.nr. 948 890 828

tilknyttet Skien Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.5.1971. Endret på generalforsamlinger den 9.5.1988, 30.9.2004, 28.4.2014, 20.4.2015, 18.4.2018, 26.5.2020, 5.5.2021, 10.5.2022 og 15.4.2024.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Skottåsen I 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.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
- (6) Det tillates installasjon av varmepumpe i borettslaget. Søknad sendes styret før montering. For en helhetlig fasade skal varmepumpe plasseres på vegg under kjøkkenvinduet. Varmepumpen skal kasses inn og varmepumpehuset skal være i svart metall, og alle varmepumper skal ha varmekabel. For varmepumper i endeleligheter legges avløp fra pumpe minimum 2 m bort fra grunnmur ved levegg for å forhindre skade på grunnmur. For resterende leiligheter kobles avløp på nedløp for takvann.
- (7) Det tillates å montere vindu i kjellerrom i henhold til brannforskriftenes krav om rømningsvei. Vindu tillates også montert på endevegg. Vinduer skal ha samme utforming, og samsvare med borettslagets øvrige vinduer. Andelseier er selv ansvarlig for kostnadene forbundet med innsetting og fremtidig vedlikehold. Tiltaket må søkes godkjent av styret.
- (8) Til hver bolig følger en garasje. Garasjene er borettslagets eiendom, og borettslaget har ansvar for utskifting av porter og/eller oppretting/bytting av kledning, samt maling av garasjene. Vedlikehold som smøring og justering av

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

garasjeportene er andelseiers ansvar. En eventuell installering av automatisk portåpner bekostes og vedlikeholdes av andelseier.

## **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

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

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

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

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

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

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen og 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 oppfylder 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 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.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

## **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, 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.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 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 årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert (e) til Skien Boligbyggelags generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(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. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **ORDENSREGLER FOR SKOTTÅSEN I BORETTSLAG**

Ingen husregler kan fullt ut dekke alle spørsmål som melder seg i et bo-fellesskap.

Å bo i et borettslag betinger faktisk en vilje til solidaritet og samarbeid – en riktig mental innstilling til et felles miljø.

1. Alle felles anlegg anvendes etter avtale mellom borettslaverne.
2. Tøy skal ikke henges ut på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai.
3. Musikkinstrumenter, radio, TV og platespillere må brukes hensynsfullt og avdempet etter kl. 22.00. Bruk av motorisert verktøy som medfører sjenerende støy tillates ikke på lørdager etter kl. 18.00 og ikke på søn- og helligdager.
4. Antenner, markiser, skillevegger o.l. kan ikke settes opp uten godkjenning av styret.
5. Garasjene skal primært brukes før eventuelt bilen settes på parkeringsplassen. Uregistrerte biler, campingvogner, båter, tilhengere, tyngre kjøretøy, traktorer, militærkjøretøy etc. er ikke tillatt hensatt på borettslagets eiendom.
6. Utvendig renhold fordeles mellom borettslaverne etter tur. Fellesanlegg, parkeringsplass og søppelcontainere skal holdes rene.
7. Det er ikke tillatt å klippe plenen på søndager.
8. Eventuell staking av vasker og badesluk besørgeres av borettslaverne. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasken.
9. Det er ikke tillatt å anskaffe husdyr uten etter skriftlig tillatelse fra styret. De fastsatte regler for husdyrholdet må følges.
10. Eventuell bruksoverlating/utleie av boligen må godkjennes av styret etter skriftlig begrunnet søknad.
11. Brannfarlig materiale må ikke oppbevares i boligen.
12. Det er forbudt å lagre materialer eller ting i huset hvis det er fare for at de kan være befengt med veggdyr eller sopp. Hvis det foreligger mistanke om veggdyr eller lignende i boligen, må borettslaveren straks melde fra til styret. Det påhviler i så fall borettslaveren for egen regning å besørge leiligheten rengjort.

13. **Lading av el- og hybridbiler:**

Til hver bolig følger en garasje som disponeres av andelseier, men eies av borettslaget. Borettslaget har bekostet og eier flatkabel som er montert på alle garasjebygg. Leverandør er Charge 365.

Denne løsningen er bærekraftig i forhold til kapasiteten i borettslagets el-anlegg og er valgt for at alle leilighetene i fremtiden har mulighet til å lade el-/hybridbil i borettslaget. Det etablerte ladesystemet er godkjent av el-tilsynet.

Det er strenge krav forbundet med elbil-lading. Lading med skjøteledninger fra garasjer og boder er ikke tillatt. Parkering rundt bodene for lading av bil kommer også i konflikt med lagets felles parkeringsregler.

Andelseiere med behov for lading av el-/hybridbil må selv bekoste ladeboks i sin garasje. Styret formidler direkte kontakt mellom andelseier og leverandør for kjøp og montering av godkjent ladeboks.

### **STYRET**

Korrigert 10.04.00, 30.09.04, 20.11.08, 14.10.13, 13.03.17, 14.03.18 og 15.10.19.

## **NYE BAD OG TETTE SLUK**

Vaktmester og styret har fått flere henvendelser om at slukene på de nye badene tetter seg oftere enn de gjorde før, noe som selvsagt har vært ganske frustrerende.

Vaktmester har forhørt seg litt rundt hos rørleggerfirmaer og annen ekspertise og gir følgende råd:

***Slukene på de nye badene er mindre enn på de gamle og tetter seg derfor oftere.***

***I de nye slukene står det en vannlås av syrefast metall som er en finmaska sil. Den tetter seg oftere enn de gamle som ikke hadde denne type vannlås. Det må påregnes at vannlåsen må renses minst en gang hvert halvår.***

***Hårsilen i bunnen av dusjkabinettet bør rengjøres ofte for at minst mulig hår og smuss legger seg i sluket.***

***For å rengjøre vannlåsen, må den tas opp av sluket og spyles. Vannlåsen kommer man til ved å strekke armen under dusjkabinettet og løfte den opp.***

***For å forebygge at sluket tetter seg, kan det være lurt å spyle med varmtvann ned i sluket i dusjkabinettet. Ta ut hårsamlere i bunnen av kabinettet før spyling.***

***Styret har kjøpt inn noen flasker Mudin avløpsåpner som anbefales av rørleggerbransjen. Man heller 0,25-0,5 liter av denne i sluket i kabinettet, lar den virke i noen minutter og spyle deretter med varmtvann.***

***Ved bruk av Mudin bør det brukes øyevern og hansker.***

.....

Borettslaget har noen flasker Mudin på lager. Ta kontakt med vaktmester. Han er behjelpelig så langt beholdningen rekker.

Hilsen styret, 15.10.2019

## **075 – Skottåsen I borettslag**

### **REGLER FOR HUSDYRHOLD**

1. Beboere som planlegger å anskaffe husdyr og nye beboere som ønsker å ta med seg husdyr skal søke styret skriftlig om tillatelse før husdyret kan tas inn i laget. Søknaden skal være begrunnet, og det skal oppgis hva slags husdyr det dreier seg om og eventuelt hunderase.
2. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal holdes i bånd innenfor borettslagets område.
3. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Ekskrementer som husdyret måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende må fjernes omgående.
5. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboene, kan styret kreve husdyret fjernet.
6. Dyreeier må godta de endringer i bestemmelsene som styret til enhver tid finner nødvendig.

**Styret**

Korrigert 14.03.2018.

## 075 – Skottåsen I borettslag

### REGLER FOR MONTERING AV VARMEPUMPER

- Varmepumpe er en fast installasjon som krever byggemelding til borettslaget. Byggemeldingen skal angi plassering og rørføringer.  
Plassering skal vises på fasadetegning.
- Arbeidene skal ikke påbegynnes før de er godkjent v styret.
- Varmepumpa må være dimensjonert i forhold til leilighetens størrelse.
- Utedelen skal ikke avgi støy over 50 db.
- Utedelen skal monteres under kjøkkenvinduet på mur.
- Utedelen skal innkasses og isoleres så godt som mulig. Treverket skal ha samme farge som vegg.
- Rørgjennomføringen kan gå på vegg fra utedelen. All rørføring skal males i samme farge som vegg.
- Hull i vegg skal tettes og males i samme farge som vegg.  
Gjennomføringen skal være vann- og diffusjonstett.  
Arbeidet som utføres skal være av god håndverksmessig standard. Den enkelte andelseier er ansvarlig for utførelsen.
- Firmaet og personen som installerer anlegget, skal være F-gass sertifisert.
- Beboer er selv ansvarlig for vedlikeholdskostnadene.
- Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygningen utbedres av beboer.
- Ved salg av boligen er beboer forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtalen til kjøper.

## **NYE REGLER OM KORTTIDSUTLEIE AV BOLIG I BORETTSLAG**

Andelseiere i borettslag kan fra 1.1.2020 leie ut sin bolig inntil 30 dager i året uten søknad til styret.

Med de nye reglene gis eier rett til å leie ut på døgn- og ukebasis inntil 30 dager i året. De nye utleiereglene innebærer en oppmykning av de ellers noe strenge reglene om utleie i borettslag og gir andelseier mulighet til å benytte seg av delingsøkonomiens fordeler med korttidsutleie.

(Publisert av NBBL 3.1.2020).

Av praktiske grunner (f.eks. distribusjon av gjeldende ordensregler og evt. annen nyttig informasjon i utleietiden) må styret få opplyst leietakers navn og leietidens varighet. Under enhver omstendighet er andelseier ansvarlig for boligen også i utleieperioden.

Styret i Skottåsen borettslag

10.03.2020

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

# ambita

Kommune: 4003 Skien  
 Eiendom: 4003/5/127/0/0

## Eiendomsgrenser

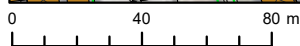
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

N



Målestokk 1:2000

Dato: 27.3.2026



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: 4003/5/127/0/0

## 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 1:2000








Dato: 27.3.2026







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
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

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

# RØYVEGEN 3B

Nabolaget Fugleleiken/Røymyr - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Røyvegen</b>	<b>2 min</b>
Linje M1, M1N, P10	0.2 km
<b>Skien stasjon</b>	<b>10 min</b>
Linje RE11, RX11, R55	8.7 km
<b>Sandefjord lufthavn Torp</b>	<b>58 min</b>

## SKOLER

<b>Stigeråsen skole (1-7 kl.)</b>	<b>11 min</b>
263 elever, 15 klasser	1 km
<b>Kollmyr skole (1-7 kl.)</b>	<b>20 min</b>
295 elever, 14 klasser	1.8 km
<b>Oasen skole Grenland (1-10 kl.)</b>	<b>4 min</b>
96 elever, 8 klasser	2.8 km
<b>Gulset ungdomsskole (8-10 kl.)</b>	<b>15 min</b>
318 elever, 23 klasser	1.4 km
<b>Toppidrettsgymnaset i Telemark</b>	<b>10 min</b>
230 elever	5.1 km
<b>Hjalmar Johansen vgs.</b>	<b>10 min</b>
75 elever	6.2 km



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

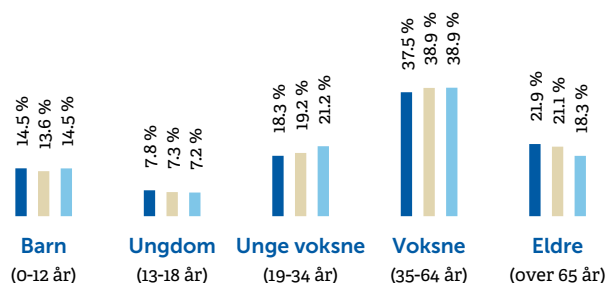
Veldig bra 84/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

## ALDERSFORDELING



### Område

Fugleleiken/Røymyr
Porsgrunn/Skien
Norge

### Personer

842
92 648
5 425 412

### Husholdninger

374
45 081
2 654 586



## BARNEHAGER

<b>Granåsen barnehage (1-5 år)</b>	<b>3 min</b>
43 barn	0.3 km
<b>Gulset barnehage (1-5 år)</b>	<b>13 min</b>
61 barn	1.1 km
<b>Lillefot barnehage (0-5 år)</b>	<b>17 min</b>
76 barn	1.5 km

## DAGLIGVARE

<b>Kiwi Gulset</b>	<b>17 min</b>
<b>Coop Extra Gulset</b>	<b>19 min</b>
Post i butikk, PostNord	1.7 km

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 94/100

 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 93/100

 **TRAFIKK**  
Lite trafikk 86/100

## SPORT

- |   |   |
|---|---|
|  <b>Røyskattveien fotballbane</b>   | <b>7 min</b>     |
| Ballspill   | 0.6 km  |
|  <b>Plassane aktivitetsanlegg</b> | <b>10 min</b>  |
| Ballspill   | 0.9 km  |
|  <b>SKY Fitness Gulsethallen</b>  | <b>21 min</b>  |
|  <b>SKY Fitness Skien</b>         | <b>10 min</b>  |

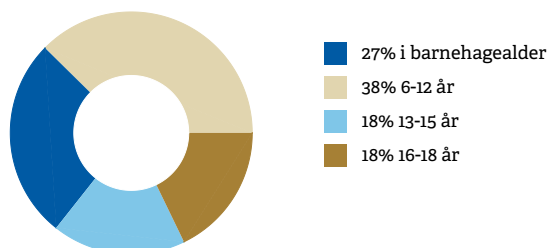
## BOLIGMASSE



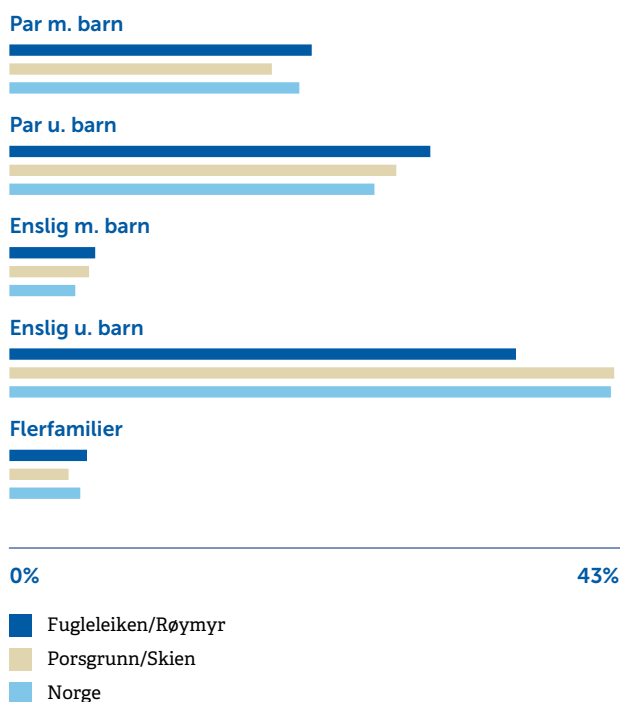
## VARER/TJENESTER

- |  |   |
|--|---|
|  <b>Gulsetcenteret</b>  | <b>17 min</b>  |
|  <b>Apotek 1 Gulset</b> | <b>17 min</b>  |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

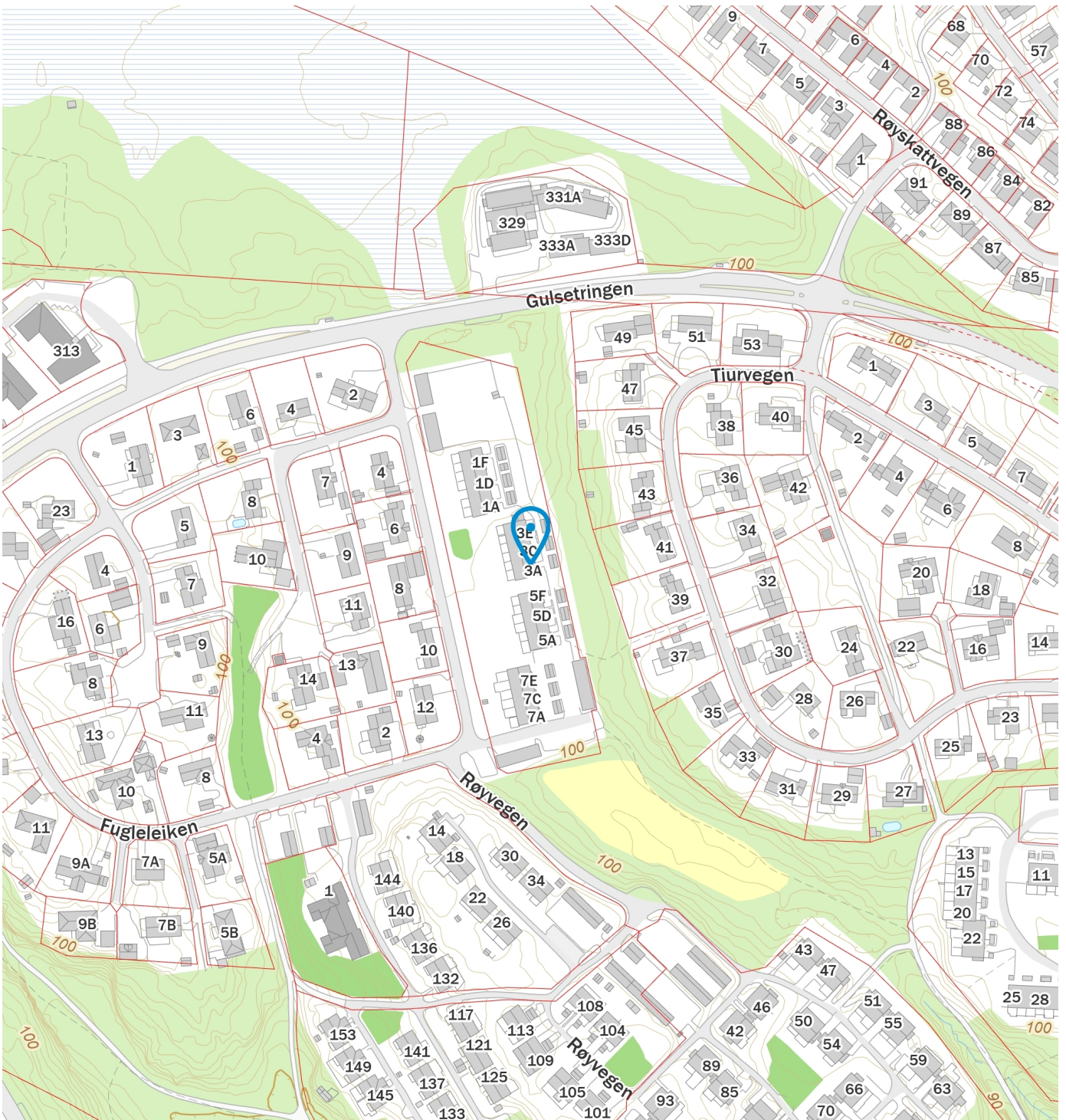
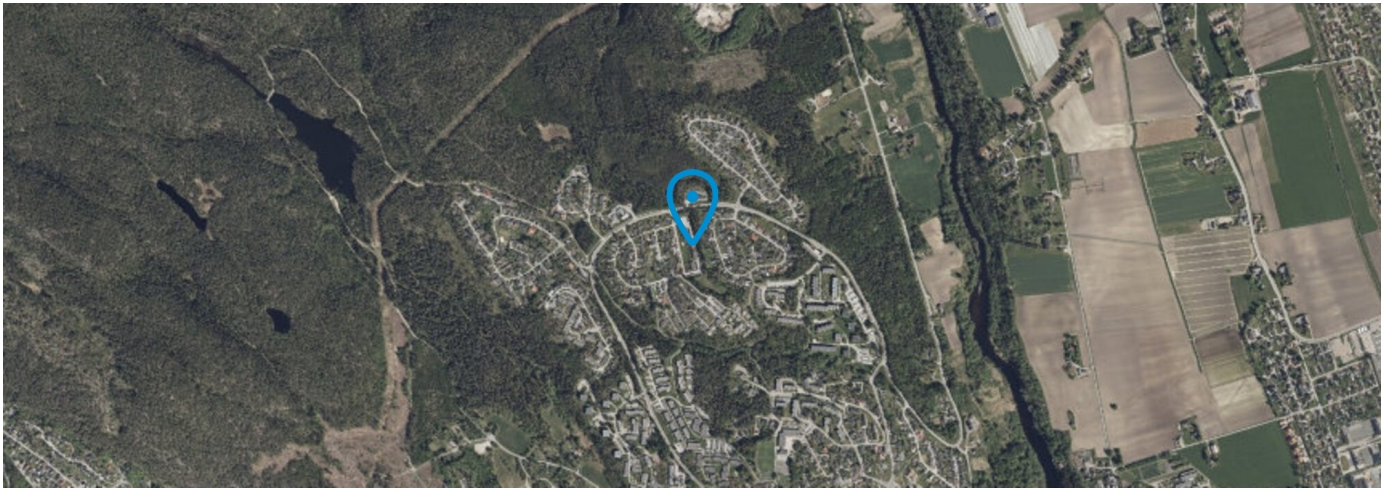


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
<b>Gift</b>	<b>35%</b>	<b>33%</b>
<b>Ikke gift</b>	<b>50%</b>	<b>54%</b>
<b>Separert</b>	<b>11%</b>	<b>9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>



# 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.



## Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

### Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



## 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 oppjøret 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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: 1410260129 / Espen Thoresen, tlf. 47 44 33 33  
Røyvegen 3B, 3742 Skien  
Andels nr. 3269 i Skottåsen I borettslag, org.nr. 948 890 828

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

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

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

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

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

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

### Finansieringsplan

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

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

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

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

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

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

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

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

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

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

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

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

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

### Budgiver 1

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

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

### Budgiver 2

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

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Oppdragsnr: 1410260129  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.04.2026

**Espen Thoresen**  
Eiendomsmegler

47 44 33 33  
espen.thoresen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Telemark avd Skien  
Postboks 184, 3701 SKIEN

eiendomsmegler1.no