PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

LASSEJORDET 9

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Lassejordet 9 , 3740 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 221, bnr. 559

Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 18.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3249 **Eiendomsverdi ref nr:** DV3747

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en frittliggened enebolig oppført i rekke fra 2009 og fremstår generelt som godt vedlikeholdt.
Boligen inneholder i 1. etasje, entré, kjøkken, stue, bad, teknisk rom/bod og 2 soverom. Tilbygget garasje med bod. Utvendig fremstår taktekking, yttervegger, ytterdører, terrasse og øvrige synlige konstruksjoner i hovedsak med normal til god brukstilstand.

Innvendig fremstår overflater og konstruksjoner generelt i normal brukstilstand. Det er målt ca. 8 mm høydeavvik i stue i 1. etasje som vuderes som god planhet.

Våtrom er fra byggeåret 2009. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader, og utførte kontrollmålinger i tilliggende konstruksjoner viste lave fuktverdier. Det er begrenset kontroll av skjulte tettesjikt og manglende dokumentasjon.
Vanninstallasjonene er utført med rør-i-rør/PEX med fordelerskap og hovedstoppekran i bad. Avløpsinstallasjonene er hovedsakelig utført i plast, og det er tilgjengelig stakepunkt.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Det elektriske anlegget fremstår oversiktlig, og det foreligger dokumentasjon på deler av anlegget.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.
Eiendommen ligger på oppfylt steinmasser, men det ble ikke registrert synlige tegn til setningsskader eller svikt i grunn og fundamentering ved befaringstidspunktet.

Samlet fremstår boligen med normal til god tilstand for alder, uten registrerte forhold som tilsier vesentlig konstruktiv svikt. Det må likevel påregnes normalt vedlikehold som følge av alder.

Rekkehus - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av asfaltpapp fra byggeåret 2009. Takflatene er besiktiget fra bakkenivå og fra tilgjengelig område ved takfot/takrenner.

Takpapp fremstår i hovedsak hele og jevnt lagt, med normal alders- og værpåvirkning. Det er ikke registrert noe begroing/misfarging på takflaten. Ved kontroll ved takfot er det registrert undertak av trepanel. Synlig del av undertaket fremstår uten tydelige skader på kontrollert område.
Det er ikke registrert synlige vesentlig mangler/skader på tilgjengelige områder. Taktekkingens alder tilsier likevel at jevnlig kontroll og vedlikehold må påregnes, særlig rundt gjennomføringer, beslag og overganger.
Takrenner og nedløp er utført i metall/lakkerte stålprodukter. Synlige deler fremstår i god stand, uten tydelige deformasjoner, skader, lekkasjespor eller vesentlig korrosjon ved befaringstidspunktet.
Snøfangere etablert

Beslag ved takfot, gavl og øvrige overganger fremstår i hovedsak hele og uten synlige skader.

Det er registrert ett skorsteinsløp over tak som tilhører denne boenheten. Skorsteinen er beslått/innkledd med metall og har overdekning på toppen. Synlige deler fremstår uten tydelige skader, deformasjoner eller vesentlig korrosjon.

Luftehatt/luftegjennomføring over tak i lakkert stål. Synlig utførelse fremstår uten åpenbare skader.
Takkonstruksjonen er oppført som trekonstruksjon med plassbygget pulttak/sperrekonstruksjoner, sammenføyd med spikerplater.
Konstruksjonen er fra byggeåret 2009 med plassbygget pulttak.
Synlige deler av undertaket fremstår uten tydelige tegn til lekkasje, fuktskader eller annen svikt på tilgjengelige områder.

Synlige deler av takkonstruksjonen fremstår rette og stabile, uten tydelige tegn til deformasjoner, større nedbøyninger eller konstruktive skader. Det ble heller ikke registrert unormal misfarging eller andre forhold som indikerer pågående fuktproblematikk ved befaringstidspunktet.
Skjulte forhold i isolasjon, dampsperre, undertak og øvrige lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.
Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret 2009 med utvendig liggende trekledning. Yttervegger isolert med 20 cm isolasjon i hulrom. Innvendig med platet/malt flater.
Fasaden er utført med malt/beiset trepanel. Fasader malt sist 2025 ifølge egenerklæring.
Ved visuell kontroll fremstår kledningen i hovedsak jevn og godt vedlikeholdt. Det ble ikke registrert synlige råteskader, vesentlige sprekkdannelser, deformasjoner eller andre forhold som indikerer svikt i veggkonstruksjonen på tilgjengelige områder.
Overflatebehandlingen fremstår gjennomgående tilfredsstillende, med normal vær- og alderspåvirkning.

Avslutninger rundt vinduer, dører, hjørner, takutstikk og øvrige overganger fremstår i hovedsak uten synlige skader. Det er ikke registrert forhold som tyder på unormal fuktbelastning i fasaden ved befaringstidspunktet.

Selve bindingsverket, isolasjon, vindsperre og øvrige skjulte deler av veggkonstruksjonen er ikke kontrollert. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater.
Vinduer i boligen består trevinduer med 2-lags isolerglass, fra byggeåret 2009. Vinduer er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.

Synlige vinduer fremstår i hovedsak hele og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert knuste glass, tydelige råteskader eller vesentlige deformasjoner på tilgjengelige karmer og rammer. Utvendige omramminger og vannbrett fremstår i hovedsak tilfredsstillende utført.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning rundt tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet.
Boligen har hvit hovedinngangsdør og en-fløya balkongdør med glassfelt. Dørene er plassert under overbygg og er dermed godt skjermet mot direkte nedbør og værbelastning.

Ved visuell kontroll fremstår dørblad, karmer, terskler, hengsler og beslag i god stand. Det ble ikke registrert tydelige råteskader, deformasjoner, skader på glass eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt. Dørene fremstår med normal og begrenset bruksslitasje sett i forhold til alder.

Overbygget plassering har redusert værbelastningen og bidratt til å

Beskrivelse av eiendommen

bevare overflater, tetninger og øvrige komponenter.
Det er etablert terrasse-/plattingareal på terreng ved boligens uteoppholdsareal. Konstruksjonen er utført med terrassebord av tre. Synlige deler fremstår i hovedsak jevne og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige råteskader, større deformasjoner, løse bord eller andre forhold som indikerer vesentlig svekkelse av konstruksjonen på tilgjengelige områder.

Underliggende fundamentering og deler av konstruksjonen mot terreng er skjult og kan derfor ikke kontrolleres fullt ut. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.

INNVENDIG

Gå til side

I 1. etasje består gulvene hovedsakelig av parkett, samt fliser på kjøkken og i entré/gangareal. Det er opplyst at det er elektriske varmekabler i gulv i entre.
Overflatene er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige områder. Underliggende gulvkonstruksjon, limsjikt og øvrige skjulte forhold er ikke kontrollert. Varmekabelanlegget inngår i den elektriske installasjonen og er ikke funksjonskontrollert som del av denne vurderingen.
Innvendige vegg-overflater består hovedsakelig av malt slette flater og tapet på veggflater. Himling med malt slette flater/gipsplater.

Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje og tilfredsstillende vedlikeholdsnivå. Det ble ikke registrert større sprekker, omfattende skader, tydelige fuktmerker eller andre forhold som indikerer vesentlig svikt på tilgjengelige flater ved befaringstidspunktet. Overflater stort sett fra byggeår.
Synlige overganger mellom vegger, himlinger, skråtak og listverk fremstår i hovedsak tilfredsstillende.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater. Skjulte konstruksjoner bak vegg- og himlingsplater er ikke kontrollert.
Etasjeskillet i 1. etasje/gulv mot grunn er utført som betongkonstruksjon.
Det er foretatt stikkprøvebaserte målinger av gulvenes planhet på tilgjengelige områder. I stue i 1. etasje ble det registrert et høydeavvik på ca. 8 mm.
Målingene er utført på enkelte tilgjengelige punkter og er ikke en fullstendig nivellering av samtlige gulvflater. Møbler, innredning og gulvbelegg begrenser kontrollmuligheten enkelte steder.
Planhet på overflater vurderes som god.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller dokumentasjon som viser eventuell radonsikring i konstruksjonen.

Eiendommen ligger på område med løsmasser/oppfylt steinmasser. Forekomst av radon kan variere lokalt og kan ikke vurderes sikkert ut fra grunnforhold alene. Uten gjennomførte målinger foreligger det derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastslå radonnivået i boligen.
Boligen har etablert isolert stålpipe tilknyttet peisovn plassert i stue. Ildstedet er montert på ubrennbart underlag av glassplate i front.
Synlige deler av pipe og peisovn og tilslutning mot pipe fremstår i normal brukstilstand uten tydelige skader, deformasjoner eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert synlige sotmerker eller sprekkdannelser på tilgjengelige deler.
Innvendig røykløp og skjulte deler av pipen er ikke kontrollert som del av denne visuelle vurderingen.
Innvendige dører består hovedsakelig av malte profilerte fyllingsdører i MDF med tilhørende karmer, listverk og beslag.

Dørene er visuelt kontrollert på tilgjengelige områder og fremstår generelt med normal til god brukstilstand. Det ble ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Karmer, listverk, hengsler og dørvridere fremstår i hovedsak hele. Mindre merker og normal bruksslitasje må forventes ut fra alder og bruk.
Det ble heller ikke registrert synlige tegn til fuktkrevende insekter eller andre skadedyr på tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet.

VÅTROM

Gå til side

Badet er fra byggeåret 2009. Rommet har flislagte vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant, badekar og tett dusjkabinett.

Badet fremstår som et komplett våtrom fra byggeperioden etter TEK10. Synlige overflater og innredning fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje, omfattende fuktskader eller andre forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Våtrommets skjulte oppbygning, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige konstruksjoner bak fliser og overflater, kan ikke kontrolleres uten inngrep.
Bad er fra byggeåret 2009. Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon for våtrommets utførelse, herunder dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilslutning, rørarbeider, gjennomføringer eller øvrig oppbygging av våtrommet.

Manglende dokumentasjon innebærer at skjulte konstruksjoner og utførelsen av vanntette sjikt ikke kan verifiseres. Dette betyr ikke at det er påvist feil ved badet, men det medfører økt usikkerhet rundt utførelsen og gjenværende brukstid.
Bad har etablert fliser på veggflater. Himlingen er utført med malte slette flater.

Synlige vegg- og himlingsoverflater fremstår i hovedsak hele og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige fuktmerker, misfarging, oppsvelling, avskalling eller andre synlige forhold som indikerer pågående fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.

Overganger fremstår i hovedsak intakte på tilgjengelige områder. Skjulte konstruksjoner bak veggplater og himlingsplater kan ikke kontrolleres uten inngrep.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet har sluk i gulvflater.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell/fall fra terskel til sluket i gulvet. Målingen er utført mot det tilgjengelige gulvsluket og viser fall i retning sluk.
Flisoverflaten fremstår i hovedsak hel og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige sprekker, løse fliser eller andre vesentlige skader ved befaringstidspunktet.

Skjulte konstruksjoner under flisene, herunder oppbygning, varmekabelanlegg og tettesjikt, er ikke kontrollert under dette punktet.
Bad har plastsluk i flislagt gulv. Ved kontroll med slukrist demontert

Beskrivelse av eiendommen

er det registrert synlig membran/mansjett ført inn under slukets klemring.
Det er målt ca. 25 mm total høydeforskjell fra overkant terskel til sluk. Gulvet har fall mot sluk, og høydeforskjellen gir tilfredsstillende sikkerhet mot at vann renner ut av rommet ved en eventuell lekkasjesituasjon.

Synlige deler av sluk, klemring og membrantilslutning fremstår uten tydelige skader eller forhold som indikerer funksjonssvikt. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning ved sluket.

Skjulte deler av membran og tettesjikt kan ikke kontrolleres uten inngrep. Eventuell manglende dokumentasjon vurderes separat under «Dokumentasjon for våtrom» og legges ikke til grunn for tilstandsgraden her når det ikke er registrert konkrete utførelsesfeil.
Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant, badekar og tett dusjkabinett.
Bad har etablert balansert ventilasjon med ventil i himling. Dør har etablert luftespalte.
Synlig ventilasjonsutstyr fremstår helt og uten tydelige skader. Det er ikke registrert synlige tegn til kondens- eller fuktskader på vegger eller himling ved befaringstidspunktet.
Selve luftmengden og avtrekkskapasiteten er ikke målt, og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.
Hulltaking er foretatt fra vegg i soverom mot våtsone. Vurderingen av tilliggende konstruksjoner er basert på hulltagning, visuelle observasjoner, tilgjengelig dokumentasjon samt registreringer på synlige overflater i våtrommet og tilstøtende rom ved bruk av fuktindikator/måler. Det ble ved befaring ikke registrert målt fuktverdier eller synlige tegn til fuktgjennomslag, misfarging eller andre forhold som ga mistanke om skjulte fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med høyglans slette dør og skuffronter vtype IKEA. Heltre benkeplate i eik med benkebeslag i porselen. Fliser mellom skaper. Innredningen består av over- og underskap, skuffer og høyskap.

Det er integrert/montert kjøl og frysskap. Kjøkkenet har oppvaskkum i porselen med ettgreps blandebatteri.

Innredningen fremstår i hovedsak hel og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige skader på fronter, benkeplate eller innredning som tilsier funksjonssvikt. Synlige områder rundt oppvaskkum og benkeplate fremstår uten tydelige tegn til fuktskader ved befaringstidspunktet.

Hvitevarer er kun visuelt vurdert og er ikke funksjonstestet som del av tilstandsanalysen. Skjulte konstruksjoner bak og under innredningen er ikke kontrollert.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledningsanlegget er utført som rør-i-rør-system/PEX med fordelerskap plassert på vaskerom. Fordelerskapet inneholder fordelerrør med separate kurser til boligens tappesteder, samt avstengningsmuligheter. Hovedstoppekran for vanninntaket er plassert i teknisk rom/bod og fremstår tilgjengelig for betjening.
Avløpsrør i plast/PVC.

Synlige deler av rør, koblinger og ventiler ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer, tydelige fuktmerker eller andre synlige skader ved befaringstidspunktet.

Synlig del av fordelerskapet fremstår oversiktlig og tilgjengelig, men rør mangler merking på kurser.

Store deler av vannledningene ligger skjult i vegger, gulv og øvrige konstruksjoner og er derfor ikke kontrollert. Vurderingen gjelder synlige og tilgjengelige deler av anlegget.
Boligen har etablert balansert ventilasjon med ventiler i alle oppholdsrom. Aggregat etablert i teknisk rom/bod. Synlige ventiler fremstår tilgjengelige og uten tydelige skader ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert synlige forhold som indikerer mangelfull funksjon, men luftmengder og ventilasjonskapasitet er ikke målt.

Ventilasjonsløsningen er vurdert ut fra synlige komponenter og opplysninger gitt ved befaring. Skjulte kanalføringer og eventuell innvendig oppbygning er ikke kontrollert.
VV tank på 200 liter etablert i bod.
Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret 2009.
Sikringsskap er plassert i gang og er utstyrt med automatsikringer/jordfeilautomater samt digital strømmåler. 400 V anlegg. Det foreligger kursfortegnelse i skapet.

Ved befaring ble sikringsskap og synlige deler av det elektriske anlegget kontrollert visuelt. Sikringsskapet fremstår ryddig og oversiktlig, uten synlige tegn til varmgang, misfarging eller andre åpenbare skader på tilgjengelige komponenter.

Det er fremlagt samsvarserklæring og dokumentasjon/sluttkontroll for det opprinnelige elektriske anlegget, datert 2007.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert med måleinstrumenter eller ved demontering av komponenter. Vurderingen er begrenset til en visuell kontroll av tilgjengelige deler.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr. Synlig brannsikkerhetsutstyr er kontrollert visuelt ved befaringen.

Det er ikke registrert åpenbare mangler ved tilgjengelig utstyr. Funksjon, batterikapasitet, alder og serviceintervall på røykvarslere og slokkeutstyr er ikke kontrollert utover enkel visuell vurdering.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Eiendommen ligger på tomt hvor byggegrunnen hovedsakelig antas å bestå av løsmasser med oppfylt steinmasser. Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som nærmere beskriver grunnens oppbygning, bæreevne eller fundamenteringsforhold.

Tomten er opparbeidet med asfaltert arealer, terrasse og plen. Terrenget rundt boligen fremstår i hovedsak av flatt terreng.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader, større terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer svikt i byggegrunnen ved befaringstidspunktet.

Fundamentenes utførelse, dybde og grunnforholdene under bygningen er ikke kontrollert. Vurderingen er begrenset til synlige og

Beskrivelse av eiendommen

tilgjengelige forhold på tomten.
Boligen er fundamentert med betongplate på mark og har ikke kjeller eller øvrige rom under terreng. Dreneringen har derfor i hovedsak som funksjon å håndtere og lede bort overflate- og grunnvann fra bygningen, og har ikke samme betydning for fuktsikring av vegger under terreng som ved en kjellerkonstruksjon.

Takvann fra nedløp er ført ned i rør. Terreng og opparbeidede utearealer fremstår slik at vann i hovedsak kan ledes bort fra bygningen.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vannansamlinger, fuktutslag eller andre synlige forhold som indikerer mangelfull drenering eller unormal fuktbelastning mot boligens fundamentering.

Drens- og overvannsledninger ligger skjult i grunnen og kan ikke kontrolleres direkte ved en visuell befaring. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold, bygningens fundamenteringsmåte og registrert håndtering av tak- og overflatevann.
Boligen er fundamentert med betongplate på mark, med grunnmur/ringmur i betong/betongelementer. Fundamenteringen er i hovedsak skjult under terreng og gulvkonstruksjon og kan derfor ikke kontrolleres i sin helhet ved en visuell befaring.

Synlige deler av grunnmur og fundamenteringssoner fremstår uten tydelige sprekker, større forskyvninger eller andre forhold som indikerer vesentlige setningsskader eller konstruktiv svikt ved befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert synlige tegn til pågående bevegelser i grunnmur eller fundamenter. Vurderingen må ses i sammenheng med at boligen er oppført på leirholdige løsmasser, og at fundamentenes dybde, armering og oppbygning ikke er dokumentert kontrollert.
Tomten er opparbeidet med plenarealer, terrasse og gangareal. Terrenget rundt boligen er flatt. Terrenget fremstår ellers jevnt opparbeidet uten synlige større erosjonsskader, utglidninger eller tegn til pågående terrengbevegelser ved befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert tydelige vannansamlinger eller andre synlige forhold som indikerer mangelfull håndtering av overflatevann. På grunn av det høyereliggende terrenget er det viktig at overflatevann og nedbør fortsatt ledes kontrollert bort fra boligen og ikke belaster fundamenter eller utearealer unødig.

Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og omfatter ikke geotekniske undersøkelser eller kontroll av skjulte drens -/overvannssystemer.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger ligger i hovedsak skjult i grunnen og er derfor ikke tilgjengelige for direkte kontroll ved befaring.

Takvann fra nedløp er ført ned i drensrør og vekk fra boligen. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje, tilbakeslag, vannansamlinger eller andre forhold som indikerer svikt i de utvendige vann-, avløps- eller overvannsledningene.
Skjulte ledninger, skjøter, fallforhold og tilkoblingspunkter mot offentlig nett kan ikke vurderes uten særskilt kontroll, som kamerainspeksjon eller graving.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

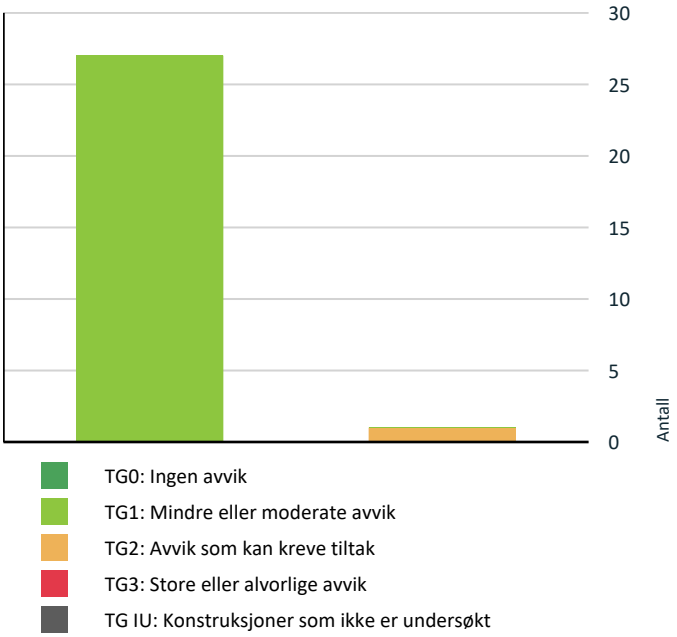
Rekkehus

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

Tegninger innhentet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2009

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking består av asfaltpapp fra byggeåret 2009. Takflatene er besiktiget fra bakkenivå og fra tilgjengelig område ved takfot/takrenner.

Takpapp fremstår i hovedsak hele og jevnt lagt, med normal alders- og værpåvirkning. Det er ikke registrert noe begroing/misfarging på takflaten. Ved kontroll ved takfot er det registrert undertak av trepanel. Synlig del av undertaket fremstår uten tydelige skader på kontrollert område.
Det er ikke registrert synlige vesentlig mangler/skader på tilgjengelige områder. Taktekkingens alder tilsier likevel at jevnlig kontroll og vedlikehold må påregnes, særlig rundt gjennomføringer, beslag og overganger.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall/lakkerte stålprodukter. Synlige deler fremstår i god stand, uten tydelige deformasjoner, skader, lekkasjespor eller vesentlig korrosjon ved befaringstidspunktet.
Snøfangere etablert

Beslag ved takfot, gavl og øvrige overganger fremstår i hovedsak hele og uten synlige skader.

Det er registrert ett skorsteinsløp over tak som tilhører denne boenheten. Skorsteinen er beslått/innkledd med metall og har overdekning på toppen. Synlige deler fremstår uten tydelige skader, deformasjoner eller vesentlig korrosjon.

Luftehatt/luftegjennomføring over tak i lakkert stål. Synlig utførelse fremstår uten åpenbare skader.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført som trekonstruksjon med plassbygget pulttak/sperrekonstruksjoner, sammenføyd med spikerplater. Konstruksjonen er fra byggeåret 2009 med plassbygget pulttak.
Synlige deler av undertaket fremstår uten tydelige tegn til lekkasje, fuktskader eller annen svikt på tilgjengelige områder.

Synlige deler av takkonstruksjonen fremstår rette og stabile, uten tydelige tegn til deformasjoner, større nedbøyninger eller konstruktive skader. Det ble heller ikke registrert unormal misfarging eller andre forhold som indikerer pågående fuktproblematikk ved befaringstidspunktet.
Skjulte forhold i isolasjon, dampsperre, undertak og øvrige lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret 2009 med utvendig liggende trekledning. Yttervegger isolert med 20 cm isolasjon i hulrom. Innvendig med platet/malt flater.
Fasaden er utført med malt/beiset trepanel. Fasader malt sist 2025 ifølge egenerklæring.
Ved visuell kontroll fremstår kledningen i hovedsak jevn og godt vedlikeholdt. Det ble ikke registrert synlige råteskader, vesentlige sprekkdannelser, deformasjoner eller andre forhold som indikerer svikt i veggkonstruksjonen på tilgjengelige områder. Overflatebehandlingen fremstår gjennomgående tilfredsstillende, med normal vær- og alderspåvirkning.

Avslutninger rundt vinduer, dører, hjørner, takutstikk og øvrige overganger fremstår i hovedsak uten synlige skader. Det er ikke registrert forhold som tyder på unormal fuktbelastning i fasaden ved befaringstidspunktet.

Selve bindingsverket, isolasjon, vindsperre og øvrige skjulte deler av veggkonstruksjonen er ikke kontrollert. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i boligen består trevinduer med 2-lags isolerglass, fra byggeåret 2009. Vinduer er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.

Synlige vinduer fremstår i hovedsak hele og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert knuste glass, tydelige råteskader eller vesentlige deformasjoner på tilgjengelige karmer og rammer. Utvendige omramminger og vannbrett fremstår i hovedsak tilfredsstillende utført.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning rundt tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har hvit hovedinngangsdør og en-fløya balkongdør med glassfelt. Dørene er plassert under overbygg og er dermed godt skjermet mot direkte nedbør og værbelastning.

Ved visuell kontroll fremstår dørblad, karmer, terskler, hengsler og beslag i god stand. Det ble ikke registrert tydelige råteskader, deformasjoner, skader på glass eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt. Dørene fremstår med normal og begrenset bruksslitasje sett i forhold til alder.

Overbygget plassering har redusert værbelastningen og bidratt til å bevare overflater, tetninger og øvrige komponenter.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er etablert terrasse-/plattingareal på terreng ved boligens uteoppholdsareal. Konstruksjonen er utført med terrassebord av tre. Synlige deler fremstår i hovedsak jevne og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige råteskader, større deformasjoner, løse bord eller andre forhold som indikerer vesentlig svekkelse av konstruksjonen på tilgjengelige områder.

Underliggende fundamentering og deler av konstruksjonen mot terreng er skjult og kan derfor ikke kontrolleres fullt ut. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

I 1. etasje består gulvene hovedsakelig av parkett, samt fliser på kjøkken og i entré/gangareal. Det er opplyst at det er elektriske varmekabler i gulv i entre.
Overflatene er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige områder. Underliggende gulvkonstruksjon, limsjikt og øvrige skjulte forhold er ikke kontrollert. Varmekabelanlegget inngår i den elektriske installasjonen og er ikke funksjonskontrollert som del av denne vurderingen.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegg-overflater består hovedsakelig av malt slette flater og tapet på veggflater. Himling med malt slette flater/gipsplater.

Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje og tilfredsstillende vedlikeholdsnivå. Det ble ikke registrert større sprekker, omfattende skader, tydelige fuktmerker eller andre forhold som indikerer vesentlig svikt på tilgjengelige flater ved befaringstidspunktet. Overflater stort sett fra byggeår.
Synlige overganger mellom vegger, himlinger, skråtak og listverk fremstår i hovedsak tilfredsstillende.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater. Skjulte konstruksjoner bak vegg- og himlingsplater er ikke kontrollert.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet i 1. etasje/gulv mot grunn er utført som betongkonstruksjon.
Det er foretatt stikkprøvebaserte målinger av gulvenes planhet på tilgjengelige områder. I stue i 1. etasje ble det registrert et høydeavvik på ca. 8 mm.
Målingene er utført på enkelte tilgjengelige punkter og er ikke en fullstendig nivellering av samtlige gulvflater. Møbler, innredning og gulvbelegg begrenser kontrollmuligheten enkelte steder.
Planhet på overflater vurderes som god.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller dokumentasjon som viser eventuell radonsikring i konstruksjonen.

Eiendommen ligger på område med løsmasser/oppfylt steinmasser. Forekomst av radon kan variere lokalt og kan ikke vurderes sikkert ut fra grunnforhold alene. Uten gjennomførte målinger foreligger det derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastslå radonnivået i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har etablert isolert stålpipe tilknyttet peisovn plassert i stue. Ildstedet er montert på ubrennbart underlag av glassplate i front.
Synlige deler av pipe og peisovn og tilslutning mot pipe fremstår i normal brukstilstand uten tydelige skader, deformasjoner eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert synlige sotmerker eller sprekkdannelser på tilgjengelige deler.
Innvendig røykløp og skjulte deler av pipen er ikke kontrollert som del av denne visuelle vurderingen.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av malte profilerte fyllingsdører i MDF med tilhørende karmer, listverk og beslag.

Dørene er visuelt kontrollert på tilgjengelige områder og fremstår generelt med normal til god brukstilstand. Det ble ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Karmer, listverk, hengsler og dørvridere fremstår i hovedsak hele. Mindre merker og normal bruksslitasje må forventes ut fra alder og bruk.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble heller ikke registrert synlige tegn til fuktkrevende insekter eller andre skadedyr på tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret 2009. Rommet har flislagte vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant, badekar og tett dusjkabinett.

Badet fremstår som et komplett våtrom fra byggeperioden etter TEK10. Synlige overflater og innredning fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje, omfattende fuktskader eller andre forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Våtrommets skjulte oppbygning, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige konstruksjoner bak fliser og overflater, kan ikke kontrolleres uten inngrep.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad er fra byggeåret 2009. Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon for våtrommets utførelse, herunder dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilslutning, rørarbeider, gjennomføringer eller øvrig oppbygging av våtrommet.

Manglende dokumentasjon innebærer at skjulte konstruksjoner og utførelsen av vanntette sjikt ikke kan verifiseres. Dette betyr ikke at det er påvist feil ved badet, men det medfører økt usikkerhet rundt utførelsen og gjenværende brukstid.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Bad har etablert fliser på veggflater. Himlingen er utført med malte slette flater.

Synlige vegg- og himlingsoverflater fremstår i hovedsak hele og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige fuktmerker, misfarging, oppsvelling, avskalling eller andre synlige forhold som indikerer pågående fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.

Overganger fremstår i hovedsak intakte på tilgjengelige områder. Skjulte konstruksjoner bak veggplater og himlingsplater kan ikke kontrolleres uten inngrep.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet har sluk i gulvflater.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell/fall fra terskel til sluket i gulvet. Målingen er utført mot det tilgjengelige gulvsluket og viser fall i retning sluk.
Flisoverflaten fremstår i hovedsak hel og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige sprekker, løse fliser eller andre vesentlige skader ved befaringstidspunktet.

Skjulte konstruksjoner under flisene, herunder oppbygning, varmekabelanlegg og tettesjikt, er ikke kontrollert under dette punktet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Bad har plastsluk i flislagt gulv. Ved kontroll med slukrist demontert er det registrert synlig membran/mansjett ført inn under slukets klemring. Det er målt ca. 25 mm total høydeforskjell fra overkant terskel til sluk. Gulvet har fall mot sluk, og høydeforskjellen gir tilfredsstillende sikkerhet mot at vann renner ut av rommet ved en eventuell lekkasjesituasjon.

Synlige deler av sluk, klemring og membrantilslutning fremstår uten tydelige skader eller forhold som indikerer funksjonssvikt. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning ved sluket.

Skjulte deler av membran og tettesjikt kan ikke kontrolleres uten inngrep. Eventuell manglende dokumentasjon vurderes separat under «Dokumentasjon for våtrom» og legges ikke til grunn for tilstandsgraden her når det ikke er registrert konkrete utførelsesfeil.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant, badekar og tett dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

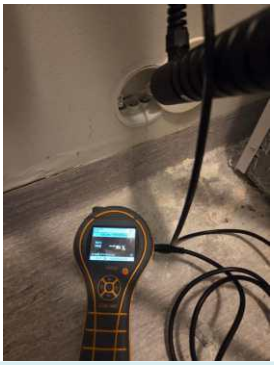
Bad har etablert balansert ventilasjon med ventil i himling. Dør har etablert luftespalte.
Synlig ventilasjonsutstyr fremstår helt og uten tydelige skader. Det er ikke registrert synlige tegn til kondens- eller fuktskader på vegger eller himling ved befaringstidspunktet.
Selve luftmengden og avtrekkskapasiteten er ikke målt, og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra vegg i soverom mot våtsone. Vurderingen av tilliggende konstruksjoner er basert på hulltagning, visuelle observasjoner, tilgjengelig dokumentasjon samt registreringer på synlige overflater i våtrommet og tilstøtende rom ved bruk av fuktindikator/måler. Det ble ved befaring ikke registrert målt fuktverdier eller synlige tegn til fuktgjennomslag, misfarging eller andre forhold som ga mistanke om skjulte fuktskader i tilliggende konstruksjoner.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med høyglans slette dør og skuffronter vtype IKEA. Heltre benkeplate i eik med benkebeslag i porselen. Fliser mellom skaper. Innredningen består av over- og underskap, skuffer og høyskap.

Det er integrert/montert kjøl og frysskap. Kjøkkenet har oppvaskkum i porselen med ettgreps blandebatteri.

Innredningen fremstår i hovedsak hel og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige skader på fronter, benkeplate eller innredning som tilsier funksjonssvikt. Synlige områder rundt oppvaskkum og benkeplate fremstår uten tydelige tegn til fuktskader ved befaringstidspunktet.

Hvitevarer er kun visuelt vurdert og er ikke funksjonstestet som del av tilstandsanalysen. Skjulte konstruksjoner bak og under innredningen er ikke kontrollert.



Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningsanlegget er utført som rør-i-rør-system/PEX med fordelerskap plassert på vaskerom. Fordelerskapet inneholder fordelerrør med separate kurser til boligens tappesteder, samt avstengningsmuligheter. Hovedstoppekran for vanninntaket er plassert i teknisk rom/bod og fremstår tilgjengelig for betjening.
Avløpsrør i plast/PVC.

Synlige deler av rør, koblinger og ventiler ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer, tydelige fuktmerker eller andre synlige skader ved befaringstidspunktet.

Synlig del av fordelerskapet fremstår oversiktlig og tilgjengelig, men rør mangler merking på kurser.

Store deler av vannledningene ligger skjult i vegger, gulv og øvrige konstruksjoner og er derfor ikke kontrollert. Vurderingen gjelder synlige og tilgjengelige deler av anlegget.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har etablert balansert ventilasjon med ventiler i alle oppholdsrom. Aggregat etablert i teknisk rom/bod. Synlige ventiler fremstår tilgjengelige og uten tydelige skader ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert synlige forhold som indikerer mangelfull funksjon, men luftmengder og ventilasjonskapasitet er ikke målt.

Ventilasjonsløsningen er vurdert ut fra synlige komponenter og opplysninger gitt ved befaring. Skjulte kanalføringer og eventuell innvendig oppbygning er ikke kontrollert.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VV tank på 200 liter etablert i bod.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret 2009. Sikringsskap er plassert i gang og er utstyrt med automatsikringer/jordfeilautomater samt digital strømmåler. 400 V anlegg. Det foreligger kursfortegnelse i skapet.

Ved befaring ble sikringsskap og synlige deler av det elektriske anlegget kontrollert visuelt. Sikringsskapet fremstår ryddig og oversiktlig, uten synlige tegn til varmgang, misfarging eller andre åpenbare skader på tilgjengelige komponenter.

Det er fremlagt samsvarserklæring og dokumentasjon/sluttkontroll for det opprinnelige elektriske anlegget, datert 2007.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert med måleinstrumenter eller ved demontering av komponenter. Vurderingen er begrenset til en visuell kontroll av tilgjengelige deler.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr. Synlig brannsikkerhetsutstyr er kontrollert visuelt ved befaringen.

Det er ikke registrert åpenbare mangler ved tilgjengelig utstyr. Funksjon, batterikapasitet, alder og serviceintervall på røykvarslere og slokkeutstyr er ikke kontrollert utover enkel visuell vurdering.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eiendommen ligger på tomt hvor byggegrunnen hovedsakelig antas å bestå av løsmasser med oppfylt steinmasser. Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som nærmere beskriver grunnens oppbygning, bæreevne eller fundamenteringsforhold.

Tomten er opparbeidet med asfaltert arealer, terrasse og plen. Terrenget rundt boligen fremstår i hovedsak av flatt terreng.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader, større terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer svikt i byggegrunnen ved befaringstidspunktet.

Fundamentenes utførelse, dybde og grunnforholdene under bygningen er ikke kontrollert. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold på tomten.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med betongplate på mark og har ikke kjeller eller øvrige rom under terreng. Dreneringen har derfor i hovedsak som funksjon å håndtere og lede bort overflate- og grunnvann fra bygningen, og har ikke samme betydning for fuktsikring av vegger under terreng som ved en kjellerkonstruksjon.

Takvann fra nedløp er ført ned i rør. Terreng og opparbeidede utearealer fremstår slik at vann i hovedsak kan ledes bort fra bygningen.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vannansamlinger, fuktutslag eller andre synlige forhold som indikerer mangelfull drenering eller unormal fuktbelastning mot boligens fundamentering.

Drens- og overvannsledninger ligger skjult i grunnen og kan ikke kontrolleres direkte ved en visuell befaring. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold, bygningens fundamenteringsmåte og registrert håndtering av tak- og overflatevann.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med betongplate på mark, med grunnmur/ringmur i betong/betongelementer. Fundamenteringen er i hovedsak skjult under terreng og gulvkonstruksjon og kan derfor ikke kontrolleres i sin helhet ved en visuell befaring.

Synlige deler av grunnmur og fundamenteringssoner fremstår uten tydelige sprekker, større forskyvninger eller andre forhold som indikerer vesentlige setningsskader eller konstruktiv svikt ved befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert synlige tegn til pågående bevegelser i grunnmur eller fundamenter. Vurderingen må ses i sammenheng med at boligen er oppført på leirholdige løsmasser, og at fundamentenes dybde, armering og oppbygning ikke er dokumentert kontrollert.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plenarealer, terrasse og gangareal. Terrenget rundt boligen er flatt. Terrenget fremstår ellers jevnt opparbeidet uten synlige større erosjonsskader, utglidninger eller tegn til pågående terrengbevegelser ved befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert tydelige vannansamlinger eller andre synlige forhold som indikerer mangelfull håndtering av overflatevann. På grunn av det høyereliggende terrenget er det viktig at overflatevann og nedbør fortsatt ledes kontrollert bort fra boligen og ikke belaster fundamenter eller utearealer unødig.

Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og omfatter ikke geotekniske undersøkelser eller kontroll av skjulte drens -/overvannssystemer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger ligger i hovedsak skjult i grunnen og er derfor ikke tilgjengelige for direkte kontroll ved befaring.

Takvann fra nedløp er ført ned i drensrør og vekk fra boligen. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje, tilbakeslag, vannansamlinger eller andre forhold som indikerer svikt i de utvendige vann-, avløps- eller overvannsledningene.
Skjulte ledninger, skjøter, fallforhold og tilkoblingspunkter mot offentlig nett kan ikke vurderes uten særskilt kontroll, som kamerainspeksjon eller graving.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

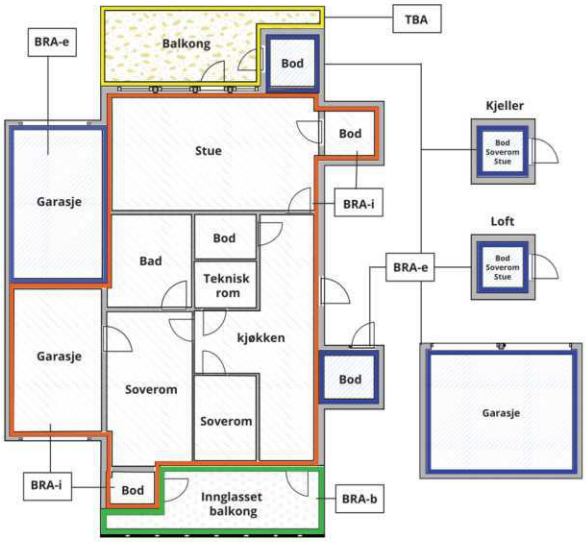
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	80	23		103	30
SUM	**80**	**23**			**30**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2, teknisk rom	Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger innhentet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Espen Inge Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	221	559		0	3134.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lassejordet 9

Hjemmelshaver
Bjørnstadhaven Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJØRNSTADHAVEN BORETTSLAG	993096296			Larsen Espen Inge

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
17

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendomm ligger på Lassejordet/Bjørnstad i Skien kommune, i et etablert boligområde med hovedsakelig tett småhusbebyggelse. Området har nærhet til kollektivtransport, med bussholdeplasser i gangavstand, samt tilgang til skole-, barnehage-, service- og rekreasjonstilbud på Bjørnstad. Det er også gode muligheter for tur og friluftsliv i nærområdet.
Eiendommen har en sentral beliggenhet i boligfeltet, med opparbeidede utearealer og terreng som danner flott grøntareal rundt boligen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei frem til boligområdet, med asfalter privat inntert veinett.

Adkomstforholdene fremstår normale for området, med kjørbar forbindelse frem til felles biloppstillingsplasser og tilhørende parkerings -/uteareal. Det er ikke registrert synlige forhold ved befaringen som tilsier vesentlige begrensninger i adkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område avsatt til boligbebyggelse. Gjeldende reguleringsforhold og eventuelle hensynssoner må ses i sammenheng med kommunens til enhver tid gjeldende kommuneplan og reguleringsplaner. Det er ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier at boligens eksisterende bruk avviker fra områdets karakter som boligområde.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer, terrasse-/felles uteoppholdsarealer, asfaltert biloppstillingsplasser, veier og beplantning. Terrenget er slett rundt boligen.
Adkomst- og inngangspartiet er opparbeidet med asfalt og beplantet grøntareal. Utearealene fremstår generelt ryddige og godt vedlikeholdt.

Tomtens eksakte areal, grenser og eventuelle rettigheter/heftelser er ikke kontrollert ved befaring og må ses i sammenheng med matrikkelopplysninger og øvrige eiendomsdokumenter.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	28.08.2026		Gjennomgått		Nei

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	
2	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260134
Addresse	Lassejordet 9		
Postnr.	3740	Sted	SKIEN
Selgers navn	Espen Inge Larsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

ca 4,5 år

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

ca 4,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DNB

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Huset ble malt for ca 1 år siden i regi av Borettslaget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det var Borettslaget som leide inn firma (usikker på navn på firma, det har da eventuelt formannen i Borettslaget)

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt strøm ut til masasje badet i 2024

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Seax Elektro A/S

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Brødrene Johnsen Elektroservice AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Var ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Har selv ansvaret for egen terrasse

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.08.2026

Signert av *Espen Inge Larsen*

Initialer selger:
E I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Skien kommune
Plan og forvaltning

Byggesaksenheten

Kontoradresse : **H. Ibsens gt 2**
Postadresse : **Pb. 3004, Handelstorget**
3707 SKIEN

Telefon : **35 58 10 00**
Telefaks :
Bankkonto : **2680.07.01049**
Org nr : **938 759 839**

HH Prosjektassistanse AS
Myren 28

3718 SKIEN

Arkivkode	Deres ref.	Vår ref.	Dato
GNR 221/559		**07/3778- 25/STEH**	**30.09.2010**

FERDIGATTEST

Tillatelse gitt 01.07.2009 i sak 429/09.

Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:	*221/559*
Byggested:	*Lassejordet 1,3,5,9,11,13,15,17,19,21*
Tiltakets art:	*Nybygg*
Byggets art:	*Enebolig i rekke*
Bygningsnr.:	*300007912* *300007911* *300007908* *300007915* *300007914* *300007887* *300007888* *300007890* *300007892* *300007893*
Bruksareal: *Tilknyttet off.vann og kloakk*	*Lassejordet 1: 118 m2* *Lassejordet 3: 118 m2* *Lassejordet 5: 118 m2* *Lassejordet 9: 118 m2* *Lassejordet 11: 118 m2* *Lassejordet 13 : 90m²* *Lassejordet 15 : 90m²* *Lassejordet 17 : 90m²* *Lassejordet 19 : 90m²* *Lassejordet 21 : 90m²*
Pipe:	*1 stk. pr. bolig*

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av ontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

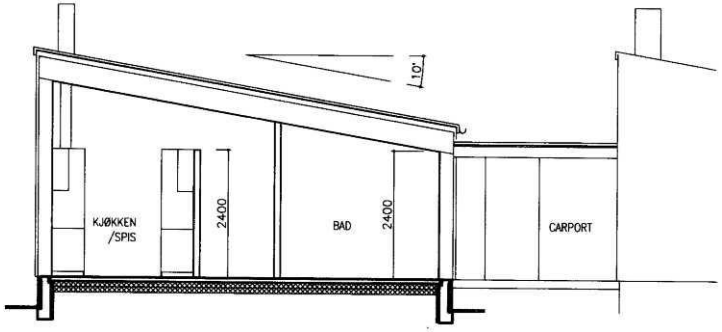
Installering og øvrige tiltak som gjelder ildsted, er unntatt fra krav om søknad eller melding dersom arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør.

Med hilsen

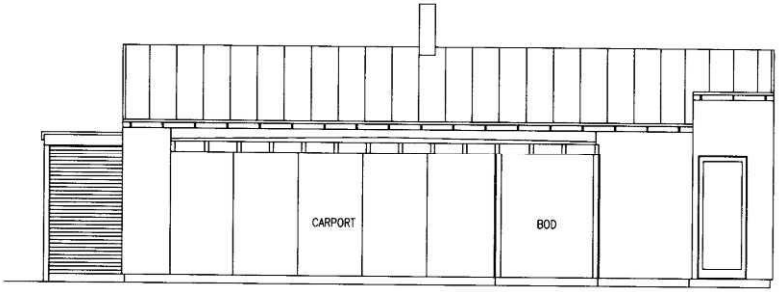
Hanne Stensrød
Saksbehandler

Kopi til:
Brannsjefen
L.L.Svanberg, her
E-skatt
Aktiv Rørpartner AS Øvre Klyve 19, 3738 SKIEN
Telemark Vestfold Entreprenør AS, Pb. 2827, 3702 SKIEN

E10



SNITT A–A



SNITT B–B

Tiltakshaver: telemark – vestfold UTVIKLING, Myren 28, 3718 Skien, Tlf. 35 54 33 00	Status: BYGGESØKNAD
BJØRNSTADHAVEN BOLIGTYPE 3 – UTVIDET SNITT A–A OG B–B	Sign: HL / Kontroll: / Mål: 1:100 / Dato: 05.12.07
H H PROSJEKTASSISTANSE AS Bygningsteknikk - DAK - Tegning / illustrasjon - byggesøknader	Tegn.nr. 07043–162 / Rev.nr

Rådhusgt 2, 3724 Skien – E-post: post@prosjektassistanse.no – Tlf: 992 24 989 / 415 24 373 – Faks: 35 52 70 99

Boligopplysninger:

Bjørnstadhaven Borettslag		**Vår ref.:**	207/17
Lassejordet 9		**Type:**	Frittstående borettslag
3740 SKIEN		**Eiere:**	Espen Inge Larsen
Organisasjonsnr:	993 096 296	**Andelsnr:**	17

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **11 700**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 778
	Renter	195
	Renter lån 3	6 330
	Avdrag lån 2	397

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond A/S. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra kommende årsskifte.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 530 642	Gjeld siste årsoppg.:	1 532 799
Klient ajourf. lån:	27 819 797,19	Klient gj. s. årsoppg.:	27 862 633

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12135878675, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.08.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 127

Saldo per 06.08.2026: 27 000 000

Andel av saldo: 1 489 346

Første termin: 30.03.2018Neste avdrag: 30.03.2028 (siste termin 30.03.2058)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2028 utgjøre ca kr 1 727,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16368337459, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.08.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 06.08.2026: 819 797

Andel av saldo: 41 296

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2034)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Anne Hendseth
Adresse:	Villumskås 3
Postnr/-sted:	3740 SKIEN
Telefon:	Mob.: 99385541
E-post:	bjornstadhaven.borettslag@mittpbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 06.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	11 700
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	1 532 799	Andre inntekter:	729
Annen formue:	23 342	Utgifter:	83 814		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	545 000

Boligopplysninger:

Bjørnstadhaven Borettslag
Lassejordet 9
3740 SKIEN

Vår ref.: 207/17
Type: Frittstående borettslag
Eiere: Espen Inge Larsen

Organisasjonsnr: 993 096 296

7: Pålydende

Andelsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2008		
Gårds/bruksnr:	221/559, 221/2234, 221/2241, 221/2248		
Bygningstype:	Enebolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6413.1

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003215570

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	08.05.2009
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Nei	BRA	77
Parkeringstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	77,7 m2
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		

Fasiliteter:

KabelTV og internett er inkludert i felleskostnadene

Annen informasjon:

BJØRNSTADHAVEN BORETTSLAG - ORDENSREGLER

Styret har per i dag 31. januar 2024, oppdatert og lagt til enkelte punkter når det gjelder ordensreglene i borettslaget.

Dugnad

Borettslaget har dugnad hver vår. Alle beboere når dugnad skal avholdes. Andelseiere skal være med å holde borettslagets fellesarealer i orden. Borettslaget har ikke vaktmester, og styret oppfordrer alle til å føle ansvar for at uteområder og miljøstasjonene skal være innbydende.

Grilling

Du har kun tillatelse til å anvende gass- eller elektrisk grill i din hage- og eller terrasse.

Trampoline

Styret gir ikke tillatelse til å sette opp trampoliner i borettslaget.

Årsak: Hvis borettslaget gir tillatelse til oppsett av trampoliner i egne hager (alle hager er fellesområder som disponeres av den enkelte andelseier) vil styret holdes ansvarlige for vedlikehold og personskader som kan oppstå på trampoliner.
I tillegg til å ha ansvar for eventuelle personskader, vil også skader forårsaket av at trampolinen blir tatt av vinden og skader gjenstander, hus eller andre mennesker være borettslagets ansvar.
Styrets avgjørelse sendes over til advokaten ved PBBL.

Sanitæranlegg og røropplegg

Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet. Bleier, bind, søppel og matavfall vil fort medføre tilstopping av avløpet.
Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.

Ventilasjonsanlegget

Det er krav om at ventilasjonsanlegget i borettslaget skal være i drift hele døgnet, hele året.

Anlegget må ikke slås av når du for eksempel er på ferie. Klikk på linken under for å lese mere om balansert ventilasjonsanlegg som er montert i vårt borettslag.

Balansert ventilasjon Flexit

Miljøstasjoner - avfall

Avfall må legges i beholdere/dunker plassert i felles avfallsboder. Mat- og restavfall skal sorteres. Det blir fort lukt av matavfallet

Alle poser knytes før de kastes i beholdere. Det oppfordres til å bruke doble poser for å unngå at væske renner ut i dunkene. Dunkene må rengjøres jevnlig. Si ifra til styret hvis det går tomt for avfallsposer!

OBS! Plastsekker settes ut i tråd med oppgitt dato for henting.

Avfall skal kildesorteres med den ordningen som til enhver tid gjelder i kommunen, jf. renovasjonsselskapets egen nettside www.rig.no.

Returpunkter for tekstiler/sko finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter lever du på apoteket.

Alle typer pappkartonger *DELES* opp før plassering i dunkene. Har du store kartonger og ellers mye emballasje, er veien kort til nærmeste gjenvinningsstasjon som holder til på Rødmyr.

Glass- og metalldunker

I disse kastes KUN glass og metall, ikke porselen- og keramikk.

Andelseier plikter å holde området rundt avfallsbeholderne rent og ryddig.

Ny renovasjonsordning gjeldende fra 1.januar 2023. Alle bør laste ned appen Min Renovasjon fra www.rig.no

Det er forbudt å legge ut mat til fugler. Skadedyr kan fort forårsake store skader i boligene. Skader som kan få uante følger og kostnader for både beboere og borettslaget.

Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen kan ha husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Andelseiere må signere en egenerklæring som forplikter andelseier til å etterleve borettslagets retningslinjer for dyrehold.

Parkering og bilkjøring

Andelseiere som disponerer carport skal benytte denne ved parkering slik at øvrige parkeringsplasser kan disponeres av besøkende. Gjesteparkering er kun for besøkende.

All kjøring på borettslagets område må foregå med stor forsiktighet. Andelseiere plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.

Parkering av avskiltede kjøretøy er forbudt på borettslagets eiendom.

Lading i borettslaget

- Du må ha egen kurs til elbilen
- Maks 10 A kurs
- Kursen må ha jordfeilbryter type B
- Du må alltid trekke ut kabelen fra bilen før du tar ut støpselet fra stikkontakten når du har ladet ferdig

Monter en kurv eller en krok som kan brukes til oppheng av ladeboks og kabel når du lader, både for å avlaste vekten av ladekabelen (kontakten tåler ikke vekten) og for å unngå slitasje og skader på ladeutstyret.

Det er viktig å følge med på kontakten under lading, for varmegang kan forekomme.
Skjøteledning skal aldri brukes, siden det vil øke faren for elektrisk sjokk og brann ved isolasjonsskade, kortslutning og overbelastning. For fast bruk er det kun lov å bruke Schuko-kabelen på stikkontakter satt opp for elbillading før 1.juli 2022.

Ved befaring HMS vil styret sjekke om lading av elbiler følger forskriftene.

Ro og orden

Andelseiere må vise gjensidig hensynsfullhet. Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk og vise særlig hensyn mellom kl. 23:00 og 07:00. Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.

Gi beskjed til naboene dersom det antas å bli unødig støy over en periode, for eks. i forbindelse med oppussing eller sosiale sammenkomster.

Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

Oppdatering av ordensregler i borettslaget 30.01.2024
Styret i Bjørnstadhaven brl

Fo 08.1.2 Versjon 2,0

Vedtekter

Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

for **BJØRNSTADHAVEN** Borettslag org nr. 993 096 296

vedtatt på stiftelsesmøtet den 09.09.08 endret gen.fors.13.03.23 endret gen.fors.14.03.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bjørnstadhaven 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
Borettslaget ligger i Skien kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) 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 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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger,

listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

(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 inkl. ventilasjonsanlegg og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets utvendige vedlikeholdsplikt omfatter også vinduer.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(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 like mange 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.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.

11-3 Forbud mot oppsett av trampoliner i borettslaget.

Innkalling til generalforsamling

i Bjørnstadhaven Borettslag (207)

Mandag 16.03.2026 kl. 18:00, Tollnes Klubbhus.

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.

kr 40 000.- til leder Anne Hendseth

kr 10 000.- til styremedlem Ruth Schellhase

kr 10 000.- til styremedlem Gitte Kjeldaas

Odd Johnny Thorsen, varamedlem kr. 250.- per møte

Hermann Lissl, varamedlemm kr 250.- per møte

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar styrets innstilling.

Styrets innstilling: kr 40 000.- til leder Anne Hendseth

kr 10 000.- til styremedlem Ruth Schellhase

kr 10 000.- til Gitte Kjeldaas

Odd Johnny Thorsen, varamedlem kr. 250.- per møte - kr. 1250.-

Hermann Lissl, varamedlem kr 250.- per møte - kr. 750.-

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Styremedlem Ruth Schellhase - går ut av styret før endt periode.

Påvalg:

Niklas Rund stiller som nytt styremedlem i 2 år.

Varamedlem Odd Johonny Thorsen i 1 år.

Varamedlem Hermann Lissl i 1 år.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar styrets innstilling.

Styrets innstilling: Niklas Rund nytt styremedlem 2 år

Varamedlem Odd Johonny Thorsen 1 år

Varamedlem Hermann Lissl 1 år

5.2 Valg av revisor

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

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

5.3 Valgkomite

Styret velges som valgkomite. Siden det er et frittstående og lite borettslag, bestående av 18 andelseiere, foreslås styret som valgkomite.

Styret skal legge til rette for en prosess der alle andelseiere har mulighet til å fremme forslag til kandidater, og dermed være med på å påvirke styrets sammensetning.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til generalforsamlingen vedtas.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er enstemmig vedtatt.

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Innkomne forslag
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2025

- for virksomheten i Bjørnstadhaven Borettslag

Om Bjørnstadhaven Borettslag

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

Bjørnstadhaven Borettslag ligger i Skien kommune. Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Det er 1 person ansatte i borettslaget.

Bjørnstadhaven Borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et frittstående borettslag.

Overdragelser

Det var 2 stk. leilighetsoverdragelser i 2025. Lassejordet 23 og Villumskås 1.

Styret

Leder, Anne Hendseth
Styremedlem, Ruth Schellhase
Styremedlem, Mona-Gitte Tveitan Pedersen Kjeldaas
Varamedlem, Hermann Lissl
Varamedlem, Odd Johnny Thorsen

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av ingen menn og 3 kvinner.
Bjørnstadhaven 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 5 styremøter, hvor 48 protokollerte saker har vært behandlet.

Varamedlemmer har deltatt på møter:

Odd JohnnyThorsen 5 styremøter.

Hermann Lissl på 3 styremøter.

HMS og bomiljø

HMS befaring vil bli utført i 2026.

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført i henhold til planen.

Viktige saker styret har behandlet

Lekkasjer i borettslaget

Borettslaget har hatt mange lekkasjer i årenes løp. Konklusjonen er fortsatt dårlig utført arbeid.

Styret har gjentatte ganger vært i kontakt med om PEAB om lekkasjene. Flere carport tak har blitt utbedret uten hell.

Det er spesielt lekkasjer fra tak carporter som har voldt laget store problemer og ekstra utgifter.

Det ble også oppdaget lekkasjer i overganger mellom bod/carport i noen boliger.

I 2019 ble det igjen gjennomført reparasjoner grunnet lekkasjer tak carporter.

Vinter 2025 - nye lekkasjer i borettslaget

Det ble igjen oppdaget flere lekkasjer fra tak carporter. I tillegg var det problemer med nedløp og takrenner.

Det ble sendt ut informasjon til alle beboere med bønn om å sjekke boligene ved oppdaget lekkasje. Styret skal detter informeres omgående.

Styret hadde befaring med Geir Rune Lien, GBBL, Sindre Høglig, 4 Årstider Entreprenør, AS, og GA Takservice Geir Søren Abrahamsen. Styret besluttet at 4 Årstider Entreprenør AS ble engasjert til arbeidet.

Tilbud mottatt fra 4 Årstider Entreprenør AS:

Utbedring lekkasjer alle tak carporter i borettslaget - Tilbudet lød på kr. 294 975.- for alle boligene inkl. mva.

Tilbudet innebærte å tekke ny opp kant på tak carporter i borettslaget.

Styret besluttet å utbedre oppståtte lekkasjer i 7 boliger samt problemer med nedløp og takrenner.

- Villumskås 3 og 5.

- Lassejordet 27, 25, 13, 17 og 15.

Total sum utført arbeider kr. 99.675.-

Styreleder har vært i kontakt med IF om advokat/ rettshjelpforikring.

Styreleder har i tillegg vært i kontakt med PEAB om lekkasjen vinteren 2025.

Dokumentasjon som gjelder gjentatte lekkasjer er oversendt firmaet med info om at borettslaget mener PEAB skal belastes for kostnaden som ble påført borettslaget, dvs. kr. 99 675.-

Styret har sendt firmaet en innkalling til møte med styret.

Lekkasje fra pipe i Villumskås 1

Lekkasjen ble innmeldt til GBBL som tok kontakt med takstmann og IF. Lekkasjen ble utbedret i februar 2026. Lekkasjen ble behandlet som en forsikringssak.

Felleskostnader gjeldende fra 1. januar 2026

Årsak til økning felleskostnader er at borettslaget må ha nok midler på driftskontoen til å betjene utgifter.

Felleskostnader er utgifter som dekker drift, vedlikehold og tjenester i borettslaget.

- Vedlikeholdskostnader
- Kommunale avgifter
- Bygningsforsikring

- Fellesarealer
- Kabel-TV og internett
- Vinter og sommervedlikehold

Felleskostnadene i borettslaget skal i utgangspunktet fordeles etter fordelingsnøkkelen/brøk som ble fastsatt i forbindelse med opprettelsen av laget.

Rens takrenner

Inspeksjon og rens av takrenner i alle boliger ble uført av

4 Årstider Entreprenør AS høsten 2025. Total sum kr. 13 975.-

Vintervedlikehold

Styret valgte å si opp kontrakten med Bo-Service i 2025, og engasjerte 4 Årstider Entreprenør AS til vintervedlikehold med oppstart i 2026.

Sommervedlikehold

Philip Moen var engasjert til plenklipping i borettslaget i 2025, og vil fortsette i 2026.

Styreansvarforsikring

Styreansvarforsikring ble tegnet 24.november 2025 hos forsikringsselskapet IF.

Styreansvarsforsikring beskytter styremedlemmer og leder mot personlig økonomisk ansvar ved feil, uaktsomhet eller manglende beslutninger i styrearbeidet.

Forsikringen dekker krav fra aksjonærer, ansatte eller tredjeparter, inkludert juridiske kostnader og erstatningskrav, uansett om saken ender i retten eller med et forlik.

Styreansvarsforsikring gjelder for styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Pris per år kr. 1211,-

Oppføring redskapsbod hage i Lassejordet 5

Oppføringen ble godkjent av Morten Hustvedt, Skien kommune etter oversendte tegninger med størrelse på redskapsboden.

Dugnad

Container ble levert av Franzefoss, og dugnaden ble avholdt 24. april 2025.

Info fra GBBL

Borettslag med driftskonti, nettbank og lånefinansiering i DNB:
Grenland Boligbyggelag (GBBL) har signert en ny samarbeidsavtale med DNB Bank ASA.

Avtalen tredde i kraft 5. januar 2026 og har som mål å gi boligselskapene mer forutsigbare, digitale og effektive bank- og lånetjenester.

I dette tilfellet trenger ikke styret å foreta seg noe da borettslaget er låntaker i DNB Bank ASA.

Renten på boliglån ble endret automatisk fra 5,1 % til 4,95 % med virkning fra 05.01.2026.

Høstkonferansen 2025

Høstkonferansen ble avholdt 25-26 oktober 2025 i Langesund.

Tema var bl.a.

- Styreansvar, med søkelys på vedlikehold.

- Oppdatering og fornyelse vedtekter.

- Rehabilitering, styret som brannvokter, egenberedskap i brl

- Endringer og nyheter i styreportalen.

Gitte Kjeldaas deltok fra borettslaget

Planlegging arbeider som skal utføres våren 2026

Vedlikehold boligtak våren 2026

Rapport tak fra Blikkenslager Lauritzen er sendt ut på e-post til alle beboere.

Oppstart arbeider skjer våren 2026. Det skal utføres vedlikehold på alle boligtak i borettslaget.

Rapporten lyder slik:

Takpapp: en god del mose bør fjernes. Det forkorter levetiden da mosen gror fast i tak pappen når det ikke utføres jevnlig vedlikehold.

Mye løs Netlon pølser ligger på takene er falt ut etter vær og vind i konstruksjonen. En god del har nok blåst bort også. Nå står det åpent flere plasser for fugler/insekter kan ta seg inn.

Piper: Her er det noe rustne skruer som burde byttes.

Alle rørgjennomføringer bør sjekkes da en del har større åpninger som på sikt kan forårsake lekkasjer. En god del pipetopper har også skjeve topp hatter pga inspeksjon. De er ikke riktig montert.

Takhatter ser bra ut.

Vindski beslag: Her er det brukt spiker, det er feil. Spikeren er på vei opp og det er en del løse beslag. Det Anbefales å skru rundt spiker for å sikre fremtidige løse beslag.

Beslag kan løsne og være en fare for omgivelsene.

Det har aldri vært utført vedlikehold på takene i boligene.

Skriv fra forrige styre høsten 2015 nevner at det har vært lekkasjer ved piper og pipebeslag. Utbygger, TVU leide inn Skien Blikkenslager til utbedring av alle piper og beslag.

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 har vurdert at beholdning disponible midler er tilstrekkelig.

Avsetning til fremtidig vedlikehold ble redusert i 2025 fra

kr. 419 393.- i **2024** til kr. 277 862 .- i **2025.**

Det ble overført kr. 100 000.- fra kontoen disponible midler til driftskontoen for å kunne betale for arbeider ved oppståtte lekkasjer i 2025. Total sum utført arbeider kr. 99.675.-

Styret valgte derfor å øke felleskostnadene for 2026 for å møte forventede økte kostnader.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.25	Pr. 31.12.24
A: Disponible midler per 01.01.	59 562	278 962
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	64 826	-1 158 914
Tilbakeføring av-/nedskrivinger	0	7 450
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-80 400	943 033
Endring avsetning framtidig vedlikehold	141 531	-10 969
C: Årets endring disponible midler	**125 957**	**-219 400**
D: Disponible midler 31.12.	**185 519**	**59 562**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**174 198**	**59 562**

Resultatregnskap pr 31.12.25 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		762 048	650 040	762 000	1 000 000
Innkrevde felleskostnader renter		1 590 948	1 525 482	1 591 000	1 419 342
Innkrevde felleskostnader avdrag		79 812	39 042	79 800	86 371
Sum inntekter		**2 432 808**	**2 214 564**	**2 432 800**	**2 505 713**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	9 248	8 850	9 200	9 704
Styrehonorar	2	60 000	50 000	50 000	60 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		9 159	7 672	7 800	9 237
Forretningsførerhonorar		52 404	50 172	52 500	54 133
Teknisk forvaltningsavtale		16 764	16 038	16 800	17 022
Kontigent NBBL		2 160	2 160	2 300	2 160
Sikringsfond felleskostnader		9 731	8 594	11 000	11 000
Andre lønnskostnader	3	4 959	4 408	5 500	5 510
Andre tjenester		5 625	0	0	0
Sommer og vinterkostnader		44 710	47 884	30 000	30 000
Vedlikehold	4	139 065	58 463	69 000	126 400
Vedlikehold med prosjektstyring	4	0	1 059 884	0	0
Kabel-tv		82 584	78 264	82 200	86 544
Forsikring		74 822	65 727	73 500	77 008
Kommunale avgifter	7	322 349	322 536	338 700	336 448
Brensel, fjernvarme, fellesarealer		0	10 448	10 000	0
Lys og varme fellesarealer		10 755	0	0	10 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	1 598	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		6 036	1 062	0	0
Drift maskiner		0	0	180	0
Andre driftskostnader	5	6 721	9 595	15 000	18 000
Avskrivninger	6	0	7 450	0	0
Sum driftskostnader		**858 652**	**1 810 804**	**773 680**	**853 166**
Driftsresultat		**1 574 156**	**403 760**	**1 659 120**	**1 652 547**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		14 470	24 177	13 000	10 000
Rentekostnad		1 523 801	1 586 851	1 591 560	1 419 903
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 509 330**	**-1 562 674**	**-1 578 560**	**-1 409 903**
Årsresultat		**64 826**	**-1 158 914**	**80 560**	**242 644**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		64 826	-1 158 914	80 560	242 644
Sum overføringer		64 826	-1 158 914	80 560	242 644

Balanse pr 31.12.25 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	31 410 000	31 410 000
Tomter	8, 13	3 500 000	3 500 000
Sum varige driftsmidler		**34 910 000**	**34 910 000**
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	277 862	419 393
Sum finansielle anleggsmidler		**277 862**	**419 393**
Sum anleggsmidler		**35 187 862**	**35 329 393**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 321	0
Periodisert kostnad		77 010	73 480
Sum fordringer		**88 331**	**73 480**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		186 404	83 922
Sum bankinnskudd og liknende		**186 404**	**83 922**
Sum omløpsmidler		**274 735**	**157 402**
SUM EIENDELER		**35 462 597**	**35 486 795**

Balanse pr 31.12.25 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	90 000	90 000
Opptjent egenkapital	10	-2 039 253	-2 104 079
Sum egenkapital	**10**	**-1 949 253**	**-2 014 079**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	27 862 634	27 943 033
Borettsinnskudd	12, 13	9 460 000	9 460 000
Sum langsiktig gjeld		**37 322 634**	**37 403 033**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		79 671	87 670
Skyldig off. myndigheter		65	58
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		459	408
Påløpne renter		7 786	8 704
Annen kortsiktig gjeld		1 235	1 001
Sum kortsiktig gjeld		**89 216**	**97 841**
Sum gjeld		**37 411 849**	**37 500 874**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**35 462 597**	**35 486 795**

Porsgrunn 31.12.2025
Grenland Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Anne Hendseth Leder	Mona-Gitte Tveitan Pedersen Kjeldaas Styremedlem	Ruth Schellhase Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

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 vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbelaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)
Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer
Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6701 Revisjon boligselskap	9 248	8 850
Sum	**9 248**	**8 850**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5330 Styrehonorar	60 000	50 000
Sum	**60 000**	**50 000**

Note 3 - Lønnskostnader

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift.
Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5100 Lønn til ansatte	4 500	4 000
5150 Opptjente feriepenger	459	408
Sum	**4 959**	**4 408**

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	120 538	25 990
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	18 527	27 442
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	0	5 031
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	1 059 884
Sum	**139 065**	**1 118 347**

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
7720 Generalforsamling	5 042	7 419
7770 Bank og kortgebyrer	1 679	2 176
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	-1 559	0
7772 Andre gebyrer	1 559	0
Sum	**6 721**	**9 595**

Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note.
I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	0	7 450
Sum	**0**	**7 450**

Note 7 - Kommunale avgifter

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	282 201	0
7760 Eiendomskatt	40 148	322 536
Sum	**322 349**	**322 536**

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 410 000	3 500 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 410 000	3 500 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	31 410 000	3 500 000
Anskaffelsesår :	2010	2009
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	277 862	419 393
Sum	**277 862**	**419 393**

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 10 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2030 Andelskapital	90 000	90 000
2070 Akkumulert resultat	-2 039 253	-2 104 079
Sum	**-1 949 253**	**-2 014 079**

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borrettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB BANK ASA**	**DNB BANK ASA**
Formål:	Maling	
Lånenummer:	**16368337459**	**12135878675**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2018
Rentesats:	5.10 %	5.10 %
Beregnet innfridd:	30.03.2034	30.03.2058
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	27 000 000
Lånesaldo 01.01:	943 033	27 000 000
Avdrag i perioden:	80 400	0
Lånesaldo 31.12:	**862 634**	**27 000 000**
Saldo 5 år frem i tid:	382 081	25 747 767

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135878675	5	1 527 702	7 638 510
	13	1 489 346	19 361 498
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368337459	5	59 754	298 770
	12	43 454	521 448
	1	42 413	42 413

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 12135878675 har første avdrag 30.03.2028 med kr 97 439	5	1 527 702	1 838
	13	1 489 346	1 792

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2250 Borettsinnskudd	9 460 000	9 460 000
Sum	**9 460 000**	**9 460 000**

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.25	Pr31.12.24
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	27 862 634	27 943 033
Borettsinnskudd	9 460 000	9 460 000
Sum	**37 322 634**	**37 403 033**
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	3 500 000	3 500 000
Bygninger, garasjer og boder	31 410 000	31 410 000
Sum	**34 910 000**	**34 910 000**

Resultat og balanse med noter for Bjørnstadhaven Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørnstadhaven Borettslag

Styreleder	Anne Hendseth (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Ruth Schellhase (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Mona-Gitte Tveitan Pedersen Kjeldaas (sign.)	19.02.2026

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 Bjørnstadhaven Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 document key: 8XB9Y-RT7CN-YY695-D1G1G-M4BCO-4JESD

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, 20. februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: 8XB9Y-RT7CN-YY695-D1G1G-M4BCO-4JESD

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."

Øystein Gunnerød
Underskriver
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-93358
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-02-20 09:05:57 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8XB9Y-RT7CN-YY695-D1G1G-M4BCO-4JESD

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

Skien kommune
Adresse: Postboks 158, 3701 Skien
Telefon: 35581161

Utskriftsdato: 20.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Skien kommune

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	221	**Bruksnr.**	559	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lassejordet 9, 3740 SKIEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021007
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/546/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20datert%2009.10.24%20(1).pdf
Delarealer	**Delareal** 3 134 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 3 134 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 3 134 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	888
Navn	Kommunedelplan for trafikk - Tollnesområdet
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/2276/888.pdf

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	880
Navn	Reguleringsplan for Lassejordet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/2245/880.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 134 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B7

Skien kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR LASSEJORDET

Dato for siste revisjon av plankartet:	06.07.06	19.02.07
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	06.07.06	19.02.07

1. GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål

Byggeområder pbl § 25-1
Konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg B1- B11
Bolig/Allmennyttig formål barnehage B3/A1

Offentlige trafikkområder pbl § 25-3
Kjøreveg, V1-V4
Gang-/sykkelveg GS
Parkeringsplass, P

Offentlige friområder pbl § 25-4
Friområde/lekeplass F1
Friområde F2

Fellesområder pbl § 25-7
Felles avkjørsler FA1-FA5
Felles lekeområde FO1
Annet fellesområde FO2

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse og barnehage med tilhørende grønt- og infrastruktur (bl.a. grendelekeplass), i tråd med kommuneplanens arealdel. Innenfor boligformålet vil det bli lagt til rette for variert, konsentrert trehusbebyggelse. Innenfor B3 kan det etableres barnehage, alternativt boliger.

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

Dokumentasjon knytta til rammetillatelse

.1 Før det gis rammetillatelse for det første av byggeområdene innenfor planområdet skal følgende foreligge:
- Godkjent overordnet landskapsplan for friområdene F1 - F2 og fellesområdene FO1 - FO2.
- Nødvendige garantier for etableringen av friområdene. Garantiene skal gjelde til friområdene er ferdig opparbeidet.

- Godkjent farge- og materialbruksplan for hele planområdet som ivaretar helhet og variasjon.
- Godkjent anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg.
- Godkjent detaljplan for utforming av trafikkområdene. (Teknisk plan.)

.2 Før det gis rammetillatelse for hvert enkelt av områdene B1-B10, B3/A1 skal følgende foreligge:
- Landskapsplan for det aktuelle området.
- Plan som viser nødvendige forebyggende tiltak mot radonstråling før borings-, sprengnings- eller gravearbeider iverksettes.

Dokumentasjon knytta til igangsettingstillatelse

.3 Før det gis igangsettingstillatelse innenfor områdene B1-B6, B3/A1 skal følgende foreligge:
- Garanti fra tiltakshaver for at tiltakene under pkt. 6 nedenfor blir utført.

.4 Før det gis igangsettingstillatelse innenfor områdene B7-B10 skal følgende foreligge:
- Garanti fra tiltakshaver for at tiltakene under pkt. 7 nedenfor blir utført.

Tiltak knytta til midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

.5 Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny boligbebyggelse innenfor planområdet skal følgende foreligge/være etablert:
- Minimum 250 m^2 lekeareal ferdig etablert innenfor tilhørende byggeområde.

.6 Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor områdene B1-B6, B3/A1 skal følgende tiltak være ferdigstilt:
- Etablering av rundkjøring i krysset Bjørnstadvegen/Porsgrunnsvegen.
- Utvidelse av Bjørnstadvegen i tråd med planen.
- Lokale støyskjermingstiltak for boligenhetene som grenser inntil vegen V1 (Bjørnstadvegen) iht. avtale med eierne av disse boligenhetene.
- Parkeringsområdet P
- Vegen V4
- Gang-/sykkelvegen GS

.7 Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor områdene B7-B10 skal følgende tiltak være ferdigstilt:
- Breddeutvidelser i Rabbenvegen og Rabbenkroken
- Rabbenvegen stenges med bom i vest.
- Hastighetsreduserende tiltak etableres i Rabbenkroken.
- Fortau etableres som vist på plankartet langs Rabbenkroken og vestre del av Rabbenvegen.

Tiltak innen ett år etter midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

.7 Senest ett år etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første nye boligenhet innefor planområdet skal friområdene være ferdig opparbeidet.

.8 Senest ett år etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første bolig innefor et byggeområde i planen skal tilhørende uteareal på minimum 50 m^2 pr. boligenhet innenfor samme byggeområde være ferdig opparbeidet i tråd med landskapsplanen.

.9 Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til ny barnehage innenfor B3/A1 skal tilhørende uteareal være opparbeidet i tråd med utomhusplanen.

2.3 Dokumentasjonskrav

.1 Landskapsplanen for friområdene og fellesområdene FO1 og FO2 skal vise terrengbehandling, eksisterende og fremtidig terreng, opparbeiding av gang- og kjøreарealer, opparbeidelse av lekeplasser, opparbeidelse av 3 – 4 biloppstillingsplasser i nordvestre hjørne av F1.

.2 Landskapsplanene for hvert av enkeltområdene B1-B10 skal vise:
- Bebyggelsens plassering, utforming og størrelse.
- Atkomstforhold, biloppstillingsplasser iht. kommuneplanens arealdel.
- Opparbeiding av gang- og kjøreарealer.
- Opparbeiding av minimum 50 m^2 felles uteoppholdsareal pr.boligenhet. For områdene B3 – B6 (dersom B3 blir boligformål) sees uteoppholdsarealene i sammenheng med FO1.
- Terrengbehandling med eksisterende og fremtidig terreng.
- Miljøstasjon, søppelkasser, beplantning og ev. gjerder.

.3 Farge- og materialbruksplanen skal beskrive fargebruk, kledningstype, tekkingsmateriale og husfarge.

2.4 Miljøforhold

.
Radon

Ved ny bebyggelse, eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal gulvkonstruksjonen nærmest bakken, samt veggkonstruksjonen i kjellervegger med fyllmasser inntil, utføres slik at radon hindres i å trenge inn. Under kjellergulv skal det være innretninger som effektivt kan lufte ut radongass. Konsentrasjonen av radongass i oppholdsrom skal ikke overstige 200 Bq/m3. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det leveres dokumentasjon på forebyggende tiltak mot radoninntrenging.

2.5 Automatisk freda kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp kulturminner, må arbeidet straks stanses. Dette i samsvar kulturminnervernlovens (av 9.6.78) § 8. Tiltakshaver har ansvar for at regionale kulturminnevernmyndigheter varsles omgående.

2.6 Fast parkering og lagring

Det tillates ikke fast parkering av store kjøretøy, campingvogner og båtopplag innfor det uregulerte området.

2.7 Vann og avløp

Før det gis igangsettingstillatelse for vann- og avløpsanlegg skal disse være ferdig prosjektert og godkjent av kommunen.

3. BYGGEOMRÅDER

3.1 Boligområder

.1 Områdene skal brukes til konsentrert boligbebyggelse med tilhørende garasjer, boder og lignende.

.1 Byggegrenser
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet.

.2 Byggelinjer
For områdene B3/A1, B5 og B6 er byggelinje mot V4 og GS vist på plankartet. Linja er å anse som er tvungen byggelinje. Bebyggelsen skal ha veggliv i denne linja. Det tillates utkragede fasadepartier på inntil 1/3 av fasadens lengde.

Langs tvungen byggelinje skal bebyggelsen tettstilles og varieres i høyden slik at gateløpet V4/GS tydeliggjøres.

.3 Utnyttelse og byggehøyder

Byggeområde	Maks tillatt BYA (%)	Maks tillatt byggehøyde (m over gjennomsnittlig eksisterende terreng)
B1	32	8,5
B2	32	8,5
B3/A1 Barnehage	37	9,0
B4	37	9,0
B5	40	11,0
B6	40	11,0
B7	37	9,0
B8	37	9,0
B9	37	9,0
B10	37	9,0
B11	37	9,0
B12	25	9,0

Ved beregning av BYA skal åpne parkeringsarealer ikke regnes med.

.4 Utforming

Det skal legges vekt på god arkitektonisk utforming. Utformingen skal være i tråd med godkjent farge- og materialbruksplan. Det skal tilstrebes god arkitektonisk utforming for den nye bebyggelsen. Takform vil kunne være saltak, flatt tak, pulttak etc. Bebyggelsen vil i hovedsak oppføres i tre.

Av hensyn til grunnforholdene skal bebyggelsen oppføres som lett bebyggelse uten kjeller med plate på mark, og med nødvendig kompensert fundamentering. Innenfor B5 og B6 kan det imidlertid tillates tyngre bebyggelse med parkeringskjeller som kompensert fundamentering.

.5 Parkering

Minstekrav til antall parkeringsplasser pr. bolig/barnehage er:

Boligtype	Antall plasser
1-roms leilighet	1
2-3-roms leilighet	1,5
4-roms leilighet	2
Enebolig	4
Barnehage	0,1 plass pr. barn for levering/henting av barn 0,5 plass pr ansatt.

Det skal avsettes 0,5 oppstillingsplass for sykkel pr. ansatt for barnehage.

.6 Felles uteareal

Det skal settes av minimum 50 m^2 uteoppholdsareal pr. boligenhet innenfor hvert av de nye boligfeltene B1 – B7 og B9 – B10. Eventuell underdekning av areal for feltene B3 – B6 (dersom B3 blir boliger) kan legges til FO1. Arealene skal ha trafikksikker atkomst, tolfredsstillende sol- og støyforhold. Arealene skal også inneholde sandlekeplass på minimum 250 m^2.

.7 Det skal sikres god tilgjengelighet til alle felles uteoppholdsareal.

.8 Renovasjon

Avfallshåndtering skal løses ved bolig der det er atkomst fra offentlig veg, eller i felles miljøstasjon.

3.2 Allmennyttig formål barnehage A1

.1 Disse bestemmelsene gjelder dersom området skal benyttes til barnehage.

.2 Det skal etableres intern trafikkordning som innebærer rundkjøring innefor området for henting og bringing av barn.

.3 Utearealet for barnehagen skal være minimum 6 ganger leke- og oppholdsareal innendørs. I denne sammenhengen skal ikke areal til parkeringsplass, tilkjørselsveier etc. regnes med.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjørevegene, gang-/sykkelvegen og parkeringsarealet skal opparbeides som vist på plankartet. Dette innebærer følgende for de eksisterende vegene Rabbenvegen og Bjørnstadvegen:

- Breddeutvidelser i Rabbenvegen og Rabbenkroken
- Bom i Rabbenvegen i vest
- Hastighetsreduserende tiltak i Rabbenkroken
- Fortau langs Rabbenkroken og vestre del av Rabbenvegen
- Utvidelse av Bjørnstadvegen.
- Nyetableringene parkeringsområdet.
- Nyetablering av Vegen V4
- Gang-/sykkelvegen GS

De nye anleggene som består av parkeringsplassen, Vegen V4 og gang-/sykkelvegen kommer i tillegg.

5. FRIOMRÅDER

Området F1 skal opparbeides som grendelekeplass med ballbane. Ved opparbeidelse av lekeplassen skal ev. oppfylling skje med lette masser. Det skal legges vekt på skjerming mellom bebyggelse og lekeplass.

I området F2 skal det legges til rette for turveg som kan knyttes til framtidig gangveg langs planlagt riksvegtrase. Området skal parkmessig opparbeides. Tiltak i området må ikke være i konflikt med pumpeledningene i grunnen. Det skal tinglyses heftelse på disse arealene som sikrer tilgang til offentlig ledningsnett.

6. FELLESOMRÅDER

6.1 Felles avkjørsler/uteoppholdsareal

FA1 skal være felles for B1 og B2.
FA2 skal være felles for B3/A1, B4 og B5.
FA3 skal være felles for B5 og B6.
FA4 skal være felles for B9 og B10.

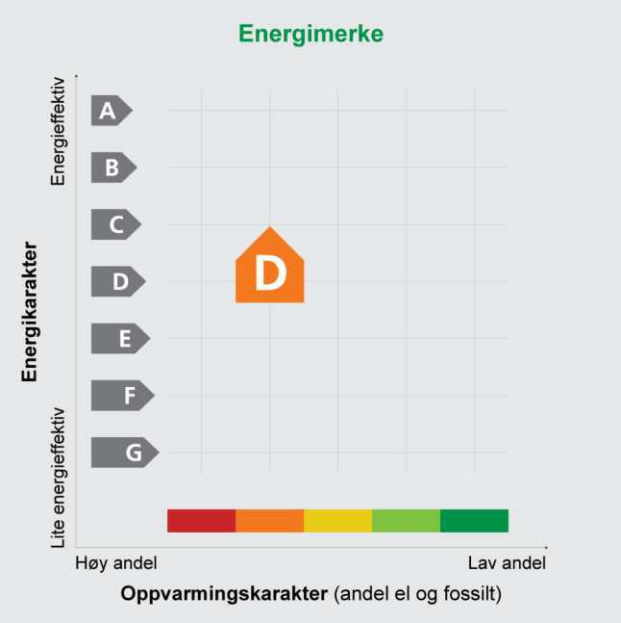
FA5 skal være felles for B7 og B8.
FO2 skal være felles for B1 – B6 (kun for B3 dersom B3 benyttes til boligformål)

6.2 Felles lekeplass/grøntdrag

FO1 skal være felles for B4 – B6 og B3 dersom B3 benyttes til boligformål)
Området skal parkmessig opparbeides. Det skal kunne plasseres enkle lekeapparater i området for boligene innenfor planområdet.

ENERGIATTEST

Adresse	Lassejordet 9
Postnr	3740
Sted	Skien
Andels-/leilighetsnr.	17 / H0101
Gnr.	221
Bnr.	559
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1442978
Dato	25.09.2022



Innmeldt av	kjell fossli

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

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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: 17 345 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

14 900 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved

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)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **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:	Kjedet enebolig
Byggeår:	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

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: Lassejordet 9
Postnr/Sted: 3740 Skien
Leilighetsnummer: H0101
Bolignr:
Dato: 25.09.2022 11:13:09
Energimerkenummer: A2022-1442978
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: kjell fossli

Gnr: 221
Bnr: 559
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 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.

Tips 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

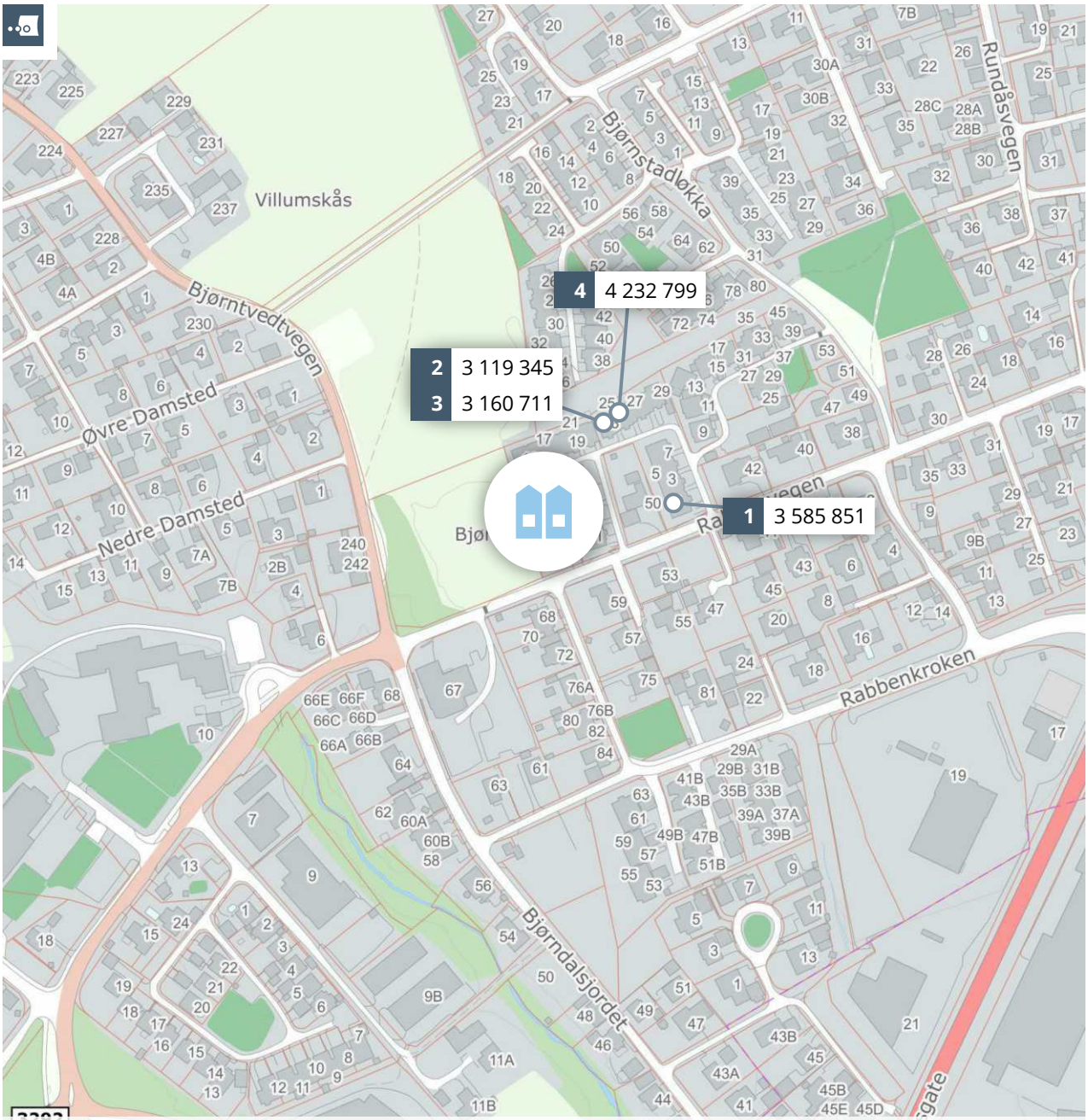
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



Meglers verdivurdering

LASSEJORDET 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 26.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ingrid Apesland Reisjø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lassejordet 9, 3740 SKIEN

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 221 BNR 559 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS RABBEN

Verdivurdert til

2 500 000

1 550 000	4 050 000	50 625
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	80 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	11 800
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Villumskås 1				04.06.2025	1 950 000	**2 050 000**	1 535 851	3 585 851	**44 270**
	81 m²	2008	2 838 m²	2 sov						
2	Lassejordet 23				02.02.2024	1 690 000	**1 630 000**	1 489 345	3 119 345	**46 557**
	67 m²	2008	2 838 m²	2 sov						
3	Lassejordet 23				07.02.2025	1 650 000	**1 625 000**	1 535 711	3 160 711	**44 517**
	71 m²	2008	2 838 m²	2 sov						
4	Lassejordet 25				19.03.2026	1 930 000	**2 700 000**	1 532 799	4 232 799	**52 910**
	80 m²	2008	- m²	2 sov						

En delikat og påkostet funkisbolig i Bjørnstadhaven Borettslag! Boligen har en helt ideell planløsning, delt inn i naturlige soner, og med full takhøyde og store vindusflater oppleves boligen som meget romslig. Det er lagt vekt på kvalitet og påkostet boligen blant annet med kjøkken, gulv, peis og overflater som er malt i innbydende og delikate farger. Boligen har en flott beliggenhet i borettslaget, og med vestvendt og skjermet beliggenhet er du sikret gode solforhold til å nyte lange dager i sola. Eiendommen har en pent opparbeidet og skjermet hage med meget gode uteplasser. Ekstra parkeringsplass.

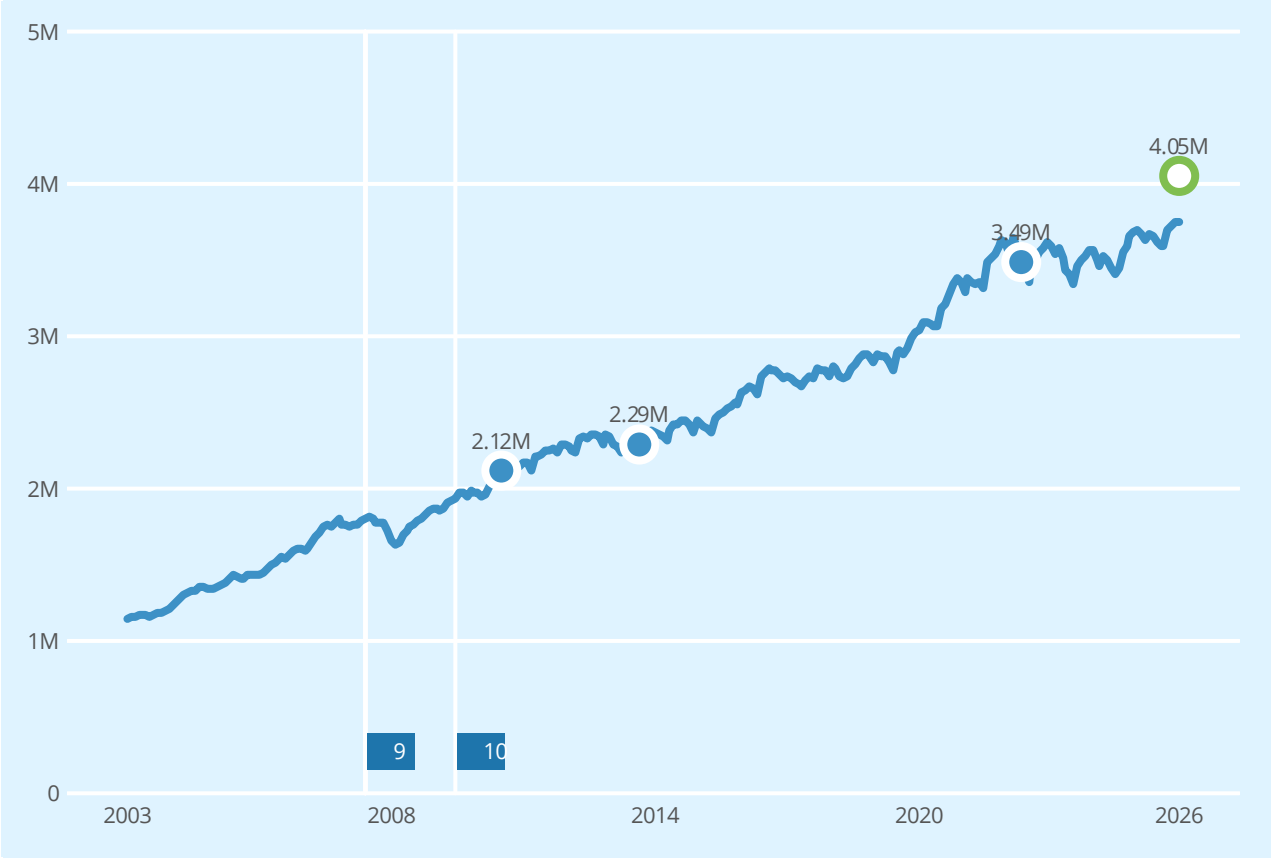
Inneholder: entré, kjøkken, stue, bad, 2 soverom, teknisk rom. Garasje og utvendig bod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

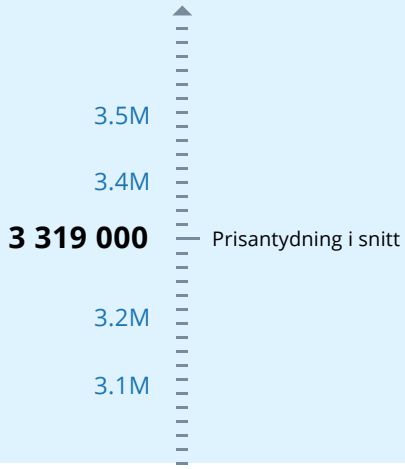
+3 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.10.2022	17.10.2022	23.12.2022	1 700 000	2 000 000	1 489 345	3 489 345	
02.04.2014	06.05.2014	11.07.2014	870 000	890 000	1 403 846	2 293 846	
24.03.2011	14.04.2011	06.06.2011	700 000	715 000	1 403 846	2 118 846	
08.05.2009		08.05.2009	-	550 000	-	550 000	11

11 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i SKIEN kommune nå

7
rekkehus til salgs

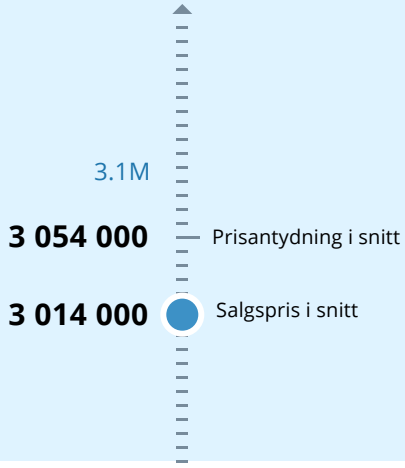


Annonsene har i snitt ligget ute i

48
dager

Rekkehus solgt i SKIEN kommune siste 3 mnd

20
rekkehus solgt

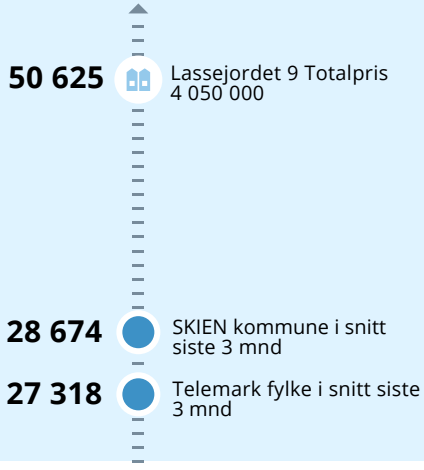


Solgt i snitt i løpet av

98
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Lassejordet 9, 3740 Skien
Gnr. 221, Bnr. 559, andelsnr. 17 i BJØRNSTADHAVEN BORETTSLAG, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103260134

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Ingrid Apesland Reisjø

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 991 56 751

E-post: ingrid.reisjo@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.
