PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

ÅSAS GATE 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Åsas gate 3 , 3730 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 300, bnr. 4603

Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3353 **Eiendomsverdi ref nr:** LI1316

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Norsk takst

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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Leiligheten ligger i 2. etasje i en firemannsbolig fra 1952, organisert som borettslag. Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og toalettrom. Det disponeres i tillegg 1 loftsbod, 2 kjellerboder, felles bodarealer og egen hagedel på eiendommen.
Bygningen og leiligheten har gjennomgått flere oppgraderinger. I regi av borettslaget ble bygningen etterisolert og utvendig kledning skiftet i 2014. I 2022 ble det etablert nytt inngangsparti, og rørføringer på kaldtloftet ble etterisolert. Vinduer og balkongdør er opplyst fra 2009.
Kjøkkenet er fra 2017. Innvendige vann- og avløpsrør i leiligheten er opplyst fornyet i 2023/2024, og det elektriske anlegget i leiligheten er opplyst fornyet i 2023. Dokumentasjon for utførte rør- og elektrikerarbeider foreligger i Boligmappa. Veggflater er opplyst tapetsert og malt i 2024, og laminatgulv er opplyst lagt samme år.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er målt et samlet høydeavvik på ca. 10 mm i stue, noe som vurderes som moderat sett i forhold til bygningens alder.
Takkonstruksjonen består av saltak med sperrekonstruksjon i tre og rupanel som undertak. Det er kaldtloft over leiligheten. På undertaket er det registrert misfarging og fuktskjolder. Forholdet bør følges opp med nærmere kontroll av fuktinnhold i treverket samt vurdering av loftets ventilasjon og takets tetthet.
Balkongen har terrassegulv med værslitte overflater og behov for vedlikehold. Rekkverket fremstår lavt sammenlignet med dagens krav til rekkverkshøyde.
Badets fullstendige alder og oppbygning er ikke dokumentert. Det er opplyst at linoleums-/vinylbelegg på badet ble lagt i 2009. Badet har baderomspanel på veggene, vinylbelegg på gulvet, plastsluk og dusjkabinett. Det er målt ca. 15 mm fall mot sluk og ca. 50 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt ved dørterskel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som verifiserer den øvrige oppbygningen av våtrommet. Overflatemåling ga måleresultat 12, uten indikasjon på unormal fuktbelastning i det kontrollerte området ved befaringstidspunktet.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i alle rom, mursteinspipe og vedovn. Feier-/tilsynskontroll er opplyst utført i 2025. Det er ikke foretatt radonmåling, og bygningen er ikke kjent utført med radonsperre.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon i tre og undertak av rupanel. Det er kaldtloft over leiligheten, og konstruksjonen er tilgjengelig fra loftsarealet. Synlige deler av sperrer, rupanel og øvrige trekonstruksjoner er visuelt kontrollert. Loftsarealet benyttes delvis til lagring.
Det er opplyst at taktekking ble fornyet i 2022 i regi av borettslaget. På kaldtloftet er det registrert misfarging og fuktskjolder på rupanel/undertak. Forholdet viser at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning. Det er ikke mulig ved visuell kontroll alene å fastslå om misfargingen skyldes tidligere forhold før takomleggingen, kondens på kaldtloftet eller eventuell senere fuktpåvirkning. Det anbefales derfor kontroll av fuktinnhold i treverket og oppfølging av loftets ventilasjon. Skjulte deler av takkonstruksjonen er ikke kontrollert.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende bordkledning. Det er opplyst at bygningen ble etterisolert og fikk ny utvendig kledning i 2014, utført i regi av borettslaget. I 2022 ble det også etablert nytt inngangsparti i regi av borettslaget.
Vinduer er utført som malte trevinduer med 2-lags isolerglass, opplyst fra 2009. Synlige og tilgjengelige deler er visuelt kontrollert. Det må påregnes normalt vedlikehold ut fra alder og eksponering. Skjulte forhold i karm, innfesting og tilslutninger mot vegg er ikke kontrollert.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør samt malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Dørene er opplyst fra 2009. Synlige og tilgjengelige deler er visuelt kontrollert, og normalt vedlikeholdsbehov må påregnes ut fra alder og bruk.
Leiligheten har balkong med gulv av terrassebord i tre og rekkverk i tre, delvis med skjermfelt. Gulvoverflaten fremstår værslitt, med behov for overflatebehandling og normalt vedlikehold. Rekkverket fremstår lavt sammenlignet med dagens krav til rekkverkshøyde og vurderes som et sikkerhetsmessig avvik etter dagens standard.
Leiligheten inngår i et borettslag. Ansvar for vedlikehold, utskifting og eventuell utbedring av tak, fasader, vinduer, dører, balkong og øvrige utvendige bygningsdeler reguleres av borettslagets vedtekter og øvrige bestemmelser.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er hovedsakelig belagt med laminat fra 2024. Synlige og tilgjengelige gulvflater er visuelt kontrollert og fremstår med normal bruksslitasje uten vesentlige synlige skader. Skjulte forhold under gulvbelegget er ikke kontrollert.
Veggene er hovedsakelig tapetserte, og himlingene har malt trepanel. Det er opplyst at veggflatene ble tapetsert og malt i 2024. Synlige og tilgjengelige overflater fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje uten vesentlige registrerte skader. Skjulte konstruksjoner bak overflatene er ikke kontrollert.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er foretatt kontroll av høydeavvik på gulv i stue, hvor det ble målt et samlet høydeavvik på ca. 10 mm. Målt avvik vurderes som moderat for en bygning fra 1952 og gir ikke i seg selv indikasjon på vesentlig funksjonssvikt. Skjulte deler av bjelkelaget og oppbygningen i etasjeskillet er ikke kontrollert.
Det er ikke foretatt radonmålinger i leiligheten, og det foreligger heller ikke opplysninger om at bygningen er utført med radonsperre. Bygningen er oppført i 1952, før krav til radonsperre ble innført. Radonnivået er derfor ukjent, og det anbefales å gjennomføre radonmåling for å dokumentere nivået i leiligheten.
Boligen har mursteinspipe og vedovn. Det er opplyst at feier -/tilsynskontroll ble gjennomført i 2025. Synlige og tilgjengelige deler av pipe og ildsted er visuelt kontrollert. Skjulte deler av pipeløpet og tilslutninger er ikke kontrollert. Eventuelle merknader eller pålegg fra siste tilsyn må vurderes opp mot dokumentasjonen fra feiervesenet.
Innvendige dører er hovedsakelig utført som formpressede, malte dører med malte karmer og listverk. Synlige og tilgjengelige dører fremstår med normal bruksslitasje, uten vesentlige registrerte skader eller funksjonsavvik.
Det ble ved befaringen ikke observert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i tilgjengelige og kontrollerbare områder. Skjulte konstruksjoner og lukkede hulrom er ikke kontrollert.
Leiligheten disponerer 1 loftsbod og 2 kjellerboder, i tillegg til tilgang til felles bodarealer. Bodene fremstår som enkle, uinnredede lagringsarealer. Kjellerbodene har i hovedsak betonggulv og synlige trekonstruksjoner i himling, mens loftsboden har tregulv og synlig

Beskrivelse av eiendommen

takkonstruksjon. Arealene var delvis tett lagret ved befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene enkelte steder. Det ble ikke registrert synlige forhold som tilsier vesentlig funksjonssvikt i de tilgjengelige delene av bodarealene.

VÅTROM Gå til side

Alder og tidspunkt for etablering eller full oppgradering av badet er ukjent. Det er opplyst at vinylbelegget på gulvet er fra 2009.
Badet har våtroms-/baderomsplater på veggene, malt himling og vinylbelegg på gulvet. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder tettesjikt, gulvoppbygging, sluktilslutning, rørarbeider eller øvrige skjulte konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å fastslå hvilken byggeforskrift eller utførelsesstandard våtrommet samlet sett er etablert etter.
Det er målt ca. 15 mm fall mot sluk. Våtrommet har synlig vanntett sjikt bestående av baderomspanel på veggene og våtromsvinyl på gulvet, med synlige sveiseskjøter. Det er etablert plastsluk i gulvet. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av tettesjiktet ved dørterskelen er målt til ca. 50 mm.
Synlige deler av sluk, tettesjikt, overflater, innredning og sanitærutstyr er visuelt kontrollert. Utførelse av skjulte tilslutninger mellom gulvbelegg, sluk og veggplater kan ikke verifiseres fullt ut uten inngrep.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det er i stedet utført overflatemåling med måleresultat 12. Målingen ga ikke indikasjon på unormal fuktbelastning i det kontrollerte området ved befaringstidspunktet.
Rørføringer i våtrommet er i hovedsak utenpåliggende, noe som gir god visuell kontroll av tilgjengelige deler. Skjulte rørføringer og øvrige konstruksjoner bak overflater er ikke kontrollert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er opplyst fra 2017 og har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum i kompositt. Det er også etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Synlige og tilgjengelige deler av innredning, benkeplate, kum og tilkoblinger er visuelt kontrollert. Skjulte rørføringer og tilkoblinger inne i konstruksjoner er ikke kontrollert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har gulv med belegg, malte/tapetserte veggflater og malt himling. Rommet er innredet med gulvstående toalett og enkel hylleløsning.
Det er etablert ventil i øvre del av vegg/himling. Synlige og tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert.
Rommet er ikke vurdert som våtrom. Det ble ikke registrert synlige forhold som tilsier vesentlig funksjonssvikt ved befaringen. Skjulte konstruksjoner bak overflater er ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med rustfrie rør. Det er opplyst at røranlegget i leiligheten ble fornyet i 2023/2024. I regi av borettslaget ble det i 2022 også utført etterisolering av rørføringer på kaldtloftet. Dokumentasjon for arbeidene foreligger i Boligmappa. Synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonen er visuelt kontrollert ved befaringen. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt. Skjulte rørføringer og tilkoblinger inne i konstruksjoner er ikke kontrollert.
Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført i plast. Det er opplyst at røranlegget i leiligheten ble fornyet i 2023/2024. Synlige og tilgjengelige deler av avløpsanlegget er visuelt kontrollert uten at det ble registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt. Skjulte avløpsføringer og felles avløpsstammer i bygningen er ikke kontrollert.
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift/termisk virkemåte, og det er etablert ventiler i alle rom. Synlige og tilgjengelige ventiler er visuelt kontrollert. Ventilasjonens faktiske luftmengder og kapasitet er ikke målt.
Varmtvannsbereder av fabrikat OSO er plassert i kjeller/fellesareal. Berederen er visuelt kontrollert i tilgjengelig område. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre tydelige forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet. Alder, volum og øvrige tekniske data er ikke verifisert. Tilkoblinger og skjulte deler av installasjonen er ikke kontrollert.
Det elektriske anlegget i leiligheten er opplyst fornyet i 2023. Dokumentasjon for elektrikerarbeidene foreligger i Boligmappa. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilvern, og det er montert AMS-måler og kursfortegnelse. Synlige og tilgjengelige deler av anlegget er visuelt kontrollert uten at det ble registrert synlige forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt. Den bygningssakkyndige foretar ikke full elektrofaglig kontroll av anlegget. Skjulte elektriske installasjoner og anleggets tekniske tilstand må eventuelt vurderes av registrert elektroinstallatør.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør mot fellesareal.
Det er montert røykvarsler og slokkeutstyr i boligen. Synlige og tilgjengelige branntekniske forhold er visuelt kontrollert. Det er ikke foretatt funksjonstest av røykvarsler eller slokkeutstyr utover enkel visuell kontroll. Branntekniske forhold i fellesarealer og øvrige deler av borettslagets bygningsmasse omfattes ikke fullt ut av denne kontrollen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

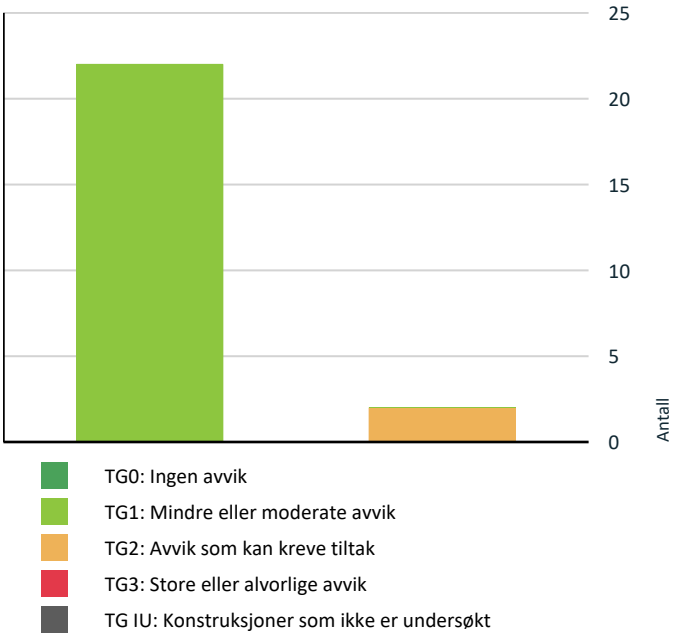
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1952

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
I 2022 ble det nytt tak lagt av Borettslaget

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon i tre. Undertaket består av rupanel. Det er kaldtloft over leiligheten, og konstruksjonen er tilgjengelig fra loftsarealet. Synlige deler av sperrer, rupanel og øvrige trekonstruksjoner er visuelt kontrollert. Loftsarealet benyttes delvis til lagring.
Det er registrert misfarging og fuktskjolder på rupanel/undertak på kaldtloftet. Forholdet tyder på at trekonstruksjonen over tid har vært utsatt for forhøyet fuktbelastning. Årsaken kan blant annet være tidligere eller pågående kondens på kaldtloftet eller fuktinntrenging fra taktekking eller tilslutningsdetaljer.
Det er ikke mulig ved visuell kontroll alene å fastslå om misfargingen skyldes tidligere forhold eller om det foreligger aktiv fuktpåvirkning. Det anbefales derfor nærmere kontroll av fuktinnhold i treverket, samt vurdering av loftets ventilasjon og takets tetthet.
Skjulte deler av takkonstruksjonen og konstruksjoner bak overflater er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser

Vurdering: TG2 – Det er registrert fuktrelaterte misfarginger på undertaket, og årsak og omfang bør avklares nærmere.





Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
I 2014 er det etterisolert og ny utvendig kledning. Nytt inngangsparti i 2022. Det er gjort i regi av Borettslaget. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer er utført som malte trevinduer med 2-lags isolerglass, opplyst fra 2009.
Synlige og tilgjengelige deler av vinduene er visuelt kontrollert. Det bør påregnes normalt vedlikeholdsbehov ut fra alder og eksponering.
Leiligheten inngår i et borettslag, og ansvar for vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer reguleres av borettslagets vedtekter og øvrige bestemmelser.
Skjulte forhold i karm, innfesting og tilslutninger mot vegg er ikke kontrollert.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør samt malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Dørene er opplyst fra 2009.
Synlige og tilgjengelige deler er visuelt kontrollert. Det bør påregnes normalt vedlikeholdsbehov ut fra alder og bruk.
Leiligheten inngår i et borettslag, og ansvar for vedlikehold og eventuell utskifting av dører reguleres av borettslagets vedtekter og øvrige bestemmelser. Skjulte forhold i karm, innfesting og tilslutninger mot vegg er ikke kontrollert.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har balkong med gulv av terrassebord i tre og rekkverk i tre, delvis med skjermfelt.
Gulvets overflate fremstår værslitt, med tydelig slitasje og behov for overflatebehandling og normalt vedlikehold.
Rekkverket fremstår lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde. Forholdet vurderes som et sikkerhetsmessig avvik etter dagens standard.
Leiligheten inngår i et borettslag, og ansvar for vedlikehold og eventuell utbedring av balkong, rekkverk og konstruksjoner reguleres av borettslagets vedtekter og øvrige bestemmelser.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

på grunn av lav rekkverkshøyde og værslitt overflate på balkonggulvet.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat 2024.
Synlige og tilgjengelige gulvflater er visuelt kontrollert. Overflaten fremstår med normal bruksslitasje, uten synlige forhold på bildet som tilsier vesentlige skader.
Skjulte forhold under gulvbelegget er ikke kontrollert.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er hovedsakelig tapetserte, og himlingene har malt trepanel. Det er opplyst at veggflater er tapetsert og malt i 2024.
Synlige og tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert. Overflatene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje uten vesentlige synlige skader. Skjulte konstruksjoner bak overflatene er ikke kontrollert.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er foretatt kontroll av høydeavvik på gulv i stue. Det ble målt et samlet høydeavvik på ca. 10 mm.
Målt avvik vurderes som moderat for en bygning fra 1952 og det er ikke opplyst om forhold som tilsier vesentlig funksjonssvikt. Skjulte deler av bjelkelaget og oppbygningen i etasjeskillet er ikke kontrollert.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger i leiligheten, og det foreligger heller ikke opplysninger om at bygningen er utført med radonsperre.
Bygningen er oppført i 1952, før krav til radonsperre ble innført.
Radonnivået i boligen er derfor ukjent.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å dokumentere radonnivået i leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Det er opplyst at det ble gjennomført feier-/tilsynskontroll i 2025.
Synlige og tilgjengelige deler av pipe og ildsted er visuelt kontrollert ved befaringen.
Skjulte deler av pipeløpet og tilslutninger er ikke kontrollert. Eventuelle merknader eller pålegg fra siste tilsyn må vurderes opp mot dokumentasjonen fra feiervesenet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er hovedsakelig utført som formpressede, malte dører med malte karmer og listverk.
Synlige og tilgjengelige dører er visuelt kontrollert og fremstår med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik ved befaringen.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke observert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i tilgjengelige og kontrollerbare områder.
Skjulte konstruksjoner og lukkede hulrom er ikke kontrollert.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten disponerer 1 loftsbod og 2 kjellerboder, i tillegg til tilgang til felles bodarealer.
Bodene fremstår som enkle, uinnredede lagringsarealer. Kjellerbodene har i hovedsak betonggulv og synlige trekonstruksjoner i himling, mens loftsboden har tregulv og synlig takkonstruksjon.
Arealene benyttes til lagring og var ved befaringen delvis tett møblert/lagret. Dette begrenser inspeksjonsmulighetene i enkelte områder.
Synlige og tilgjengelige flater er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert forhold som tilsier vesentlig funksjonssvikt i bodarealene ved befaringen. Skjulte og utilgjengelige konstruksjoner er ikke kontrollert.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Alder og tidspunkt for etablering/oppgradering av badet er ukjent.
Rommet har baderomspanel på veggene og vinylbelegg på gulvet. Det er innredet med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder tettesjikt, gulvoppbygging, sluktilslutning, rørarbeider eller øvrige skjulte konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å fastslå hvilken byggeforskrift eller utførelsesstandard våtrommet er etablert etter.
Utførelsen vurderes ut fra det som er synlig og tilgjengelig ved befaringen, sett i sammenheng med antatt alder og manglende dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen av badet.
Det foreligger dermed ikke dokumentasjon som verifiserer utførelse av membran/tettesjikt, sluktilslutning, gulvoppbygging, rørarbeider eller øvrige skjulte konstruksjoner.
Vurderingen er derfor basert på det som var synlig og tilgjengelig ved befaringen.

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.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malt innvendig tak.
Synlige og tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert. Skjulte konstruksjoner bak vegg- og himlingsoverflatene er ikke kontrollert.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulvet fra 2009.
Det er målt ca. 15 mm fall mot sluk. Gulvoverflaten er visuelt kontrollert i tilgjengelige områder.
Skjulte forhold under gulvbelegget, herunder tettesjikt, underlag og sluktilslutning, er ikke kontrollert.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt bestående av baderomspanel på veggene og våtromsvinyl på gulvet, med synlige sveiseskjøter.
Det er etablert plastsluk i gulvet. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran/tettesjikt ved dørterskelen er målt til ca. 50 mm.
Synlige deler av sluk og tettesjikt er visuelt kontrollert. Utførelse av skjulte tilslutninger mellom gulvbelegg, sluk og veggplater kan ikke verifiseres fullt ut uten inngrep. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Synlige og tilgjengelige deler av innredning, sanitærutstyr og tilkoblinger er visuelt kontrollert ved befaringen. Skjulte rørføringer og tilkoblinger inne i konstruksjoner er ikke kontrollert.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det er i stedet utført overflatemåling, med måleresultat 12.
Rørføringer i våtrommet er i hovedsak utenpåliggende, noe som gir god visuell kontroll av tilgjengelige deler.
Måleresultatet fra overflatemålingen viste ikke forhold som ga indikasjon på unormal fuktbelastning i det kontrollerte området ved befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner bak overflater er ikke kontrollert

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er opplyst fra 2017 og har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum i kompositt. Det er også etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Synlige og tilgjengelige deler av innredning, benkeplate, kum og tilkoblinger er visuelt kontrollert. Skjulte rørføringer og tilkoblinger inne i konstruksjoner er ikke kontrollert.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har gulv med belegg, malte/tapetserte veggflater og malt himling. Rommet er innredet med gulvstående toalett og enkel hylleløsning.
Det er etablert ventil i øvre del av vegg/himling. Synlige og tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert.
Rommet er ikke vurdert som våtrom. Det ble ikke registrert synlige forhold som tilsier vesentlig funksjonssvikt ved befaringen. Skjulte konstruksjoner bak overflater er ikke kontrollert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

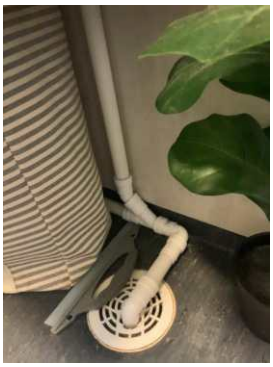
Innvendige vannledninger er utført med rustfrie rør.
Det er opplyst at røranlegget ble fornyet i 2023/2024. Det ble også etterisolert rør på kaldtloft i 2022. I regi av Borettslaget.
Dokumentasjon ligger i Boligmappa.
Synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonen er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved kontrolltidspunktet. Skjulte rørføringer og tilkoblinger inne i konstruksjoner er ikke kontrollert.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført i plast.
Det er opplyst at røranlegget i leiligheten ble fornyet i 2023/2024.
Synlige og tilgjengelige deler av avløpsanlegget er visuelt kontrollert ved befaringen. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved kontrolltidspunktet.
Skjulte avløpsføringer og felles avløpsstammer i bygningen er ikke kontrollert.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift/termisk virkemåte.
Det er etablert ventiler i alle rom.
Synlige og tilgjengelige ventiler er visuelt kontrollert ved befaringen.
Ventilasjonens faktiske luftmengder og kapasitet er ikke målt.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller/fellesareal og er av fabrikat OSO.
Berederen er visuelt kontrollert i tilgjengelig område. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre tydelige forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Alder, volum og øvrige tekniske data er ikke verifisert. Tilkoblinger og skjulte deler av installasjonen er ikke kontrollert.

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 i leiligheten er opplyst fornyet i 2023.
Dokumentasjon ligger i Boligmappa
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilvern, og det er montert AMS-målere. Kursfortegnelse er montert i skapet.
Synlige og tilgjengelige deler av anlegget er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Den bygningssakkyndige foretar ikke en full elektrofaglig kontroll av anlegget. Skjulte elektriske installasjoner og anleggets tekniske tilstand må eventuelt vurderes av registrert elektroinstallatør.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør mot fellesareal.
Det er montert røykvarsler og slokkeutstyr i boligen. Synlige og tilgjengelige branntekniske forhold er visuelt kontrollert ved befaringen. Det er ikke foretatt funksjonstest av røykvarslere eller slokkeutstyr utover enkel visuell kontroll. Branntekniske forhold i fellesarealer og øvrige deler av borettslagets bygningsmasse omfattes ikke fullt ut av denne kontrollen.

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:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

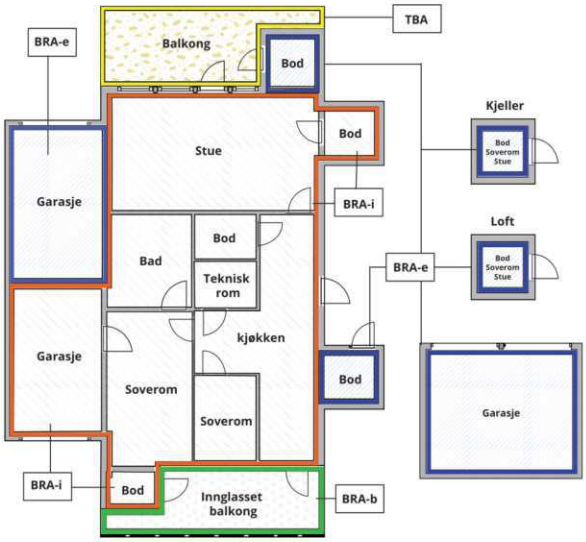
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	63	20		83	6	5	88
SUM	**63**	**20**			**6**	**5**	**88**
SUM BRA	**83**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, toalettrom, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2	Bod kjeller 1, bod kjeller 2, bod loft	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Mye er renovert i 2023 , elektrisk, vvs, nye overflater

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	4603		0	1820.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Åsas gate 3

Hjemmelshaver
Gimsøy I Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GIMSØY I BORETTSLAG	847370092			Andresen Susanne Fleiner

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Åsas gate 3, 3730 Skien, i et etablert boligområde med hovedsakelig småhusbebyggelse og lavblokker/firemannsboliger. Området har normal tilgang til offentlig vei, kollektivtransport, dagligvarehandel, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud i Skien. Eiendommen ligger med relativt kort avstand til Skien sentrum.
Leiligheten ligger i 2. etasje i en firemannsbolig organisert som borettslag.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via intern adkomst til borettslagets eiendom.
Adkomstforholdene fremstår som normalt tilrettelagt for boligformål. Ansvar for drift og vedlikehold av interne adkomstarealer reguleres av borettslagets vedtekter og øvrige bestemmelser.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Eiendommen er registrert som gnr./bnr. 300/4603 i Skien kommune. Peilar
Det er ikke foretatt full gjennomgang av gjeldende reguleringsbestemmelser, hensynssoner eller eventuelle pågående plansaker i forbindelse med tilstandsrapporten. For nærmere opplysninger om reguleringsforhold og eventuelle begrensninger vises det til Skien kommune og gjeldende plankart/reguleringsbestemmelser.

Om tomten

Eiendommen inngår i et borettslag og har felles tomtearealer rundt bygningen. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, gang -/adkomstarealer og øvrige felles utearealer.
Leiligheten disponerer i tillegg egen hagedel på eiendommen.
Vedlikehold og bruk av fellesarealer og disponerte utearealer reguleres av borettslagets vedtekter og øvrige bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	21.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	
2	07.10.2026	
3	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

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: 07.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260170
Addresse	Åsas gate 3		
Postnr.	3730	Sted	SKIEN
Selgers navn	Susanne Fleiner Andresen		

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?

September 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank 1

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

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

Rørlegger har lagt nye rør inn til leiligheten å videre inn på badet som går til servant, dusj og vaskemaskin. Rørleggeren har også koble dette.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er montert baderomsplater og dusjkabinett av en som har rørlegger bakgrunn.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Ligger kvitteringer og beskrivelse i boligmappa. Arbeid utført av Rørlegger sivertsen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Det er montert nye stikkontakter, baderomsvifte, taklampe, speil på vegg med lys og lysbryter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger kvittering og beskrivelse i boligmappa. Arbeid utført av Kjellemyr elektro

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

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

Det er lagt opp nye rør fra kjelleren og opp til leiligheten, som derfra går videre inn på badet og til kjøkkenet. Montert vannstopper på både kaldvannet og varmtvannet under kjøkkenbenken.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering og beskrivelse ligger i boligmappa.Arbeid utført av Rørlegger sivertsen

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært og ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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:

Montert en ekstra kurs i sikringsskapet til kjøkkenet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering og beskrivelse ligger i boligmappa. Arbeid utført av Kjellemyr elektro

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

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

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

Beskrivelse:

Det skal bygges leiligheter litt lengre nede i gata. Rivingen er gjort men selve prosjektet er ikke satt i gang enda.

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

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 07.10.2026

Signert av *Susanne Fleiner Andresen*

Initialer selger:
S F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Gimsøy I borettslag
Åsas Gate 3
3730 SKIEN

Vår ref.: 1005/72
Type: Borettslag
Eiere: Susanne Fleiner Andresen

Organisasjonsnr: 847 370 092 **Andelsnr:** 5

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 900**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter lån	1 293
	Avdrag lån	486
	FELLESKOSTNADER	4 121

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	300 577	Gjeld siste årsoppg.:	305 120
Klient ajourf. lån:	12 023 090	Klient gj. s. årsoppg.:	12 204 829

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26107316530, SpareBank 1 Sør-Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.09.2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 99
Saldo per 30.09.2026: 12 023 090
Andel av saldo: 300 577
Første termin/første avdrag: 28.09.2021 (siste termin 28.06.2051)

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Eldbjørg Hanger Landsverk
Adresse:	Kragerøgata 4
Postnr/-sted:	3730 SKIEN
Telefon:	Mob.: +4741431399
E-post:	eldbjorg.landsverk@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 30.09.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	305 120	Andre inntekter:	347
Annen formue:	16 876	Utgifter:	16 290		

7: Pålydende

Pålydende:	25	Opprinnelig innskudd:	2 650
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	28

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1952
Gårds/bruksnr:	300/2319, 300/1600, 300/4607, 300/4603, 300/705, 300/1601
Bygningstype:	Korsdelt Firemannsbolig

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	10607.5

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000587899

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1952	Første innflytting:	01.01.1952	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei	BRA	65		

Boligopplysninger:

Gimsøy I borettslag
Åsas Gate 3
3730 SKIEN

Vår ref.: 1005/72
Type: Borettslag
Eiere: Susanne Fleiner Andresen

Organisasjonsnr: 847 370 092

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	BRA-I	65
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	005-331	P-rom	65
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Total botid				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

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

HUSDYR
Husdyr kun etter godkjenning v styret og de øvrige beboerne.

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

KABEL TV
Borettslagets kabel tv og internett leveres av Telenor Norge AS, og er inkludert i felleskostnader.

PERIODISK VEDLIKEHOLD
2014 - Etterisolerings- og omkledningsarbeid
2022 - Rehabilitering av tak i alle boenheter, nytt inngangsparti, isolering av rør på kaldloft.

Annen informasjon:

Innkalling til generalforsamling

i Gimsøy I borettslag (1005)

Tirsdag 28.04.2026 kl. 19:00, Skien, møterom Gimsøy.

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.

Forslag til vedtak: Styreleder (Kjetil Straume) - 50 000,- kr.

Styremedlem (Lisbeth C. Christoffersen) - 15 000,- kr.

Styremedlem (Eldbjørg Landsverk) - 15 000,- kr.

Styrets innstilling: Styreleder (Kjetil Straume) - 50 000,- kr.

Styremedlem (Lisbeth C. Christoffersen) - 15 000,- kr.

Styremedlem (Eldbjørg Landsverk) - 15 000,- kr.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Styreleder (Kjetil Straume)

Styremedlem (Lisbeth C. Christoffersen)

3 varamedlemmer:

1. Merethe Alvarez
2. Christine Tangedal Hyni
3. Tina L. Rüppel Alvestad

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

5.3 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: TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

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

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

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

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

5.4 Andre valg:

(Spesifiser hvilke andre valg, som f.eks. valgkomite, garasjekontakt e.l. Slett denne saken hvis dere ikke har noen andre valg.)

5.5

6. Innkomne forslag

6.1 Vedtektsendring forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

Gjeldende ordlyd:
1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

Forslag til vedtak: 1-2 Forretningsadresse, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Grenland boligbyggelag som er forretningsfører.

6.2 Forslag fra May Nøklegård

1. Ødelagt gjerde ved innkjøring på eiendommen, kan borettslaget reparere dette eller lage nytt ?
2. Ordensregler: En påminnelse ønskes sendt andelseierne, spes.pkt. 5,10,12
3. Pkt.ønskes tilføyd: Plenklipping gjøres samstemt og grasshøyde holdes lavt.
4. Ytterdør ønskes låst etter kl 23.00 pga hindre uvedkommende i oppgang nattestid.
5. Vi trenger ny restavfallsdunk, den er i stykker.

Forslag til vedtak:
1. Styret tar denne saken videre.
2. Revidert Ordensreglement vedtatt av styret 26.02.2026. Distribuert til hver bolig.
3. Plenklipping samstemt - andelseiere har ansvar for å holde plenen i orden og at gresset
klippes.
4.Må avtales i hver enkelt bolig når man låser, men bra å låse om natten.
5.Styret ordner ny avfallsdunk.

Styrets innstilling:
1. Styret tar denne saken videre.
2. Revidert Ordensreglement vedtatt av styret 26.02.2026. Distribuert til hver bolig.
3. Plenklipping samstemt - andelseiere har ansvar for å holde plenen i orden og at gresset
klippes.
4.Må avtales i hver enkelt bolig når man låser, men bra å låse om natten.
5.Styret ordner ny avfallsdunk.

6.3 Forslag fra Tina Leilani Ruppel

Hei.
Jeg vet ikke om dette er en sak for generalforsamlingen, men sender dem inn så kan dere
vurdere. Bordene i taket på verandaen har begynt å løsne og på slutten av sommeren satte jeg
inn noen skruer for å sikre at de ikke skulle falle ned. Det er nok blitt nevnt tidligere, men ser
også at malingen flasser flere steder. Er det noen planer på oppgradering av balkonger/
verandaer?

Forslag til vedtak: Fortløpende vedlikehold besluttes av og gjennomføres av styret (jmf. vedlikeholdsplan drøftet på generalforsamling 2025).

Styrets innstilling: Fortløpende vedlikehold besluttes av og gjennomføres av styret (jmf. vedlikeholdsplan drøftet på generalforsamling 2025).

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Innkomne forslag
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2025

- for virksomheten i Gimsøy I borettslag

Om Gimsøy I borettslag

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

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

Det er ingen ansatte i boligselskapet.

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

Overdragelser

Det var ingen leilighetsoverdragelser i 2025.

Styret

Leder, Kjetil Straume
Styremedlem, Lisbeth Chanett Christoffersen
Styremedlem, Eldbjørg Landsverk
Varamedlem, Merethe Alvarez
Varamedlem, Christine Tangedal Hyni
Varamedlem, Tina Leilani Rüppel Alvestad

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 1 mann og 2 kvinner. Gimsøy I borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 5 styremøter, hvor 13 protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på ingen av møtene.

HMS og bomiljø

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført/ikke gjennomført i henhold til planen.

Viktige saker styret har behandlet

1. Jobben med å separere ledningsnettet fra kommunal vei til bolig.

2. Service og skifte innhold/pulver i brannslukkingsapparatene.

Saker under arbeid og planlegging

Økonomi

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

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

Disponible midler

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

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig/ikke tilstrekkelig. Styret foreslår følgende tiltak _____.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.03.2026

Resultatregnskap Gimsøy I borettslag 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 794 720	1 651 360	1 794 799	1 978 079
Dekning kapitalkostnader renter		678 720	767 040	678 925	620 410
Dekning kapitalkostnader avdrag		214 560	187 200	214 483	233 514
Sum driftsinntekter		**2 688 000**	**2 605 600**	**2 688 207**	**2 832 003**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	8 100	7 750	8 100	8 505
Styrehonorar	3	70 000	91 000	91 000	80 000
Forretningsførerhonorar		128 076	127 640	133 400	135 400
Andre forvaltningstjenester		3 095	2 961	3 000	3 141
Kontingent GBBL/andre		10 000	10 000	10 000	10 000
Lønnskostnader	4	9 870	12 831	12 831	11 280
Vedlikehold av eiendom	5, 11	51 136	25 343	80 000	300 000
Sommer og vinterkostnader		10 015	0	0	20 000
Periodisk vedlikehold	5	100 000	535 750	0	0
Kabel-tv og bredbånd		312 490	278 570	296 600	321 900
Forsikring		155 990	140 152	153 500	170 800
Kommunale avgifter	6	693 915	694 564	725 900	725 200
Lys og varme fellesarealer		48 352	57 669	70 000	54 500
Andre driftsutgifter	7	12 154	14 658	15 600	14 364
Andre leiekostnader		0	16 779	20 000	0
Avskrivninger	11	10 157	20 312	10 200	13 088
Sum driftskostnader		**1 623 350**	**2 035 979**	**1 630 131**	**1 868 178**
Driftsresultat		**1 064 650**	**569 621**	**1 058 076**	**963 825**
Finansposter					
Renteinntekter		13 883	24 970	5 000	5 000
Sum finansinntekter		**13 883**	**24 970**	**5 000**	**5 000**
Finanskostnader					
Rentekostnad	8	651 611	674 779	678 925	620 410
Sum finanskostnader		**651 611**	**674 779**	**678 925**	**620 410**
Netto finansposter		**-637 728**	**-649 809**	**-673 925**	**-615 410**
Årsresultat		**426 923**	**-80 187**	**384 151**	**348 415**
Overføringer					
Overført til/fra (-) egenkapital		426 923	-80 187	384 151	348 415
Sum overføringer		426 923	-80 187	384 151	348 415

Balanse Gimsøy I borettslag desember 2025

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	11, 13	10 000	10 000
Bygninger	11, 13	1 363 899	1 363 899
Aktiverte påkostninger	11, 13	1 746 049	1 746 049
Andre anleggsmidler	11	0	10 157
Andelskapital	11	1 200	1 200
Sum anleggsmidler		**3 121 148**	**3 131 305**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 668	5 629
Andre fordringer	9	490	35
Forskuddsbetalte kostnader		322 098	292 793
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		502 439	320 331
Sum omløpsmidler		**836 695**	**618 788**
SUM EIENDELER		**3 957 844**	**3 750 093**

Balanse Gimsøy I borettslag desember 2025

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	10	1 000	1 000
Opptjent egenkapital	10	-8 516 838	-8 943 761
Sum egenkapital		**-8 515 838**	**-8 942 761**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	12, 13	12 204 829	12 425 264
Borettsinnskudd	13	106 000	106 000
Sum langsiktig gjeld		**12 310 829**	**12 531 264**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5 600
Leverandørgjeld		162 853	155 990
Sum kortsiktig gjeld		**162 853**	**161 590**
Sum gjeld		**12 473 682**	**12 692 854**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 957 844**	**3 750 093**

Porsgrunn 31.12.2025
Grenland Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Kjetil Straume Leder	Eldbjørg Landsverk Styremedlem	Lisbeth Chanett Christoffersen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid.
Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineært over den økonomiske levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.
Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

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

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	457 198	725 950
Endring disponible midler:		
Årets resultat	426 923	-80 187
Tilbakeføring av avskrivninger	10 157	20 312
Nedbetaling av lån	-220 435	-208 877
Årets endring i disponible midler	**216 644**	**-268 752**
DISPONIBLE MIDLER 31.12	**673 842**	**457 198**
Omløpsmidler	836 695	618 788
Kortsiktig gjeld	-162 853	-161 590
DISPONIBLE MIDLER 31.12	**673 842**	**457 198**

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6701 Revisjon boligselskap	8 100	7 750
Sum	**8 100**	**7 750**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
Styrehonorar	70 000	91 000
Sum	**70 000**	**91 000**

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

Note 4 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	9 870	12 831
Sum lønns-honorar- og personalkostnader	**9 870**	**12 831**

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	35 205	25 343
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	13 056	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	2 875	0
6640 Periodisk vedlikehold	100 000	535 750
Sum	**151 136**	**561 093**

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

Note 6 - Kommunale avgifter

	2025	2024
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	625 509	626 158
7760 Eiendomskatt	68 406	68 406
Sum	**693 915**	**694 564**

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	2 016	1 832
7720 Generalforsamling	3 356	4 957
7770 Bank og kortgebyrer	6 782	5 891
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	1 978
Sum	**12 154**	**14 658**

Note 8 - Rentekostnader

	2025	2024
8150 Renter langsiktige lån	651 611	674 779
Sum	**651 611**	**674 779**

Note 9 - Andre fordringer

	2025	2024
1520 Avregning purregebyr restanse	490	35
Sum	**490**	**35**

Note 10 - Egenkapital

	2025	2024
2030 Andelskapital	1 000	1 000
2070 Akkumulert resultat	-8 516 838	-8 943 761
Sum	**-8 515 838**	**-8 942 761**

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

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

Note 11 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Rehabilitering/påk	Tomter	Andre anleggsmidler	Andre aksjer og andeler, langsiktige
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 363 899	1 746 049	10 000	60 938	1 200
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 363 899	1 746 049	10 000	60 938	1 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	60 938	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 363 899	1 746 049	10 000	0	1 200
Årets avskrivninger :	0	0	0	10 157	0
Antatt levetid i år :				3	

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Sparebank 1 Sør-Norge ASA**
Formål:	tak rehab.+refinansiering
Lånenummer:	**26107316530**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.05 %
Beregnet innfridd:	28.06.2051
Opprinnelig lånebeløp:	13 414 611
Lånesaldo 01.01:	12 425 264
Avdrag i perioden:	220 435
Lånesaldo 31.12:	**12 204 829**

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	2025	2024
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	-12 204 829	-12 425 264
Borettsinnskudd	-106 000	-106 000
Sum	**-12 310 829**	**-12 531 264**
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Tomt	10 000	10 000
Bygninger/påkostninger	3 109 948	3 109 948
Sum	**3 119 948**	**3 119 948**

Resultat og balanse med noter for Gimsøy I borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gimsøy I borettslag

Styreleder	Kjetil Straume (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Eldbjørg Landsverk (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Lisbeth Chanett Christoffersen (sign.)	26.02.2026

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 Gimsøy I borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gimsøy I 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: MK5C5-98SKC-43TUX-G794G-PJK0S-EC3MS

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, 06. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Penneo document key: MK5C5-98SKC-43TUX-G794G-PJK0S-EC3MS

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."

Bård Erik Pedersen
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5992-4-3009005
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-06 14:20:22 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MK5C5-98SKC-43TUX-G794G-PJK0S-EC3MS

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.

ORDENSREGLEMENT
for Gimsøy I borettslag
for hver bolig

1. Leieboerne må vise gjensidig hensyn ved bruk av tørkeplass og andre fellesanlegg.

2. Tøy må henges til tørk på de dertil bestemte stativer. Tørking og lufting av tøy på verandaene bør skje så lite iøynefallende som mulig.

3. Det er ikke tillatt å riste og banke tepper, gangtøy og sengetøy på verandaer, i trappeoppganger eller vinduer.

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

5. Tøy skal ikke henge ute på søn- og helligdag, samt 1. og 17. mai.

6. Vaskerom og tørkeplasser må benyttes etter felles overenskomst.

7. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. TV og digitalt kommunikasjonsutstyr må dempes etter kl. 23.00.

8. Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot felles oppgang slik at matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.

9. Det må ikke sages, hogges eller lagres ved i kjellergangene. Det må ikke inntas ved eller materialer som kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengte. Ved overtredelse av dette vil ansvar bli gjort gjeldende.

10. Store ting må ikke settes i oppbevaringsrommene i kjelleren. Plassen må fordeles rettferdig mellom leieboerne. Sykler m.v. må ikke settes i oppgangene.

11. Trapper og oppganger rengjøres minst 1 gang i uka etter overenskomst mellom leieboerne. Beboerne må også bli enige om renhold av vindu i oppgangen, kjellervindu, loft samt renhold i kjelleren.

12. Lek må ikke foregå i trapper eller kjellere, og barn skal ikke være alene i kjelleren.

13. Avfall skal kildesorteres – papir, mat, glass og restavfall skal i riktig container/dunk.

14. Staking av vasker og sluk besørges av leieboerne.

15. Husdyr kan holdes etter samtykke fra styret, og de øvrige leieboerne i boligen det gjelder.

16. Framleie må godkjennes av styret.

17. Hver enkelt er ansvarlig for at ordensreglene blir fulgt.

Ordensreglene er utarbeidet for å ivareta plikter og rettigheter, samt sikre at det er orden og hygge i hjemmene.

Skien den 01.03.2026

Styret i Gimsøy I borettslag

VEDTEKTER

for Gimsøy I borettslag, org nr. 847370092

tilknyttet

Grenland Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26.04.1951.
Endret på generalforsamling den 17.01.1962, den 27.03.1987, 21.04.2004 og den 28.04.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 25,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, 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 kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert (e) til Boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

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

Utskriftsdato: 30.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	300	**Bruksnr.**	4603	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åsas gate 3, 3730 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

Plantyper uten treff

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

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** 1 821 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 821 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	305

Navn	Reguleringsplan for området Ulefossvn. - Valborgsgt. - Klosterfossen - Klostergt. - Gimsøy plass - Grogata - Gimsøy friareal - Barnehjemsbakken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.01.1972
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/788/305.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 821 m^2 **Formål** Boliger

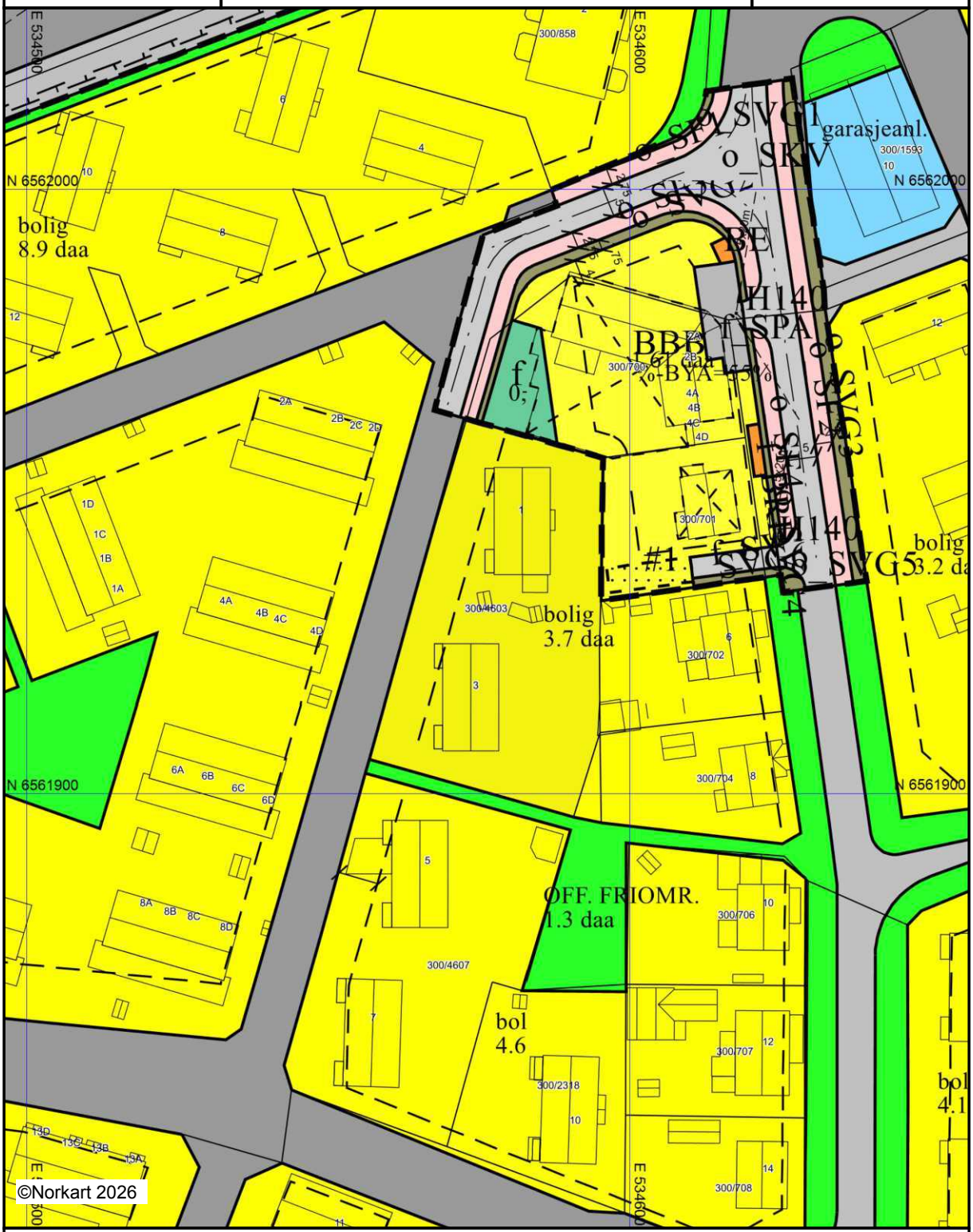
Skien kommune

Reguleringskart

Eiendom: 300/4603
Adresse: Åsas gate 3
Utskriftsdato: 30.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

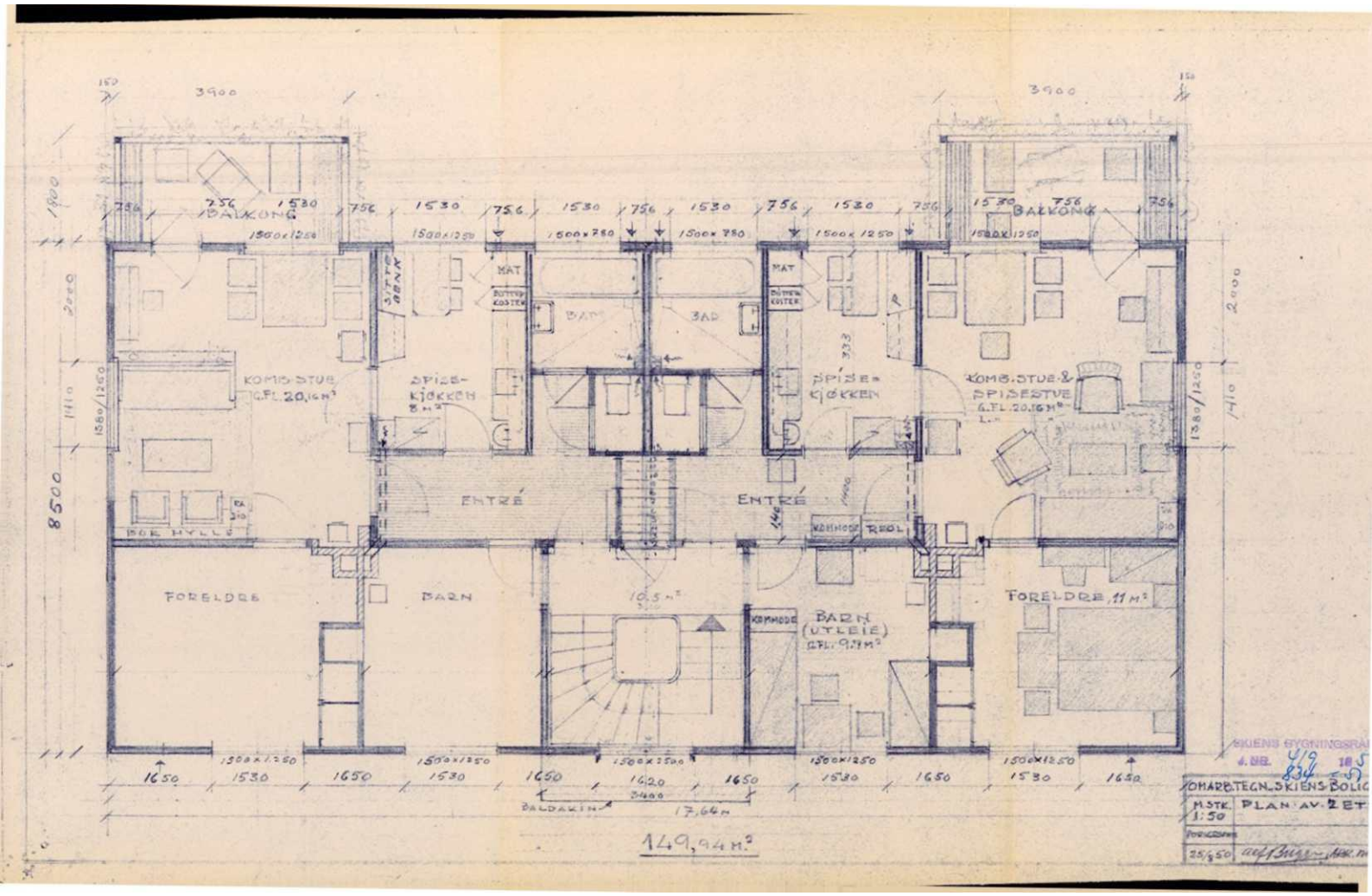
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Garasjeanlegg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse, blokker
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkering
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde

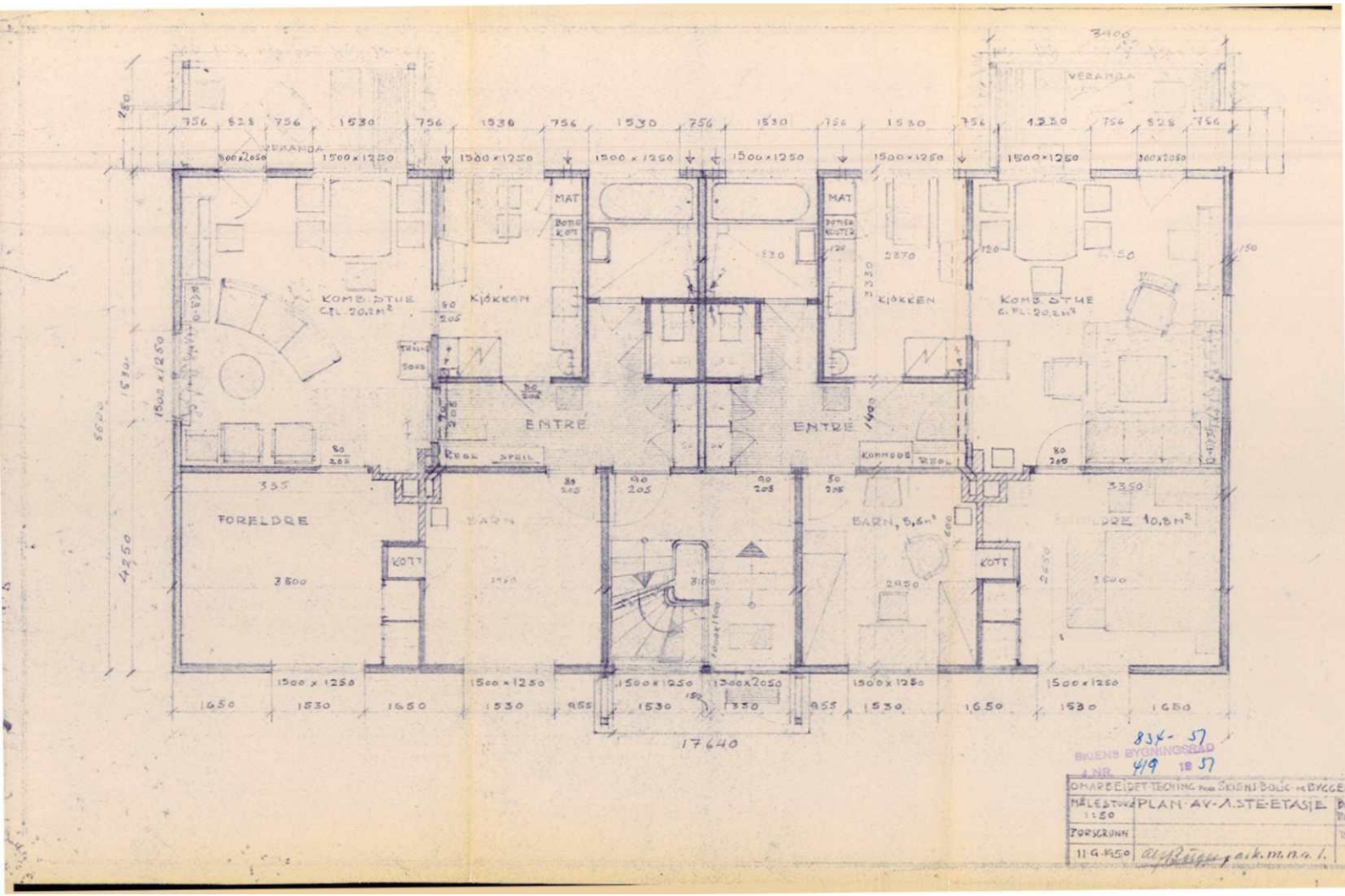
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør



SKIENS BYGNINGSRÅ
J. NR. 419 834 57

OMARB. TEGN. SKIENS BOLIG
M. STK. 1:50 PLAN AV 2 ET
25/5 50

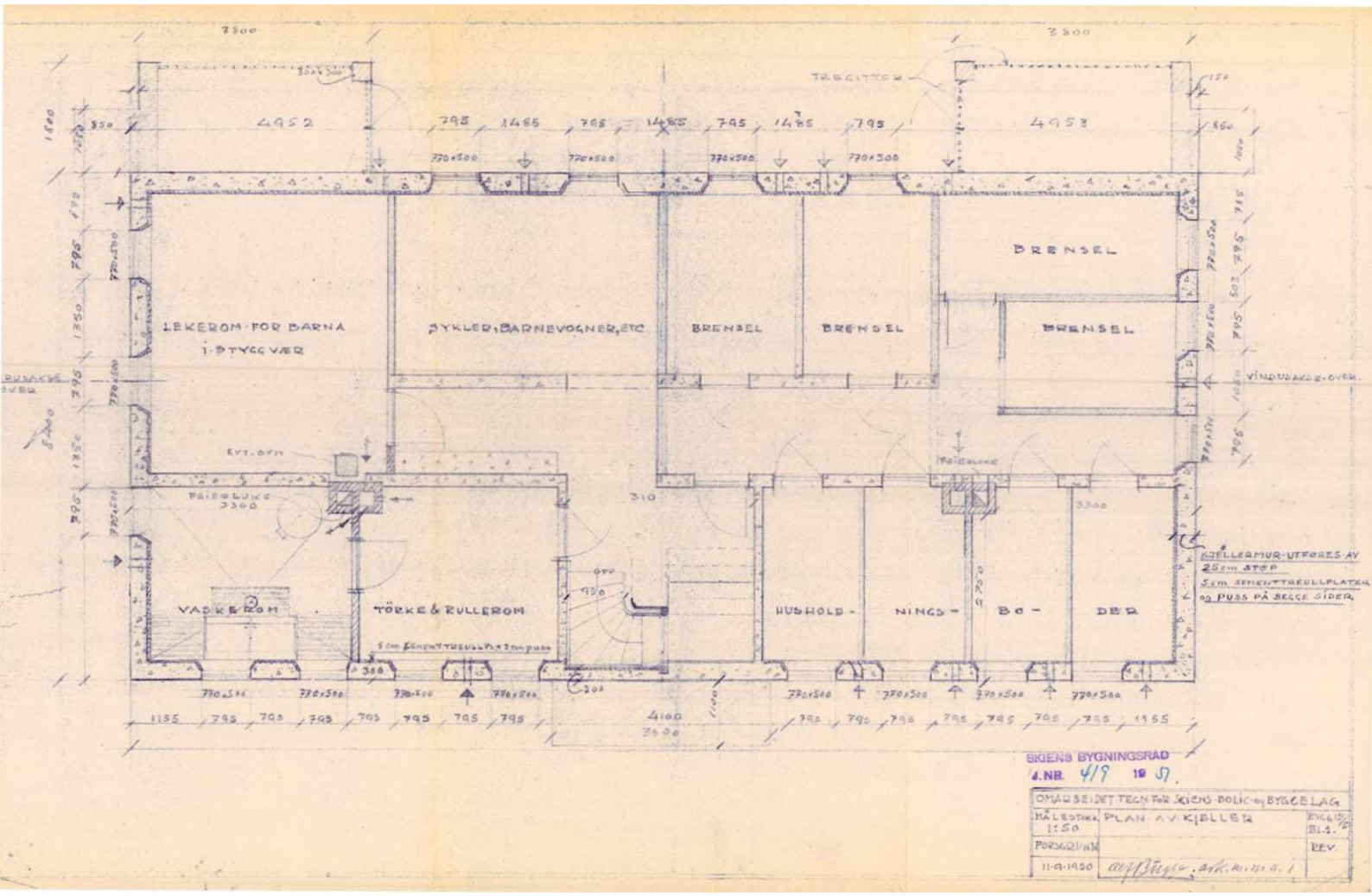


838-57

BYENS BYGNINGSRÅD

J.NR. 419 1957

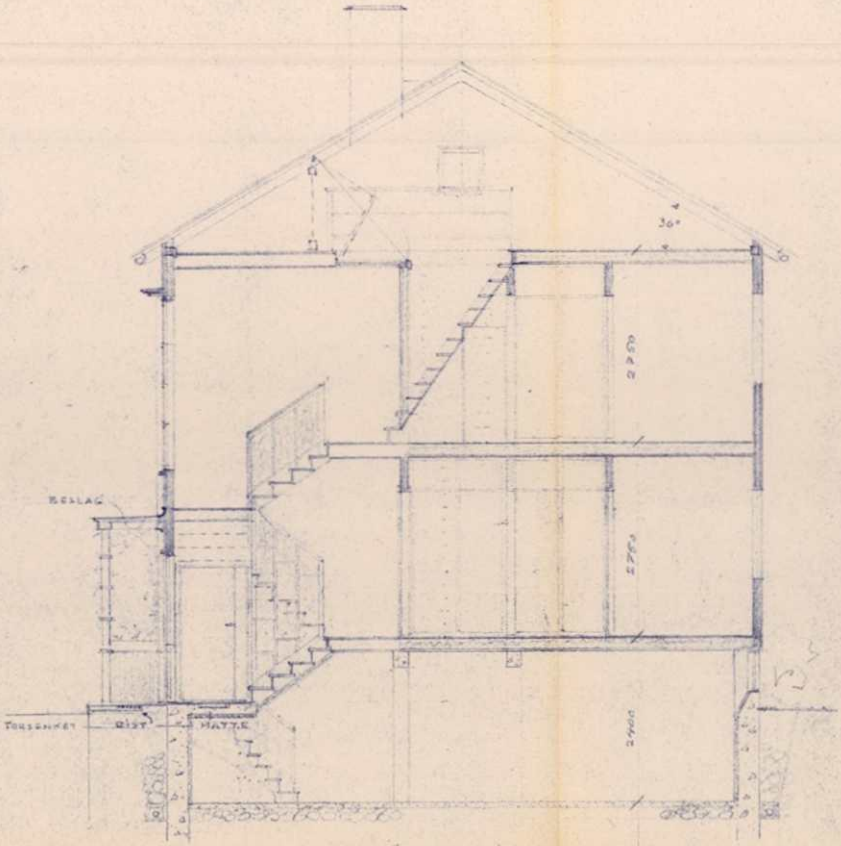
OMARBEIDET TEGNING fra SKIENS BOLIG- og BYGGE	
MÅLESTOKK 1:50	PLAN AV 1. STE-ETASJE
FORSKRUNN	
11-9-1957	arkitekt m.n.a.l.



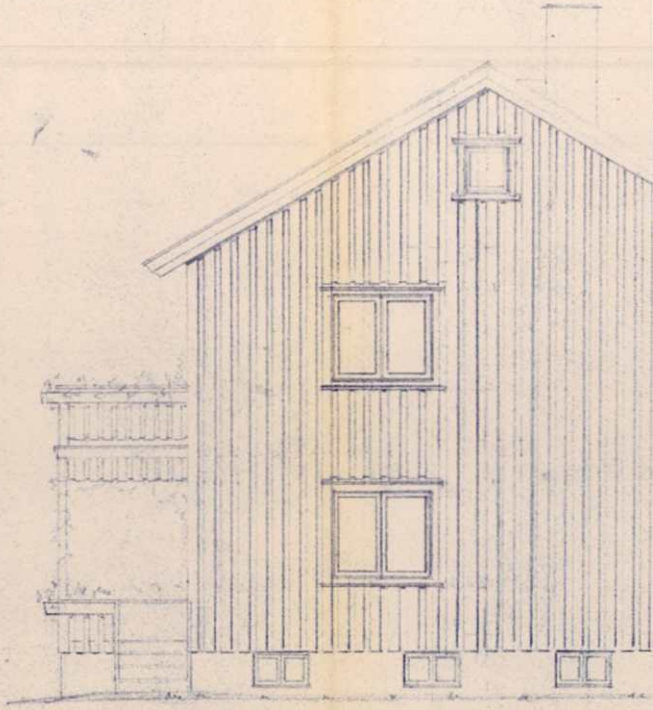
SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 419 19 57.

OMARBEIDET TEGN FOR SKIENS BOLIG og BYGGELAG

HÅLEDSTRÅ 1:50	PLAN AV KJELLER	BYGG 15/5 BL 1.
PORSGRUNN		REV
11-9-1950	arkitekt m.n.a.i	



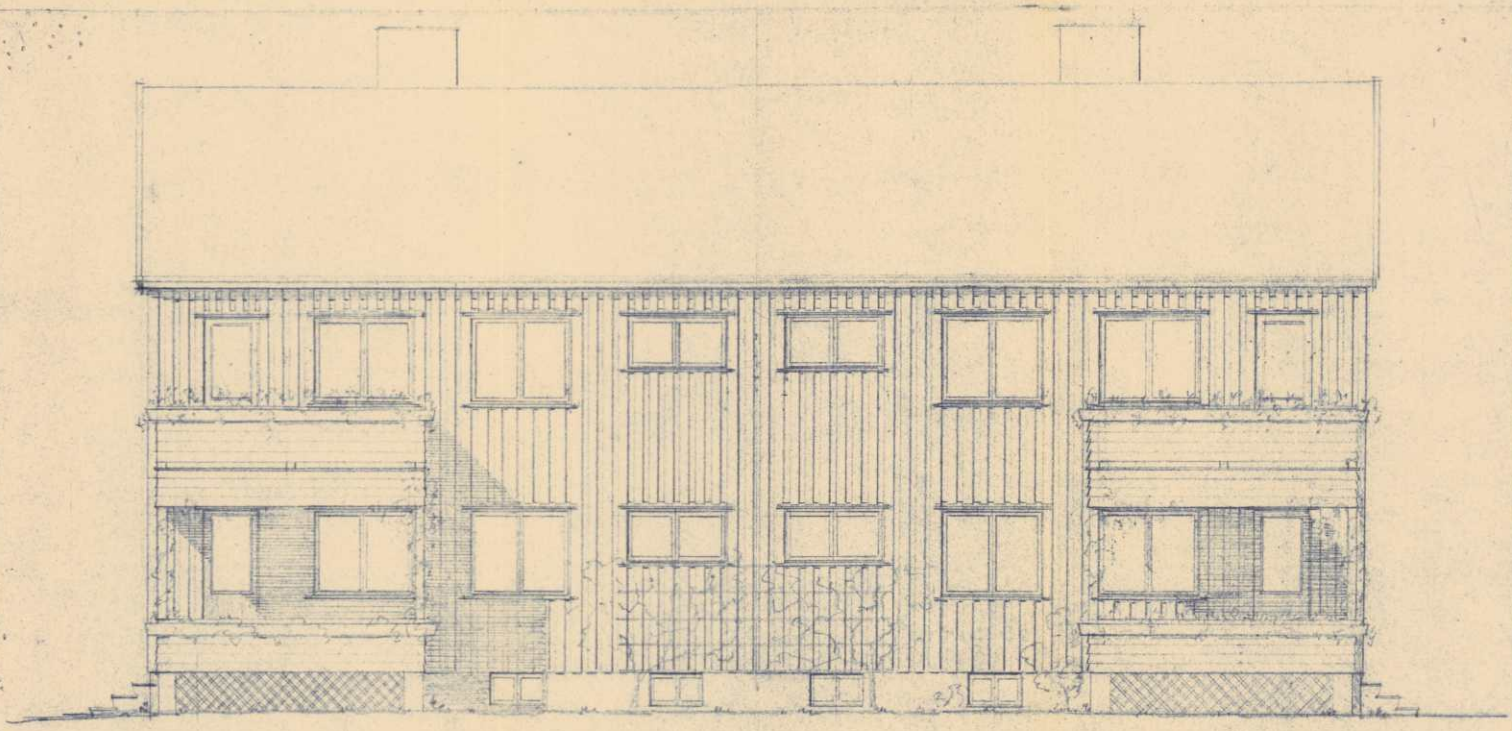
TVERRSNITT

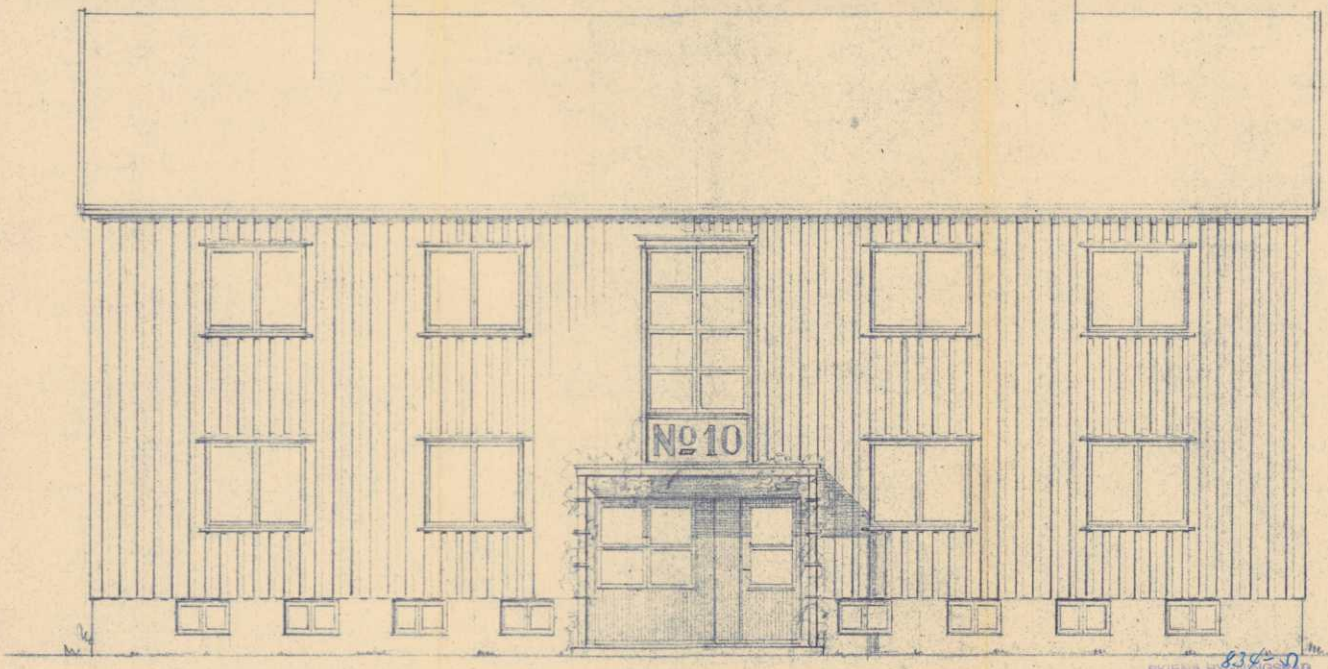


GAVLFASADE.

SKJE
J.N

OMARBE
MÅLEST
1:50
KONTROLL
11.9.195





SKIENS BYGNINGSRÅD
d. NB. 4/9 1957

OMARB. TEGN. "SKIENS BOLIG- OG BYGGELAG"		
M. STK. 1:50	LANGFASADER	BYGG. 1/50 BL.4.
TEGN. RUNN		REV.
30/8 50	arkm.m.h.a.l.	

Åsas gate 3

Nabolaget Gimsøy skole/Bukkeholmen - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Moflata skole (1-7 kl.) 447 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km	
Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser	23 min 1.9 km	
Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 318 elever, 18 klasser	6 min 2.5 km	
Gimsøy skole (8-10 kl.) 367 elever, 19 klasser	4 min 0.4 km	
Telemark Toppidrett ungdomsskole S... 91 elever, 6 klasser	6 min 3 km	
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km	
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	16 min 1.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Herkules Totalt 8 ulike linjer	4 min 0.3 km	
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 3.5 km	
Sandefjord lufthavn Torp	50 min	

BARNEHAGER

Gimsøy barnehage (1-5 år) 62 barn	3 min 0.3 km	
Klosterskogen barnehage (1-5 år) 46 barn	6 min 0.5 km	
Trekløveren barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min 0.9 km	

DAGLIGVARE

Meny Klosterfoss	5 min
Rema 1000 Herkules	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Herkules	8 min
Vitusapotek Herkules	8 min
Skien Vinmonopol	24 min

SPORT

Gimsøy skole - gymsal	4 min
Gjemsøsletta	5 min
SATS Klosterøya	10 min
HEIA Treningssenter	19 min

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Gateparkering
Lett 84/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



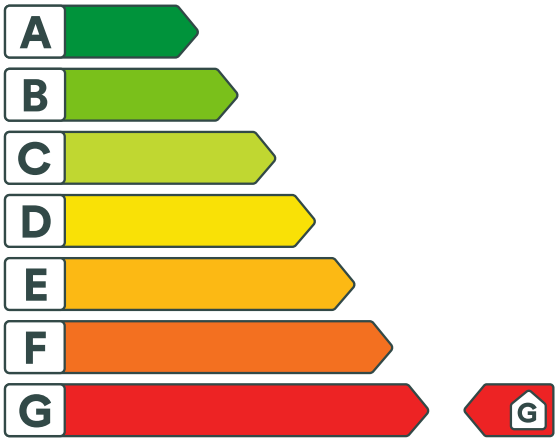
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse	
Åsas gate 3, 3730 SKIEN	
Dato for energimerking **09.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367139**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164545458**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **4603**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
425,57

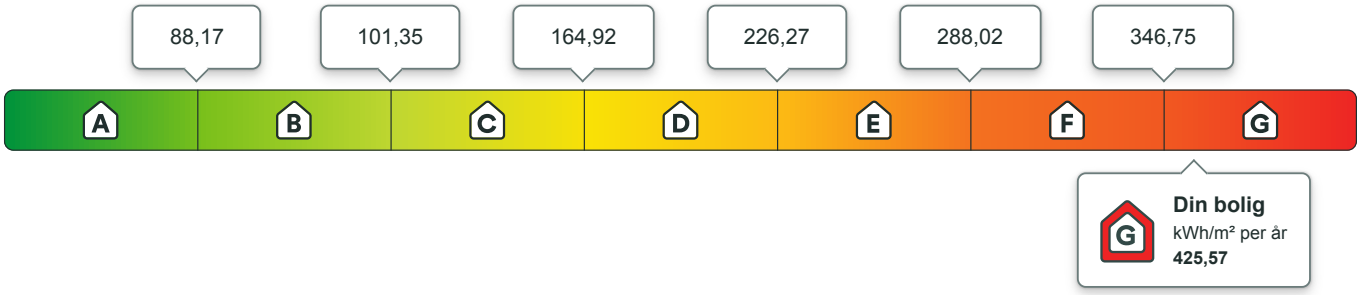
Åsas gate 3, 3730 SKIEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
28 886,61	**458,52**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Åsas gate 3, 3730 SKIEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Åsas gate 3, 3730 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 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.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

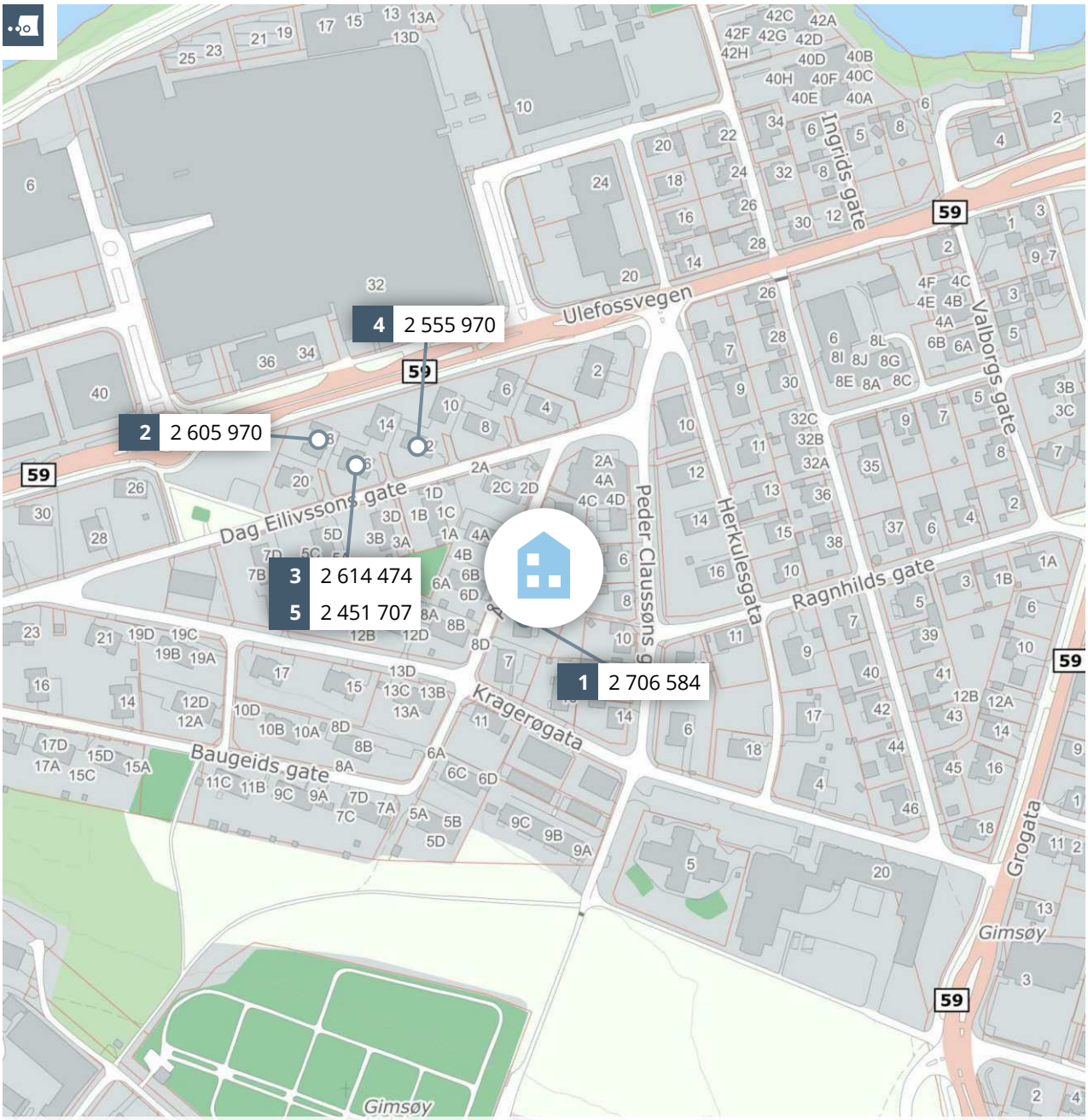
Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Meglers verdivurdering

ÅSAS GATE 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 13.10.2026

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

Åsas gate 3, 3730 SKIEN

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1952

GNR 300 BNR 4603 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS GIMSØY

Verdivurdert til

2 190 000

300 557	2 490 557	39 533
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1952

Fellesutgifter	5 900
Formue	16 876
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åsas gate 5 63 m² 1952 2. etg 2 sov	19.02.2026	2 490 000	**2 400 000**	306 584	2 706 584	**42 962**
2	Dag Eilivssons gate 18 64 m² 1952 1. etg 2 sov	14.10.2025	2 090 000	**2 100 000**	505 970	2 605 970	**40 718**
3	Dag Eilivssons gate 16 64 m² 1952 1. etg 2 sov	31.03.2025	1 990 000	**2 100 000**	514 474	2 614 474	**40 851**
4	Dag Eilivssons gate 12 64 m² 1952 2. etg 2 sov	26.01.2026	2 050 000	**2 050 000**	505 970	2 555 970	**39 937**
5	Dag Eilivssons gate 16 64 m² 1952 2. etg 2 sov	24.02.2026	1 950 000	**1 950 000**	501 707	2 451 707	**38 308**

Lys og trivelig leilighet i 2. etasje med vestvendt beliggenhet. Det er gode uteplasser med balkong ut fra stuen, og bruksrett til egen terrasseplatting i hagedelen, som gir svært gode solforhold gjennom dagen.

Leiligheten og firemannsboligen er oppgradert de senere årene:
• Innvendige vegger er tapetsert og malt i 2024
• Gjort om planløsning fra utvidet stue til et ekstra soverom,
• Lagt gips på både veggen inn til soverommet og hele soverommet innvendig.
• Innvendige vann- og avløpsrør fra 2023/24
• Elektrisk anlegg oppgradert i 2023
• 2022: Rehabilitering av tak i alle boenheter, nytt inngangsparti, isolering av rør på kaldtloft.
• Kjøkken fra 2017
• 2014: Etterisolering og omkledningsarbeid.
• 2009: Byttet ut de fleste vinduer til 2 lag isolerglass, samt balkongdør.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.06.2023	30.08.2023	14.09.2023	1 520 000	1 500 000	320 378	1 820 378	1
02.10.2020	13.10.2020	26.10.2020	1 450 000	1 460 000	205 400	1 665 400	
22.08.2011	31.08.2011	16.09.2011	1 050 000	1 070 000	125 856	1 195 856	
17.02.2004	17.02.2004		-	680 000	47 786	727 786	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Renovert kjøkken, overflater, deler av bad, elektrisk, rør m.m.

Leiligheter til salgs i GIMSØY grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

2.9M
2.8M
2 720 000 Prisantydning i snitt
2.6M
2.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
5
dager

Leiligheter solgt i GIMSØY grunnkrets siste 6 mnd

9
leiligheter solgt

2 127 000 Salgspris i snitt
2 108 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

39 533 Åsas gate 3 Totalpris 2 490 557
38 986 GIMSØY grunnkrets i snitt siste 6 mnd

36 499 SKIEN kommune i snitt siste 6 mnd

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:
Åsas gate 3, 3730 Skien
Gnr. 300, Bnr. 4603, andelsnr. 5 i GIMSØY I BORETTSLAG, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103260170

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.
