PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

GREGORIUS DAGSSONS GATE 204B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Gregorius Dagssons gate 204B
3712 Skien

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Lars Tangerås
Dato: 05/02/2026

Frognerhagen Nord 17
Skien 3715
91675735
tangeraslars@outlook.com

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:69, Bnr: 86
Hjemmelshaver:	Marius Norli
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	5
Byggeår:	1957
Tomt:	Felles 1819 m²
Kommune:	Skien

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Norli
Befaringsdato:	02.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Leiligheten er beliggende i et etablert boligområde på Borgestad, sentralt mellom Skien og Porsgrunn. Felles solrik flat tomt på 1819 m2 med grøntareal og gruset gårdsplass. Leiligheten har egen overbygd veranda og terrasse på bakkeplan med gode solforhold.

OM BYGGEMETODEN:
4-mannsbolig oppført i 2 etasjer, samt loft og kjeller. Leiligheten ligger i 1. etasje. Byggegrunn er ikke kjent. Ringmur av plass støpt betong. Yttervegger i bindingsverk, utlektet, etterisolert og med liggende ytterkledning. Saltak som utvendig er tekket med betongtakstein. Brannskille mot annen boenhet, men kontroll er ikke gjennomført. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighet er i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det er ikke registrert eller avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

ANNET:
OPPVARMING:
Varmekabler på bad, varmepumpe og peisovn i stue, elektrisk oppvarming.
BRANNTEKNISKE FORHOLD:
Det er montert røykvarslere og brannslukningsapparat i leiligheten.
Ifølge eier ble det gjennomført offentlig branntilsyn siste gang i 2024.
RADON:
Det er ikke utført radonmålinger.
SKADEDYR:
Ifølge eier er det ikke registrert skadedyr i leiligheten.
HUSFORSIKRING:
Borettslaget har husforsikring i IF.

DOKUMENTKONTROLL:
Følgende dokumenter er fremskaffet av eier:
Signert egenerklæringsskjema 02.02.2026.
Grunnbokutskrift uthentet 03.02.2026.
Salgsoppgave med tilstandsanalyse datert 01.03.2023.
Ferdigattest utvidelse av balkonger datert 02.06.2021.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
GULV:
Kermaiske fliser på bad, laminat i øvrige rom.
VEGGER:
Keramiske fliser på bad, trepanel i entre, malte og tapetserte flater.
TAK/HIMLINGER:
Trepanel og takess.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ifølge eier er det blant annet gjort følgende endringer de siste årene:
2002: Renovert bad.
2010: Utlektet, tilleggsisolert og skiftet ytterkledning.
2010: Ny ytterdør.
2011: Ny kjøkkeninnredning.
2011: Nye vinduer.
2011: Ny terrassedør.
2017: Bygningen ble malt utvendig.
2020: Oppgradering og utvidelse av veranda og terrasse.
2022: Ombygget sikringsskap med automatsikringer.
2023: Malt innvendig felles oppgang.
2023: Utvidet stue ved å fjerne vegg mellom stue og soverom.
2023: Laminat på gulv i stue og 2 soverom, samt pusset opp noen overflater.
2024: Nytt dusjkabinett, gulvmontert WC og speil/lys over servant.
2025: Ny varmtvannstank.

FELLESKOSTNADER:
Ifølge eier dekker felleskostnadene renter og avdrag på felles gjeld, TV/internett fra Telenor, kommunale avgifter/eiendomsskatt, forsikringer, kontingenter og honorarer, utvendig vedlikehold, felles strøm og andre driftskostnader.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	65			29
Kjeller (2 boder)		10		
SUM BYGNING	65	10		29
SUM BRA	75			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entre, bad, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2.

BRA-e:

2 boder i kjeller: 2 x 5 m2 = 10 m2

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er målt med laser PT-Line P100.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Pipe oppført i tegl og peisovn plassert i stue. Pipe har høy alder og erfaringsmessig da høy slitasje i innvendig pipeløp.
Det ble vedtatt på styremøte i borettslaget 27.09.2021 at renovering av bad er andelseiers ansvar.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys.

ANDRE MERKNADER:

Ifølge eier disponerer leiligheten 1 bod på loftet som ikke er måleverdig pga. lav takhøyde. I tillegg er det felles lagerrom på loftet. Leiligheten disponerer også 2 boder på totalt 10 m2 i kjeller. I tillegg er det felles boder hvor varmtvannsberedere er plassert, felles vaskerom og felles lagerrom i kjelleren.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Marius Norli

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Lars Tangerås

Sivilingeniør og sertifisert takstmann

05/02/2026

Lars Tangerås

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Ifølge eier bad renovert i 2002 med keramiske fliser på vegger og trepanel i himling. Badet har sanitærutstyr av normalt god kvalitet med dusjkabinett, gulvmontert WC, søylevask med 1-greps blandebatteri, speil og lys over vask, opplegg til vaskemaskin og mekanisk avtrekk. Dusjkabinettet, WC og speil/lys over vasken ble ifølge eier fornyet i 2024. Det er registrert noen skruehull i vegg etter tidligere utstyr som er fjernet, men disse er tettet av eier. Det er ellers ingen synlige tegn til fuktmerker/skader eller unormale fuktverdier på vegger/himling. Det ble foretatt overflatesøk med fuktmåler på vegger og himling, uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Keramiske fliser på gulv over membran og varmekabler. Det ble målt med laser 16 mm høydeforskjell fra slukrist til dørterskel. Badet er et lite våtrom som normalt ikke er utsatt for direkte vannsprut. Det er ingen synlige tegn til fuktmerker/skader eller unormale fuktverdier på gulvet. Det registreres riss i fuger og generell slitasje utfra alder. Det ble foretatt overflatesøk med fuktmåler på gulvet, uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til slukrist bør være minimum 25 mm. I små våtrom kan det aksepteres mindre høydeforskjell dersom funksjonen ivaretas.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Gulv med smøremembran under kermaiske fliser. Mansjett er synlig i sluket og det ble ikke registrert noen avvik ift. det som kan forventes. Det ble fuktkontrollert med egnet fuktmåler (Protimeter MMS3) i et eksiterende boret hull i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller avvik.

Merknader: Membranen er en bygningsdel som har en naturlig slitasje. Forventet levertid for membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

Vanninstallasjonen er fra 2011

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Ifølge eier kjøkken med ny innredning fra 2011. Profilerte fronter, benkeplate av laminat, keramiske fliser mellom over- og underskaper, nedsenket oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri, komfyr, kjøl/frys og mekanisk avtrekk. Enkel funksjonstest på vann og avløp viste ingen avvik. Ved stikkprøvekontroll med fuktmåler på erfaringsmessig utsatte steder, ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i leiligheten fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader eller mangler utover bruksslitasje.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Ifølge eier vinduer med 2-lags isolerglass, ytterdør og terrassedør skiftet i 2010 og 2011. Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og kontrollert med stikkprøver. Ingen feil eller mangler ble avdekket, utover bruksslitasje.

Merknader: Vinduer og ytterdører med glass har en forventet levetid på 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Overbygd veranda med adkomst fra stue på 11 m2 og tilknyttet terrasse på 18 m2, med gulv og rekkverk av normalt gode impregnerte trematerialer. Ifølge eier ble veranda og terrasse utvidet og oppgradert i 2020. Det er glass over rekkverk på nordsiden av verandaen og levegg av trematerialer mot nabo på sydsiden av terrassen. Veranda/terrasse vurderes som forsvarlig festet og det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Gulvmontert WC fra 2024. Leiligheten er påkoblet offentlig vann- og avløp. Vann- og avløpsrør med varierende alder. De fleste vann- og avløpsrør er ikke synlige, men ifølge eier har det ikke vært noen problemer verken med vann- eller avløpsanlegget. Vannrør i kobber og plast. Rørfordelerskap med drensspalte på bad. Avløpsrør i plast og soil. Kraner ble testet for trykk og avrenning og det registreres normalt vanntrykk og god avrenning.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2025, plassert i felles bod i kjeller.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet levertid på 20 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i veggene og mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Ventilering via ventiler i veggene gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel i henhold til gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunktet. Det er ikke observert fuktmerker eller åpenbare symptom på mangelfull ventilasjon i leiligheten.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2022

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer fra 2022, felles med annen leilighet og plassert i oppgangen. Det foreligger samsvarserklæring for arbeider med el-anlegget i 2022. Dato for siste offentlige tilsyn av el-anlegget er ukjent.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes grunnet riss i fuger og slitasje utfra alder. Årsaken til forholdet er bruksslitasje og fuktpåvirkning over tid. Forholdet kan medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen og forårsaker mindre bevegelser og skader i materiale. Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvet dersom man ikke unngår ytterligere fuktpåvirkningen. Anbefalt tiltak er å unngå ytterligere fuktbelastning direkte på gulvet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes grunnet membran som har passert forventet levetid. Årsaken til forholdet er alder og bruksslitasje. Forholdet kan, hvis membranen ikke er tett, medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen. Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvet, dersom man ikke unngår ytterligere fuktpåvirkning. Anbefalt tiltak er å unngå fuktbelastning direkte på gulvet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103260017

Selger 1 navn
Marius Norli

Gateadresse
Gregorius Dagssons gate 204B

Poststed	Postnr
SKIEN	3712

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 04

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 35789845

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260017

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260017

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det finnes enkelte forslag til utbedring i en tilstandsrapport utarbeidet av GBBL.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var tidligere enkelte observasjoner av rotter, ingen observasjoner mens undertegnede har bodd i leiligheten.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260017

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103260017

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Norli	8cffdde62fbac4641b1b9f692ec17e338185a291	12.03.2026 09:19:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103260017

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gregorius Dagssons gate 204B
Postnr	3712
Sted	SKIEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	69
Bnr.	86
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	164585778
Bolignr.	H0102
Merkenr.	fe96f15b-9ffb-4245-92bb-b814bbc9ce42
Dato.	09.03.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Vask med fulle maskiner
- Termografering og tetthetsprøving
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1957
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gregorius Dagssons gate 204B
Postnr/Sted: 3712 SKIEN
Bolignr: H0102
Dato: 09.03.2023 8:03:58
Energimerkenr: fe96f15b-9ffb-4245-92bb-b814bbc9ce42

Gårdsnr: 69
Bruksnr: 86
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 164585778

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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 panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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.

Boligopplysninger:

Hauen III borettslag		Vår ref.:	1055/1937
Gregorius Dagssons Gate 204 B		Type:	Borettslag
3712 SKIEN		Eiere:	Marius Norli
Organisasjonsnr:	947 499 092	Andelsnr:	5

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 850

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesgjeld	899
	FELLESKOSTNADER	4 585
	Renter fellesgjeld	1 366

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	323 462	Gjeld siste årsoppg.:	323 462
Klient ajourf. lån:	3 881 548	Klient gj. s. årsoppg.:	3 881 547

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26107117937, Sparebank 1 Sør-Norge ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 09.03.2026: 5.05% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 78
- Saldo per 09.03.2026: 2 202 388
- Andel av saldo: 183 532
- Første termin/første avdrag: 28.09.2020 (siste termin 28.06.2045)

Lånenummer: 26107117945, Sparebank 1 Sør-Norge ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 09.03.2026: 5.05% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 78
- Saldo per 09.03.2026: 168 841
- Andel av saldo: 14 070
- Første termin/første avdrag: 28.09.2020 (siste termin 28.06.2045)

Lånenummer: 24809376210, Sparebank 1 Sør-Norge ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 09.03.2026: 5.05% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 6
- Saldo per 09.03.2026: 39 940
- Andel av saldo: 3 328
- Første termin/første avdrag: 28.09.2023 (siste termin 28.06.2027)

Lånenummer: 25518117990, Sparebank 1 Sør-Norge ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 09.03.2026: 5.05% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 96
- Saldo per 09.03.2026: 1 470 379
- Andel av saldo: 122 532
- Første termin/første avdrag: 28.03.2025 (siste termin 28.12.2049)

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Bjarne Bakken
Adresse:	Gregorius Dagssons gate 204 A
Postnr/-sted:	3712 SKIEN
Telefon:	Mob.: 98031550, Priv.: 35500319

Boligopplysninger:

Hauen III borettslag	Vår ref.:	1055/1937	
Gregorius Dagssons Gate 204 B	Type:	Borettslag	
3712 SKIEN	Eiere:	Marius Norli	
Organisasjonsnr: 947 499 092			

4: Særskilte opplysninger

E-post: Bjarne@vofsen.com

5: Restanse felleskostnader pr. 09.03.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	323 462	Andre inntekter:	1 597
Annen formue:	43 277	Utgifter:	17 537		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	5 900
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	169

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	68/81, 69/86		
Bygningstype:	Uspesifisert		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4796

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000587943

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1957	Første innflytting:	01.01.1978	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4	BRA-I	63
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	055-341		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Total botid				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Areal som er oppgitt i boliginfo er av eldre dato, kan ha vesentlige avvik og kan ikke benyttes ved salg av boligen. Megler/selger oppfordres til å foreta oppmåling av boligen.

Husdyr tillates kun etter godkjenning av styret, og skriftlig samtykke fra de øvrige borettshavere.

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

KABEL TV/BREDBÅND
Borettslagets kabel tv og bredbånd leveres av Telenor Norge As og er inkludert i felleskostnader.

ØKONOMI
Skiftet vinduer og verandadører i 2011/12. Utbedret råteskader og utvendig maling 2016. Byttet dører i 2017. Fellesganger er oppusset i 2023.
Lån
Det er 2.6 søkt lån på kr 100 000. Det er i den aneldning vedtatt økning på kr 300 pr enhet f.o.m. 01.07.23. for ytterlligere informsajon bes det ta kontakt med styret leder.
REHABILTERING
Det er vedtatt rehabilitering av garasjer til en estimert sum på kr 1 250 000. Prosjektet er søkt lånefinansiert. For informasjon om påvirkning på felleskostnadene henvises det til styrets leder.

Boligopplysninger:

Hauen III borettslag	Vår ref.:	1055/1937
Gregorius Dagssons Gate 204 B	Type:	Borettslag
3712 SKIEN	Eiere:	Marius Norli
Organisasjonsnr: 947 499 092		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

REHABILITERING
Styret har den 11/6-20 vedtatt utvidelse av 10 verandaer og oppussing av garasjer til en total kostand på ca 1 000 000. Begge jobbene skal lånefinansieres i sin helhet. En økning i felleskostnadene er vedtatt, og økningen i felleskostnadene utgjør 150 kr pr mnd, og garasjeleie skal øke med 200 kr pr mnd. Økningen trer i kraft fra og med august 2020. Det anbefales å ta kontakt med styret for mer informasjon. (sist endret 30.07.20)

Annen informasjon:

Innkalling til generalforsamling

i Hauen III borettslag (1055)

Mandag 19.05.2025 kl. 18:00, Hos Bjarne Bakken, Gregorius Dagssonsgate 204A.

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.

- Styrets honorar var i iht. siste generalforsamling for 2024 følgende:

Styreformann: 27.000,-

Styremedlem: 7.000,-

Styremedlem: 7.000,-

Totalt 41.000,-

Forslag til vedtak:

- Forslag til styrets honorar for 2025:

Styreformann: 14.500,-

Styremedlem: 14.500,-

Styremeldem: 14.500,-

Totalt 43.500,-

Grunnlaget for at honorar blir delt likt på tre, er grunnet høy aktivitet for alle medlemmer gjennom hele 2024, dette gjelder kun for perioden april 2024 -april 2025.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Styreformann: Bjarne Bakken

Styremedlem: Asgeir Furuvald

Styremedlem: Anne Eliassen (har flyttet)

Varamedlem: Aase Karin Sundell (har flyttet)

Varamedlem:

Forslag til vedtak:

1. Bjarne Bakken fortsetter som styreformann
2. Asgeir Furuvald fortsetter som styremedlem
3. Marius Norli blir valgt som styremedlem (stiller til valg)

Andre andelseiere som ønsker å stå til valg som enten styremedlem, styreformann eller varamedlem ytrer sine ønsker på generalforsamling.

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

6. Innkomne forslag

Det er ikke kommet inn noen forslag.

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Innkomne forslag
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2024

- for virksomheten i Hauen III borettslag

Om Hauen III borettslag

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

Hauen III borettslag ligger i Skien kommune. Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Det er 3 ansatte i boligselskapet.

Hauen III borettslag forurenser 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, Bjarne Bakken
Styremedlem, Anne Eliassen
Styremedlem, Asgeir Furuvald
Varamedlem, Marius Norli
Varamedlem, Aase Karin Sundell

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 2 menn og 1 kvinne. Hauen III 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 10 styremøter, hvor 10 protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på 0 av møtene.

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er ikke gjennomført i henhold til planen. Det er budsjettert til å bytte ut kloakk og avløp iht. Skien Kommune. Som vil starte våren/sommeren 2025.

Viktige saker styret har behandlet

Vedlikehold av garasjer i Gregorius Dagssonsgate 202.

Utarbeidet vedlikeholdsplan for årene fremover.

Saker under arbeid og planlegging

Det er budsjettert til å bytte ut kloakk og avløp iht. Skien Kommune. Som vil starte våren/sommeren 2025.

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 22.04.2025

Resultatregnskap Hauen III borettslag 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Inndekning av felleskostnader		621 192	519 552	610 998	649 808
Leieinntekt garasjer	2	13 500	12 000	12 000	30 000
Dekning kapitalkostnader renter		156 096	90 000	156 122	216 047
Dekning kapitalkostnader avdrag		82 512	74 448	82 571	120 558
Sum driftsinntekter		**873 300**	**696 000**	**861 691**	**1 016 413**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	6 350	5 945	6 300	6 700
Styrehonorar	4	41 000	38 000	38 000	41 000
Forretningsførerhonorar		51 076	49 708	52 500	53 400
Andre forvaltningstjenester		8 708	7 068	1 500	1 600
Kontingent Skien boligbyggelag/andre		3 000	3 000	3 000	3 000
Lønnskostnader	5	5 781	5 358	5 358	5 781
Vedlikehold av eiendom	6, 11	51 677	29 659	39 400	49 800
Sommer og vinterkostnader		11 066	8 933	10 000	10 000
Prosjektkostnader	14	1 415 908	102 200	0	1 500 000
Kabel-tv og bredbånd		68 016	71 604	100 300	72 500
Forsikring		39 047	36 288	40 000	45 800
Kommunale avgifter	7	188 421	182 476	192 600	197 900
Lys og varme fellesarealer		19 558	27 307	33 500	20 000
Løpende drifts- og serviceavtaler		15 630	13 421	16 300	16 100
Driftsutgifter garasje	2	1 813	1 708	10 000	5 100
Andre driftsutgifter	8	9 141	5 469	8 000	11 200
Sum driftskostnader		**1 936 192**	**588 144**	**556 758**	**2 039 881**
Driftsresultat		**-1 062 892**	**107 856**	**304 933**	**-1 023 468**
Finansposter					
Renteinntekter		18 857	9 055	0	0
Sum finansinntekter		**18 857**	**9 055**	**0**	**0**
Finanskostnader					
Rentekostnad	9	143 721	112 189	145 345	206 594
Rentekostnader garasjedrift	2	9 605	8 128	10 777	9 453
Sum finanskostnader		**153 326**	**120 317**	**156 122**	**216 047**
Netto finansposter		**-134 469**	**-111 262**	**-156 122**	**-216 047**
Årsresultat		**-1 197 361**	**-3 406**	**148 811**	**-1 239 515**
Overføringer					
Overført til/fra (-) egenkapital		-1 199 443	-5 570	148 811	-1 239 515
Overført disp. midler garasjer	2	2 082	2 164	0	0
Sum overføringer		-1 197 361	-3 406	148 811	-1 239 515

Balanse Hauen Ill borettslag desember 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	11, 13	17 970	17 970
Bygninger	11, 13	724 344	724 344
Aktiverte påkostninger	11, 13	736 663	736 663
Sum anleggsmidler		**1 478 976**	**1 478 976**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		54 708	48 780
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		594 558	241 069
Sum omløpsmidler		**649 265**	**289 850**
SUM EIENDELER		**2 128 242**	**1 768 826**

Balanse Hauen III borettslag desember 2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	10	1 200	1 200
Opptjent egenkapital	10	-2 175 305	-975 862
Sum egenkapital		**-2 174 105**	**-974 662**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	12, 13	4 003 862	2 591 581
Borettsinnskudd	13	74 800	74 800
Sum langsiktig gjeld		**4 078 662**	**2 666 381**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		173 775	39 752
Påløpte renter		10 473	0
Disponible midler garasje	2	39 437	37 355
Sum kortsiktig gjeld		**223 685**	**77 107**
Sum gjeld		**4 302 347**	**2 743 488**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 128 242**	**1 768 826**

Porsgrunn 31.12.2024
Grenland Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Bjarne Bakken Leder	Asgeir Furuvald Styremedlem	Anne Eliassen Styremedlem

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.

Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	212 743	200 993
Endring disponible midler:		
Årets resultat	-1 199 443	-5 570
Nedbetaling av lån	-87 719	-82 680
Opptak av lån	1 500 000	100 000
Årets endring i disponible midler	**212 838**	**11 750**
DISPONIBLE MIDLER 31.12	**425 581**	**212 743**
Omløpsmidler	649 265	289 850
Kortsiktig gjeld	-223 685	-77 107
DISPONIBLE MIDLER 31.12	**425 581**	**212 743**

Note 2 - Resultat garasjedrift

	2024	2023
Disponible midler garasjer 01.01	37 355	35 191
Endring disponible midler garasjer		
Leieinntekter garasjer	13 500	12 000
Driftsutgifter garasjer	-1 813	-1 708
Rentekostnad garasjer	-9 605	-8 128
Årets endring disponible midler garasjer	**2 082**	**2 164**
DISPONIBLE MIDLER GARASJER 31.12	**39 437**	**37 355**

Ved negative disponible midler garasjedrift, betyr det at garasjedriften har gjeld til borettslaget. Dette blir presentert som eiendel i borettslagets regnskap. Overskudd i garasjedrift blir presentert som gjeld i balansen.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6701 Revisjon boligselskap	6 350	5 945
Sum	**6 350**	**5 945**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	41 000	38 000
Sum	**41 000**	**38 000**

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

Note 5 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	5 781	5 358
Sum lønns-honorar- og personalkostnader	**5 781**	**5 358**

Note 6 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	43 119	29 120
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8 559	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	539
Sum	**51 677**	**29 659**

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

Note 7 - Kommunale avgifter

	2024	2023
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	174 069	156 424
7760 Eiendomskatt	14 352	26 052
Sum	**188 421**	**182 476**

Note 8 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6500 Verktøy	125	0
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	647	504
7720 Generalforsamling	3 505	338
7770 Bank og kortgebyrer	4 864	3 727
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	900
Sum	**9 141**	**5 469**

Note 9 - Rentekostnader

	2024	2023
8150 Renter langsiktige lån	143 721	112 189
Sum	**143 721**	**112 189**

Note 10 - Egenkapital

	2024	2023
2030 Andelskapital	1 200	1 200
2070 Akkumulert resultat	-2 175 305	-975 862
Sum	**-2 174 105**	**-974 662**

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 egenkapitalen til å være positiv.

Note 11 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Rehabilitering/påkostn	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	724 344	736 663	17 970
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	724 344	736 663	17 970
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	724 344	736 663	17 970
Antatt levetid i år :			

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Sparebank 1 Sørøst-Norge**	**Sparebank 1 Sørøst-Norge**	**Sparebank 1 Sørøst-Norge**	**Sparebank 1 Sørøst-Norge**
Formål:	Maling		Verandaer	Vedlikehold
Lånenummer:	**24809376210**	**26107117945**	**26107117937**	**25518117990**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2020	2020	2024
Rentesats:	5.39 %	5.39 %	5.39 %	5.39 %
Beregnet innfridd:	28.06.2027	28.06.2045	28.06.2045	28.12.2049
Opprinnelig lånebeløp:	100 000	200 000	2 608 757	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	88 501	178 235	2 324 845	0
Avdrag i perioden:	23 629	4 567	59 523	0
Opptak i perioden:	0	0	0	1 500 000
Lånesaldo 31.12:	**64 872**	**173 668**	**2 265 322**	**1 500 000**

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	2024	**2023**
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	-4 003 862	-2 591 581
Borettsinnskudd	-74 800	-74 800
Sum	**-4 078 662**	**-2 666 381**
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Tomt	17 970	17 970
Bygninger/påkostninger	1 461 006	1 461 006
Sum	**1 478 976**	**1 478 976**

Note 14 - Prosjekt kledingsbytte Hauen III

	2024	**2023**
Kostnadsført på periodisk vedlikehold	1 415 908	102 200
Totale kostnader for prosjekt	**1 415 908**	**102 200**

Resultat og balanse med noter for Hauen III borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hauen III borettslag

Styreleder	Bjarne Bakken (sign.)	02.05.2025
Styremedlem	Asgeir Furuvald (sign.)	02.05.2025
Styremedlem	Anne Eliassen (sign.)	02.05.2025

Shape the future with confidence

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 Hauen III borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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.

Penneo Dokumentnøkkel: XFU9A-TCBQQ-46LR8-16JAE-YMQBL-LSZHW

Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape 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 rettvisende 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, 09. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: XFU9A-TCBQQ-46LR8-16JAE-YMQBL-LSZHW

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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: 165.225.xxx.xxx
2025-05-09 11:15:36 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: XFU9A-TCBQQ-46LR8-16JAE-YMQBL-LSZHW

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hauen III borettslag mandag 19.05.2025 kl. 18:00 - Hos Bjarne Bakken, Gregorius Dagssonsgate 204A.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Andelseiere tilstede:

Bjarne Bakken, Asgeir Furuvald, Marius Norli, Oddvar Berge, Ida Vaule, Ben Scott-Simens, Anne Eliassen (på telefon).

Vedtak:

Antall andeler til stede: 6
Antall godkjente fullmakter:
Fra SBBL:

Møtet ble åpnet av:

Bjarne Bakken

1.2 Valg av møteleder og referent

Bjarne Bakken og Anne Eliassen

Vedtak:

Møteleder: Bjarne Bakken

Referent: Anne Eliassen

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Protokollunderskrivere:

Ida Vaule

Marius Norli

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut den 24.03 2025. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av saksliste

Godkjent

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Godkjent.

Vedtak:
Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Godkjent

Vedtak:
Regnskapet viser disponible midler på kr 594.558,- Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

- Styrets honorar var i iht. siste generalforsamling for 2024 følgende:

Styreformann: 27.000,-

Styremedlem: 7.000,-

Styremedlem: 7.000,-

Totalt 41.000,-

Vedtak:
Leder: 14.500,-

Styremedlem: 14.500,-

Styremedlem: 14.500,-

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Styreformann: Bjarne Bakken

Styremedlem: Asgeir Furuvald

Styremedlem: Anne Eliassen (har flyttet)

Varamedlem: Aase Karin Sundell (har flyttet)

Varamedlem:

Vedtak:
Etter valget består styret av

Leder: Bjarne Bakken

( ) Ikke på valg. (x) Gjenvalgt. ( ) Ny.

(x) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Asgeir Furuvald

( ) Ikke på valg. (x) Gjenvalgt. ( ) Ny.

(x) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Marius Norli

( ) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. (x) Ny.

(x) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

1. varamedlem: Oddvar Berge

2. varamedlem: Ben Scott-Simens

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

Vedtak:
Delegat: Ingen

Varadelegat: Ingen

6. Innkomne forslag

Det er ikke kommet inn noen forslag.

Vedtak:
Ingen forslag innkommet.

Protokoll for Hauen III borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjarne Bakken (sign.)	20.05.2025
Sekretær	Anne Eliassen (sign.)	20.05.2025
Protokollvitne	Ida Borgen Vaule (sign.)	20.05.2025
Protokollvitne	Marius Norli (sign.)	20.05.2025

VEDTEKTER

for Hauen III borettslag, org nr. 947499092

tilknyttet

Skien Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 08.10.1957.
Endret på generalforsamlingen på den 06.04.1987 og 19.04.2004.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, 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 varmtvannsbereder, varmekabler, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

(1) 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.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, 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.

Nr. 055

ORDENSREGLER

for borettslaget HAUEN III

1. Borettshaverne må vise gjensidig hensyn ved tørkeplass og andre fellesanlegg.

2. Tøy må kun henges til tørk på de dertil bestemte steder som er tørkestativene. Tøy skal ikke henges ut på søn- og helligdager, 1.- og 17.mai. Det er ikke tillatt å riste, banke tepper i trappeoppganger eller vinduer og balkonger. Lufting av tøy på balkongene bør skje minst mulig og så lite iøyefallende som mulig.

3. Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy.

4. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig støy og bråk mellom kl. 22.00 og 06.00.
   Lek må ikke foregå i trapper, kjeller eller loft.
   Vær varsom så det ikke ødelegges murpuss, treverk i oppganger, beplantning, gjerder og lekeplasser m.m.

5. Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot felles oppgang så matlukt og annen dårlig lukt sjenerer leieboerne.

6. Det er forbudt å sage ved og hogge ved mellom kl. 22.00 og kl. 06.00. På søn- og helligdager skal det ikke sages eller hogges ved. Plenklipping og annet støyende bråk m.m. er også forbudt på søn- og helligdager.
   Det er strengt forbudt å innta materialer eller ved som kan tenkes å være sopp eller veggdyrbefengte i kjeller eller huset. Ved overtredelse vil ansvar bli gjort gjeldende.

7. Fellesareal i kjelleren må fordeles mellom borettshaverne. Store og uvedkommende ting må ikke settes i fellesrommene. Sykler, kjelker o.l. må ikke settes i oppgangene, og trapper og fellesoppganger må ikke brukes som oppbevaringsplass.

8. Trapper og oppganger rengjøres minst 2 ganger i uken eller etter overenskomst mellom
   borettshaverne. Borettshaverne må likeledes bli enige om renhold av vindu i felles oppgang, kjellervinduene og annet renhold av fellesarealer.
   Renhold av leilighet og det av tomten som disponeres av hver enkelt borettshaver skjer etter prinsipp:

   "ENHVER FEIER FOR SIN EGEN DØR"

9. Staking av vasker og badesluk besørges av borettshaverne selv. Avfall, søppel og liknende legges i søppelkasser og ikke kastes utover. Slike ting må ikke kastes i klosettet.

10. Det er forbudt å holde husdyr uten spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle, og samtidig må samtykke fra de øvrige borettshavere foreligge skriftlig.

11. La aldri små barn være alene i kjeller og på loft og bruk heller ikke bart lys på disse steder.

12. Hoved-ytterdørene skal være låst mellom kl. 22.00 og kl. 06.00 hver kveld. Hoveddør til kjeller skal alltid være låst.

13. Framleie kan bare innvilges etterskriftlig søknad til styret i borettslaget.

14. Hvis det blir påvist veggdyr eller annet utøy, skal borettshaveren straks sørge for at leiligheten eller bodene straks blir desinfisert og rengjøres for egen regning. Meldingen skal straks og hurtigst mulig meldes til styret.

15. Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at disse ordensregler blir fulgt. Samtidig må leiligheten brukes slik at det ikke sjenerer andre.
Ordensreglene inneholder ikke bare plikter. Reglene skal sikre borettshaverne:

FORDRAGELIGHET - RO - ORDEN

Husk at ingen borettshaver kan få bedre skussmål enn:

"Han var en god nabo, som var lett å omgås med".

Overtredelse og misligholdelse av ordensreglene kan medføre at

borettshaveren blir oppsagt og må fraflytte.

Ingen ordensregler kan fullt ut dekke alle de spørsmål som melder seg i et borettslag. Det å bo i et borettslag betinger en ny innstilling, bygget på:

SOLIDARITET OG FELLESSKAP

Derfor er også våre ordensregler gjort så kortfattet som mulig idet vi heller ønsker å appellere til humør og godvilje - enn til plikttjeneste.

STYRET

SKIEN KOMMUNE

Lilløy Bygg AS
Bølevegen 81
3724 SKIEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	20/14307-4	02.06.2021

Gbnr 69/86 - Gregorius Dagssons gate 204 B - ferdigattest

Tillatelse til tiltaket er gitt:	21.09.2020 i sak 550/20
Tiltakstype:	Endring, utvidelse av balkonger
Bygningstype:	Bolig
Bygningsnummer:	164585778

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt 01.06.2021.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det er sendt inn nødvendig dokumentasjon på at alt er ferdigstilt sammen med erklæring om ferdigstillelse.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-2. Bruksendring krever søknad og tillatelse jf. pbl § 20-3.

Etter delegert fullmakt gitt av bystyret i vedtak av 08.09.2016 er det fattet følgende

VEDTAK:

Søknad om ferdigattest godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.

Med hilsen

Hallstein Bast
Byggesakssjef

Hanne Stensrød
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.



Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: +47 35 58 10 00
postmottak@skien.kommune.no
Post:Pb.158,3701Skien
Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839

www.skien.kommune.no

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK
jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til:
Skien kommune, byggesaksenheten
Postboks 158
3701 Skien

eller til
skien.postmottak@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Utvalg for klima, miljø og byutvikling (UKMB) i Skien kommune og behandlet der. Dersom UKMB ikke tar klagen til følge, sendes den til Fylkesmannen i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra du mottar vedtaket. Dersom det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok vedtaket oppgis. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener at vedtaket ikke er begrunnet tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen for å klage går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Klagen skal være skriftlig. Klagen skal inneholde informasjon om hvilket vedtak dere klager på, årsaken til at dere klager, og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Dere må i tilfelle ta kontakt med byggesaksenheten i Skien kommune. Her kan dere også får nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36.

Kopi til: Administrasjonsavdelingen /v Lise Lotte Svanberg
Skien brann- og feievesen
Byggesak og eiendomsskatt /v Barbro Aasland
Byggesak og eiendomsskatt /v Kristine Isaksen
Hauen III borettslag



1 Nord
1 : 100



2 Vest
1 : 100

LILLØY BYGG AS

www.autodesk.com/revit

No.	Description	Date
Nr 1	Fasade Nord og Vest	21.08.20

Hauen III BRL

Gregorius Dagssonsgate 204A og 204B

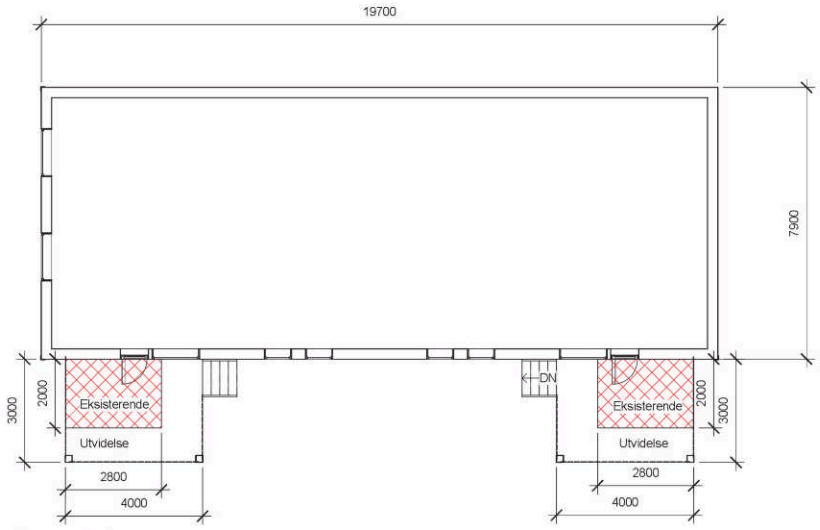
Fasade Nord og Vest

Project number	542
Date	21.08.20
Drawn by	GWL
Checked by	SL

A108

Scale 1 : 100

26.08.2020 16:09:12



1 Level 1

1 : 100

LILLØY BYGG AS

www.autodesk.com/revit

No.	Description	Date
Nr. 1	Plan 1. etg	21.08.20

Hauen III BRL

Gregorius Dagssonsgate 204A og 204B

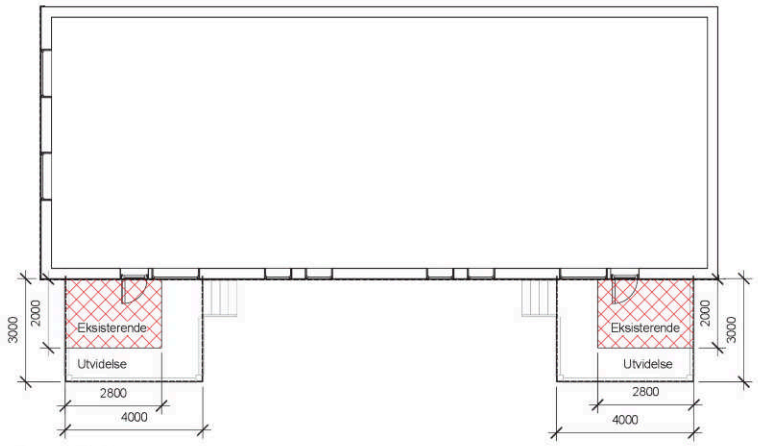
Plan 1. etg.

Project number	542
Date	21.08.20
Drawn by	GWL
Checked by	SL

A106

Scale 1 : 100

26.08.2020 16:08:56



1 Level 2

1 : 100

LILLØY BYGG AS

www.autodesk.com/revit

No.	Description	Date
Nr. 1	Plan 2.etg	21.08.20

Hauen III BRL

Gregorius Dagssonsgate 204A og 204B

Plan 2. etg

Project number	542
Date	21.08.20
Drawn by	GWL
Checked by	SL

A107

Scale 1 : 100

26.08.2020 16:09:04

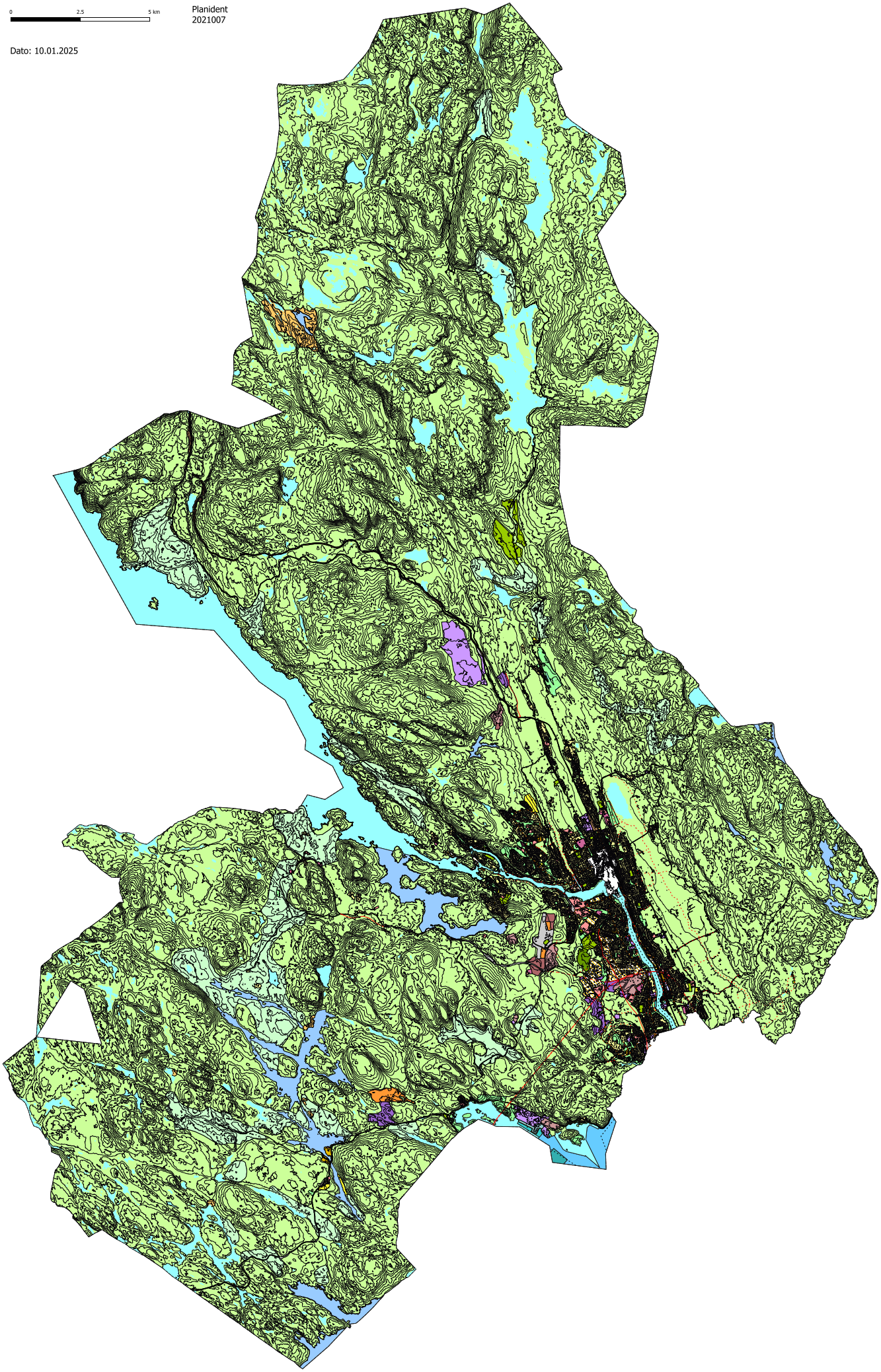
SKIEN KOMMUNE

1:45000

0 2.5 5 km

Planident
2021007

Dato: 10.01.2025



Avskrift av Dagbok nr. 2386 1957 16/11.
Gjerpen Sorenskriverembete

15/11.57.

Kr. 50,- Betalt
Gjerpen Herredskasserer kontor
For Herredskassereren

Nr. 147 a
PÅ LAGER SEM & STENERSEN A/S. OSLO
10-56.

Henvisning:
J.nr.
Kart
Tekst

Fir[illegible]artementets formular

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Fre dag den 9/8 1957 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården "Sörli" gr.nr. 82 br.nr. 20 av skyld mark 6,13 i Gjerpen herred.

Forretningen er forlangt av Lauritz L. Sörli

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Steinar Aase og J. öygarden.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3] begge

Ved forretningen møtte:[4]

Av partene: Lauritz L. Sörli og som kjöper Arnfinn Bergstuen.

Av naboer: ingen

Over de del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5]

---

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Parsellen har ~~form og størrelse~~ som kart i målestokk 1:500 viser på neste side.

Parsellen skal anvendes til:[1] byggetomt

skylden for de fraskilte del ble bestemt til 3øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 6,10 mark Den fraskilte del er gitt bruksnavn:[2] "Granli"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at ..... skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

A Saxegaard (sign)

Steinar Aase (sign) J. Öygarden (sign)

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Th. Kolighaugen

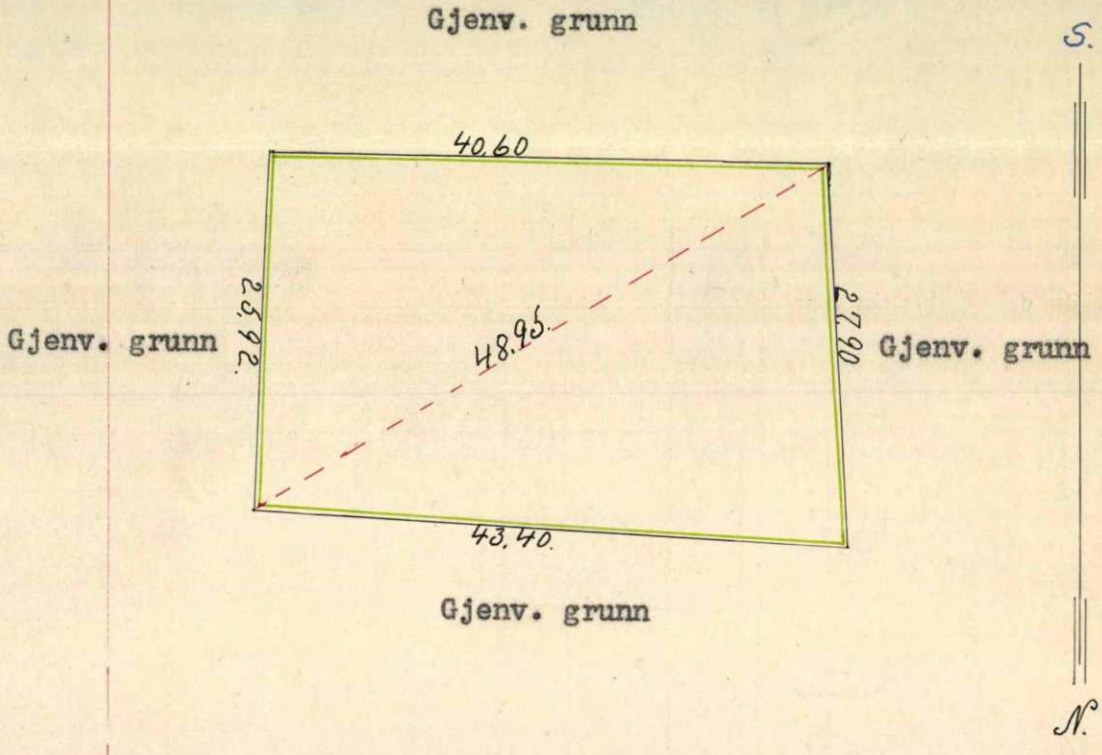
[1]) Ufylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).

Kart

over parsell nr. ..... av gr.nr. 82 br.nr. 20

"sörli" i Gjerpen
(eiendommens navn)

Målestokk- 1:500
Areal 1130 M^2



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing 16 nov. 1957

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. 82 br.nr. 101 "Granly 2"

Herredsing i Ht

Gregorius Dagssons gate 204B

Nabolaget Borgestadholmen/Menstad - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Buer skole (1-7 kl.) 258 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Enggrav skole (1-10 kl.) 16 elever, 3 klasser	14 min 1.1 km
Bølehøgda skole (1-10 kl.) 161 elever, 11 klasser	19 min 1.7 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	3 min 0.2 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	23 min 2 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	9 min 4.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ilenvegen Linje P5	4 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 4.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	42 min

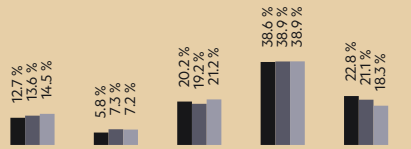
BARNEHAGER

Bøle Solkollen barnehage (1-5 år) 33 barn	7 min 0.6 km
Borgestad barnehage (1-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km
Ballestad barnehage (1-5 år) 33 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Spar Borgestad	5 min
Rema 1000 Menstad	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Borgestadholmen/Menstad	902	458
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring

SPORT

Menstad skole - balløkke, kunstgres...	6 min
Menstadhallen - flerbrukshall	6 min
Pro Gym Grenland	5 min
SATS Express Porsgrunn	8 min

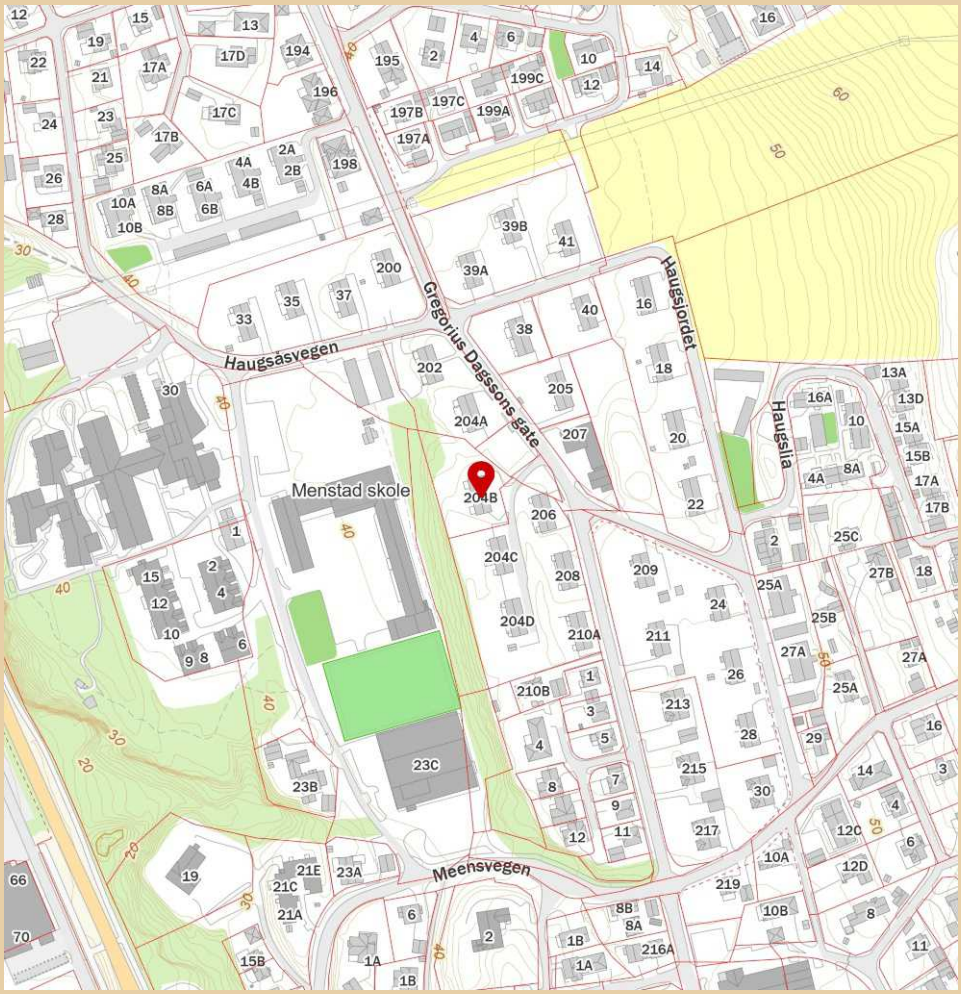
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Gateparkering
Lett 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gregorius Dagssons gate 204B, 3712 Skien
Gnr. 69, Bnr. 86, andelsnr. 5 i BORETTSLAGET HAUEN 3 , Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103260017

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Marius Lundeberg Enger

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 984 82 676

E-post: marius.enger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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