PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

BJØRNSTADLØKKA 60

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Rekkehus

Bjørnstadløkka 60, 3740 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 221, bnr. 2232

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 12.11.2025 **Rapportdato:** 17.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22616-1024 **Referansenummer:** CS1832

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Håvard Pavelsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Håvard Pavelsen
Uavhengig Takstingeniør
haavard@ttbtakst.no
911 82 604

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 2017 med flatt tak tekket med papp -/bitumenmembran. Taket har godt fall mot sluk og fremstår i god stand. Noe mose forekommer lokalt. Takrenner i stål med både utvendig nedløp og innvendig sluk; utvendige nedløp fungerer normalt, mens innvendig nedløp ikke kan inspiseres. Vegger er oppført i bindingsverk med liggende trekledning, isolert etter byggeårets standard. Vinduer og ytterdører fra 2017 fremstår i god stand. Terrasse/balkong over carport fremstår hel og uten tegn til lekkasje.

Innvendig:
Innvendige overflater består av laminatgulv, malte gipsvegger og malt himling, og fremstår i god stand. Bygget har isolert betongplate på mark og trebjelkelag mellom etasjene. Gulvene er kontrollert med laser og viser ingen skjevheter. Vedovn med stålpipe er etablert og fremstår normal. Innvendige dører og trapp er i god stand.

Våtrom:
Bad fra 2017 med fliser på vegger og gulv. Dokumentert membranutførelse etter TEK10. To sluk og avgrenset dusjsone. Målt høydeforskjell mot sluk er ca. 20 mm (mindre avvik fra preakseptert løsning), vurderes som TG1. Ingen unormale fuktverdier ved hulltaking.

Kjøkken:
Kjøkken med glatte fronter og laminert benkeplate. Utstyrt med ventilator m/avtrekk ut vegg, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Det tas forbehold om hvilke hvitevarer som følger.

Tekniske installasjoner:
Rør-i-rør vannsystem med fordelerskap og PEX-rør. Plast avløp. Balansert ventilasjon med aggregat i teknisk rom. OSO 200 L varmtvannsbereder. Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer, samsvarserklæring og kursfortegnelse. Røykvarslere og brannslukker installert.

Tomteforhold:
Ikke geoteknisk undersøkelse på takstdagen. Tomt med oppfylte stein- og pukkmasser, gode drenerende forhold og flatt terreng. Asfalterte flater har fall bort fra bygningen. Støpt betongplate på mark uten tegn til fuktinntrengning.

Rekkehus - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Boligen har flatt tak tekket med papp-/bitumenmembran fra 2017. Det er godt fall mot sluk, og sluket fremstår rent og i orden. Det ble ikke registrert sprekker eller åpninger i tekkingen ved visuell inspeksjon. Overflater er normale for alder, med noe lokal mose som enkelt kan fjernes. Takrenner i lakkert stål med både utvendig nedløp til terreng og innvendig taksluk. Utvendige renner og nedløp er i god stand. Det innvendige nedløpet lar seg ikke inspisere.

Veggkonstruksjonen er tradisjonelt bindingsverk med liggende trekledning. Veggene er isolert etter byggeårets standard, ca. 200–250 mm.

Takkonstruksjonen er et flatt tak som bjelkelag. Konstruksjonen er lukket, og lufting og oppbygning kan ikke inspiseres. Innvendig himling er inspisert og fremstår i god stand.

Vinduer er fra 2017 og består av 2-lags energiglass med utvendige aluminiumsrammer og innvendige malte trekarmer.
Ytterdører og balkongdør er malte dører fra 2017. Disse fremstår i god teknisk stand uten skader, og fungerer normalt. Tetningslister er intakte.

Boligen har terrasse/balkong over carport, med trekonstruksjon og terrassebord av tre. Bordene fremstår i god stand med normal slitasje. Konstruksjonen er avhengig av tett membran under, og det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller fukt ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av laminatgulv, malte gipsvegger og malt himling. Overflatene fremstår i god stand med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert skader eller avvik som påvirker funksjon.

Boligen er oppført på isolert betongplate på grunn. Gulv i hovedetasjen er tekket med laminat. Etasjeskillet består av isolert trebjelkelag. Det ble ikke observert tegn til svikt, setninger eller andre deformasjoner. Kontroll med laser viste jevne gulv uten nevneverdige avvik, og gulvflatene vurderes å være innenfor normale toleranser.

Bygget er opplyst utført med radonsperre. Ferdigattest foreligger, og utbygger har bekreftet at nødvendige kontrollerklæringer er levert og at bygget er oppført i henhold til gjeldende forskrifter.

Boligen har vedovn med tilhørende stålpipe. Ildsted og pipe fremstår i normal teknisk stand ved visuell kontroll.

Trappen har malt rekkverk og folierte trinn. Den fremstår solid og uten registrerte avvik.

Innvendige dører er hvitmalte slette dører med karm og listverk. Dørene fremstår i god stand uten avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Badet er fra 2017 og har flislagt gulv og vegger, samt malt gips i himling. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, toalett og dusjsone med glassdører. Opplegg for vaskemaskin er etablert. Det foreligger våtromsdokumentasjon fra fagkyndig utførende.

Overgang mellom vegg og gulv har elastisk fuge. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg med ventil plassert i himling.

Målt høydeforskjell mellom tettesjikt ved dørterskel og sluk er ca. 20 mm. Dette er noe lavere enn anbefalt i preaksepterte løsninger (25 mm) for våtrom etter TEK17. Badet har imidlertid to sluk og avgrenset dusjsone med god lokal drenering, og funksjonskravet vurderes som oppfylt. Avviket anses som mindre og plasseres i TG1.

Badet er utført med membran og tettesjikt som er dokumentert og

Beskrivelse av eiendommen

utført i henhold til TEK10 og gjeldende forskrifter.

KJØKKEN Gå til side

Pent kjøkken med glatte fronter og laminert benkeplate. Innredningen har nedfelt vask med etthånds blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap/fryser. Det presiseres at takstmann ikke har vurdert hvilke hvitevarer som eventuelt medfølger salget.
Ventilator har avtrekk direkte ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvmontert toalett og enkel servant. Rommet har laminatgulv samt malte vegger og malt himling. Overflatene fremstår i normal god stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannledninger i rør-i-rør-system med fordelerskap. Fordelerskapet har avløp i bunn og synlige rørføringer. Anlegget består av plastbelagte PEX-rør med nødvendige koblinger og avstengningsventiler. Utførelsen fremstår ryddig og i henhold til forventet standard for byggeåret.

Avløpsrør er av plast. Anlegget er kun visuelt kontrollert på befaring.

Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg med ventiler i alle oppholdsrom og aggregat plassert i teknisk rom.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra OSO er plassert i teknisk rom, montert på gulv med avrenning til sluk.

Det elektriske anlegget er skjult og er utstyrt med automatsikringer i sikringsskap i teknisk rom. Det foreligger kursfortegnelse, samsvarserklæring og risikovurdering fra installatør. Det ble ikke registrert synlige avvik ved visuell kontroll.

Det er installert røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke utført geoteknisk undersøkelse på takstdagen. Grunnforholdene består av oppfylte stein- og pukkmasser på løsmasser, noe som gir gode drenerende forhold. Boligen er fundamentert på støpt betongplate på mark, og det er ingen kjellervegger eller konstruksjoner under terreng. Dreneringsbehovet er derfor mindre enn for bygg med inntrukket kjeller. Det ble ikke observert tegn til utilsiktet fuktinntrenging ved befaring.

Grunnmur består av støpt betong, og det ble ikke registrert synlige avvik ved visuell inspeksjon av tilgjengelige flater.

Terrengforholdene rundt boligen er flate. Det er etablert asfalterte arealer med fall bort fra bygningen ved inngangsparti og parkering, noe som gir tilfredsstillende avrenning fra grunnmuren.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Anlegget er kun kontrollert ved visuell inspeksjon, og det er ikke utført funksjonstesting utover dette.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

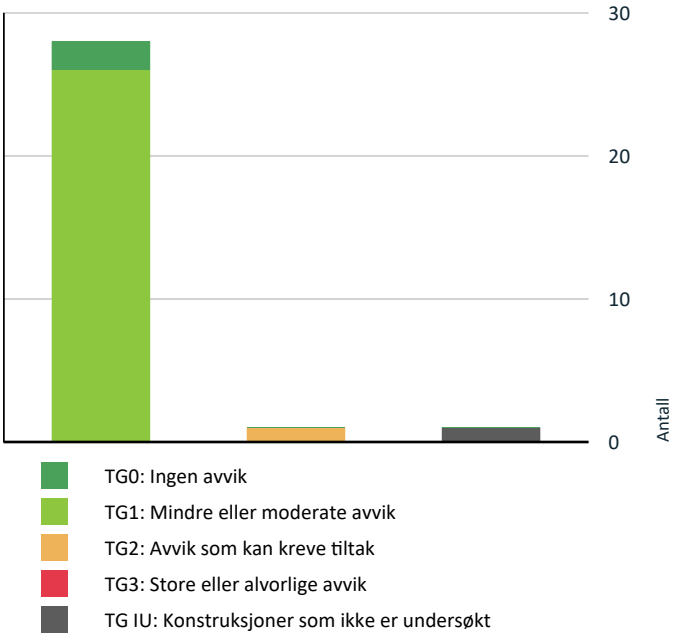
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2017

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med papp-/bitumenmembran fra 2017. Det ble observert godt fall mot sluk, og sluket fremstår rent, åpent og tilfredsstillende ivaretatt. Det ble ikke registrert sprekker eller åpninger i skjøter ved nær visuell inspeksjon. Overflater er normale for alder og uten forhold som indikerer svekket funksjon. Noe synlig mose på lokale steder på tekkingen, som er enkelt å fjerne.







TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner i lakkert stål med nedløp til terreng, samt innvendig taksluk/nedløp. Utvendige takrenner og nedløp fremstår i god stand. Det innvendige nedløpet lar seg ikke inspisere.





TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen over grunnmur er utført som tradisjonelt bindingsverk. Utvendig er veggene kledd med liggende trepanel. Konstruksjonen er isolert etter byggeårets standard, med ca. 200–250 mm isolasjon i vegger.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Taket er et flatt tak oppbygget som bjelkelagskonstruksjon. Konstruksjonen er lukket, og det er derfor ikke mulig å inspisere lufting, oppbygning eller fuktsikring. Kun den innvendige himlingen er inspisert, og denne fremstår i god stand.

TG 1 Vinduer

Boligens vinduer er fra byggeår og består av 2-lags energiglassvinduer. Vinduene har utvendige rammer i aluminium og innvendige karmer og rammer i malt trevirke.

TG 1 Dører

Boligen har malt hovedytterdør, malte bod-/ytterdører samt malt balkongdør med glassfelt, alle produsert og montert i 2017. Dørene fremstår i god teknisk stand med jevne overflater og normal slitasje i tråd med alder. Det ble ikke registrert skader, deformasjoner, råtesymptomer eller andre forhold som svekker funksjon.

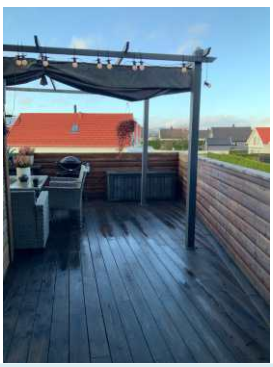
Dørene åpner og lukker som de skal, og tetningslister virker intakte etter visuell kontroll. Overflatebehandling vurderes å være tilfredsstillende, og videre levetid forventes ved normalt vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse etablert over eksisterende carport. Balkongen har trekonstruksjon med terrassebord av tre, samt rekkverk og sidevegger kledd med stående trekledning.

Terrassebordene fremstår i god stand med normal værpåkjenning og bruksslitasje, uten synlige råteskader eller deformasjoner.

Som balkong over carport er konstruksjonen avhengig av tett underliggende membran. Det ble ikke registrert indikasjoner på lekkasje eller fuktproblemer fra oversiden ved visuell kontroll, og terrassegulvet drenerer normalt. Befaringen ble utført på en dag uten nedbør.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminatgulv, malte gipsvegger og malt himling. Overflatene fremstår i synlig god stand med kun normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert skader, deformasjoner eller øvrige avvik som påvirker funksjon eller brukskvalitet.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er oppført med isolert betongplate på grunn. Gulvflater er innvendig tekket med laminat i hovedetasjen. Det er etasjeskille av isolert trebjelkelag mellom etasjene. Konstruksjonene fremstår uten registrerte skader, og det ble ikke observert tegn til svikt, setninger eller deformasjoner ved visuell kontroll.

Det ble utført kontroll av gulv med laser. Det ble ikke registrert nevneverdige avvik eller skjevheter i gulvflatene. Gulvene fremstår jevne og innenfor normale toleranser for boliger av denne typen og alderen. Gulvflatene vurderes å være i god teknisk stand uten behov for tiltak.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn med tilhørende stålpipe. Installert ildsted og pipe fremstår i normal teknisk stand basert på visuell inspeksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige trapper**

Trapp med malt rekkverk og folierte trappetrinn. Konstruksjonen fremstår solid og i god stand uten registrerte avvik.



TG 1 **Innvendige dører**

Innvendige dører er hvitmalte slette dører med karm og listverk. Dørene fremstår i god stand, uten registrerte avvik ved visuell kontroll.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra 2017 med flislagt gulv og vegger, samt malt innvendig himling. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, toalett og dusjsone med glassdører. Det er også opplegg for vaskemaskin.
Fremlagt våtroms dokumentasjon fra fagmann.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Bad har etablert fliser på vegg flater. Elastikk fuge i overgang vegg og gulvflater. Malte gipsplater i takhimling.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Målt høydeforskjell mellom tettesjikt ved dørterskel og sluk er ca. 20 mm. Dette er noe lavere enn anbefalt i preaksepterte løsninger (25 mm) for våtrom bygd etter TEK17. Badet har to sluk og avgrenset dusjsone, og funksjonskravet anses oppfylt. Avviket vurderes som mindre og klassifiseres som TG1

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet er utført med membran og tettesjikt som er godt dokumentert og utført i henhold til TEK10 og gjeldende forskriftskrav.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, toalett og dusjsone med glassdører. Det er også opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon består av balansert ventilasjons anlegg. Ventil i himling.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking for fuktmåling. Målingene viser ingen unormale verdier.

KJØKKEN

ANDRE ETASJER > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Et flott kjøkken med glatte fronter, benkeplate i laminat og innredning med nedfelt vask med etthånds blandebatteri. På kjøkken er det avtrekksvifte, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap med fryser. Det presiseres at takstmann ikke har tatt stilling til om alle hvitevarer medfølger salget





ANDRE ETASJER > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator med avtrekk ut på vegg.

SPESIALROM

ANDRE ETASJER > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med gulvmontert toalett og enkel vask.
Det er laminatgulv og malte flater på vegg og takhimling.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Tilstandsrapport

Boligen har vannledninger i rør-i-rør-system med fordelerskap. Fordelerskapet er montert med avløp i bunn og synlige rørføringer. Anlegget består av plastbelagte PEX-rør med nødvendige koblinger og avstengningsventiler. Utførelsen fremstår ryddig og i henhold til forventet standard for byggeår





TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør. Begrenset kontrollert til det visuelle på befaring.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventiler i alle oppholdsrom. Aggregat etablert i teknisk rom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra OSO installert i teknisk rom. Berederen er plassert på gulv med avrenning til gulvsluk.





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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har et skjult elektrisk anlegg med automatsikringer plassert i sikringsskap i teknisk rom. Det foreligger kursfortegnelse, samsvarserklæring og risikovurdering fra installatør. Det er ikke registrert synlige avvik ved visuell inspeksjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

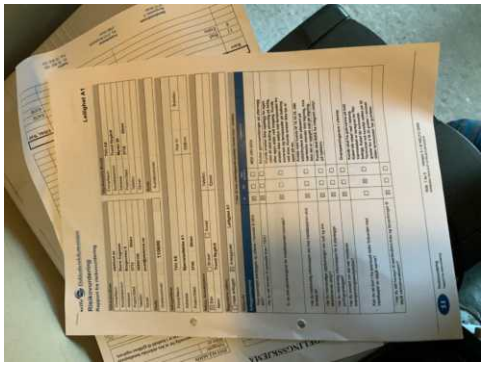
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj, da takstmannen ikke er fagkyndig på elektriske installasjoner. Det er registrert at det er strøm i boligen, og det er synlige installasjoner som stikkontakter og belysning. Det er ikke foretatt kontroll av skjult anlegg eller vurdering av samsvar med gjeldende forskrifter. For en fullstendig tilstandsvurdering anbefales gjennomgang av autorisert elektroinstallatør.







TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Boligen skal ved overtakelse være utstyrt med røykvarslere i alle etasjer samt godkjent manuelt slokkeutstyr (minimum 6 kg pulverapparat eller tilsvarende).





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takstdagen.
Grunnforhold er oppfylte steinmasser på løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen er oppført med støpt betongplate på mark. Det er ikke kjellervegger eller konstruksjoner under terreng, og drenering har derfor mindre betydning enn for bygninger med inntrukket kjeller. Bygningen er etablert på oppfylte stein- og pukkmasser, som i seg selv gir gode drenerende forhold. Det ble ikke observert tegn til utilsiktet fuktinntrengning ved befaring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på støpt plate på mark. Grunnmuren består av støpt betong. Ingen synlige avvik registrert ved visuell inspeksjon av tilgjengelige flater.

TG 0 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er gjennomgående flate. Det er etablert asfalterte arealer med fall bort fra boligen ved inngangsparti og parkeringsareal, noe som bidrar til tilfredsstillende avrenning fra grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Anlegget er kun kontrollert ved visuell inspeksjon, og det er ikke utført funksjonstesting utover dette

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

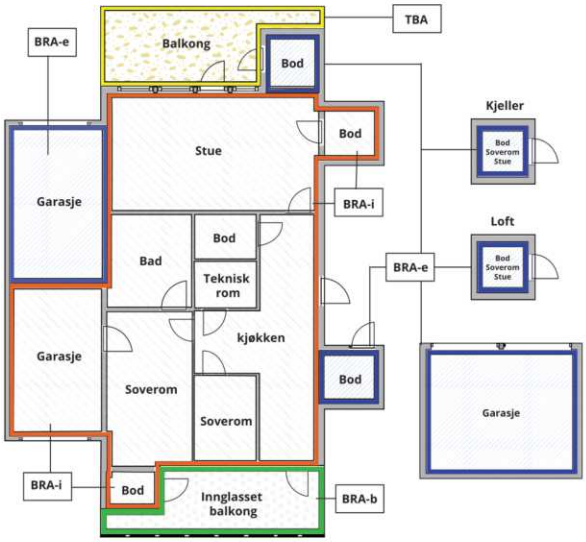
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	50	8		58	
Andre etasjer	55			55	20
SUM	**105**	**8**			**20**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom	Bod	
Andre etasjer	Kjøkken, stue, bod, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Rekkehus	100	8

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Håvard Pavelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	221	2232		0	2915.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjørnstadløkka 60

Hjemmelshaver
Bjørnstadløkka Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJØRNSTADLØKKA BORETTSLAG	818646402			Thingstad Geir Åge, Thingstad Heidi Pedersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bjørnstadløkka ligger i et barnevennlig og godt etablert boligområde på Tollnes. Gangavstand til skole, barnehage, dagligvareforretning.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boligbebyggelse - Nåværende. Kommuneplanens arealdel 2.5.2024.

Om tomten

Flat tomt med mindre grøntareal. Asfaltert adkomstveier og utvendig parkering.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CS1832

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250202

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Heidi Pedersen Thingstad	Geir Åge Thingstad

Gateadresse
Bjørnstadløkka 60

Poststed	Postnr
SKIEN	3740

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250202

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert kontakter

Arbeid utført av: Z elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250202

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250202

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250202

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Pedersen Thingstad	53f671bdf81a8b897c16c3 7f5f1ca9ed1df8479e	18.11.2025 12:14:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Åge Thingstad	b6063d648a12c79e0692 360cc43e56752ec53e05	18.11.2025 11:26:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103250202

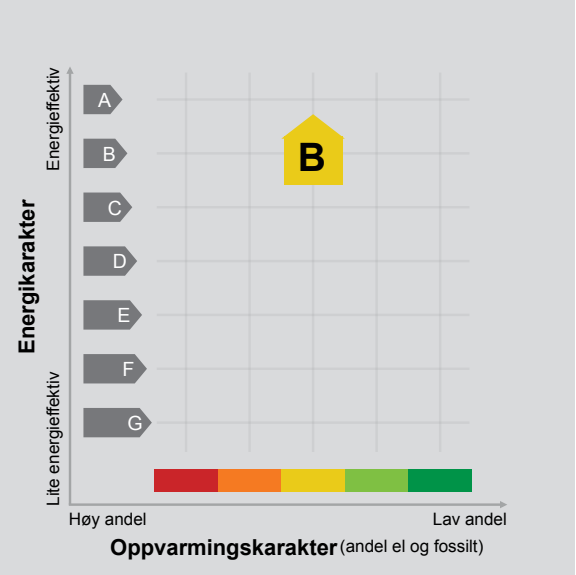
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørnstadløkka 60
Postnummer	3740
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	2232
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300561103
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-190726
Dato	17.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	113
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Boligopplysninger:

Bjørnstadløkka Borettslag		Vår ref.:	255/1
BJØRNSTADLØKKA 60		Type:	Frittstående borettslag
3740 SKIEN		Eiere:	Heidi Pedersen Thingstad, Geir Åge Tingstad
Organisasjonsnr:	818 646 402	Andelsnr:	1

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 12 050

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	7 851
	Felleskostnader drift	4 199

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 794 000	Gjeld siste årsoppg.:	1 794 000
Klient ajourf. lån:	18 806 400	Klient gj. s. årsoppg.:	18 806 400

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12134563069, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.11.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 126

Saldo per 10.11.2025: 17 220 000

Andel av saldo: 1 794 000

Første termin: 30.09.2017Neste avdrag: 30.06.2037 (siste termin 31.03.2057)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2037 utgjøre ca kr 4 270,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Fredrik Gdynia
Adresse:	BJØRNSTADLØKKA 54
Postnr/-sted:	3740 SKIEN
Telefon:	Mob.: 95897934
E-post:	bjornstadlokka.borettslag@ mittpbbl.no

Borettslaget har inngått avtale med GBBL om IN. Det medfører at rente og avdragsdelen i felleskostnadene kan bli endret månedlig.

5: Restanse felleskostnader pr. 10.11.2025

Utestående saldo:	2 729,37		
Felleskostnader:	0	Restanse:	2 729,37
Gebyr:	630	Forskudd:	0
Rente:	2 099,37	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	1 794 000	Andre inntekter:	1 754
Annen formue:	54 724	Utgifter:	104 372		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 196 000
Andelsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2017
Gårds/bruksnr:	221/2232
Bygningstype:	Rekkehus Horisontaldelt
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003225564

Boligopplysninger:

Bjørnstadløkka Borettslag	Vår ref.:	255/1
BJØRNSTADLØKKA 60	Type:	Frittstående borettslag
3740 SKIEN	Eiere:	Heidi Pedersen Thingstad, Geir Åge Tingstad
Organisasjonsnr: 818 646 402		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.04.2017	Første innflytting:	20.04.2017
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei	BRA	106
Parkeringstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Individuell husleiebrøk
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		

Fasiliteter:

Kabel tv og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Annen informasjon:

Vedtekter

for **Doktor Munks Park II** borettslag org nr.

tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 14.10.16.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Doktor Munks Park II 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 Porsgrunn kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

(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. Borettslagets utvendige vedlikeholdsplikt omfatter også vinduer.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et 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 delegerte 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.

Styret i Bjørnstadløkka Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Tid og sted

Fredag 13.06.2025 kl. 17:00

Møtested er som vanlig ute på plenen i fellesområdet. Om det skulle bli dårlig vær, blir det inne hos styreleder.

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

1.2 Registrere antall fullmakter

1.3 Godkjenning av innkalling

1.4 Godkjenning av dagsorden

1.5 Valg av møteleder

1.6 Valg av referent

1.7 Evt. valg av tellekorps

1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Styreleder - 10 000,-

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

6. Valg av valgkomite

7. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)

Valg av delegat med vara til GBBL sin Generalforsamling.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på

generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

8. Belysning av postkasser

Det har kommet inn et forslag om å montere belysning ved postkassene, da området oppleves som dårlig belyst, spesielt i vinterhalvåret.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling er at dette ønsket etterkommes og at styret kan jobbe videre med å finne løsning og leverandør.

9. Forslag om hekkeklipp/stuss

Det har kommet inn ønske om å stusse hekkene i borettslaget.

Forslag til vedtak: Styret har kontaktet leverandøren som utfører plenklipp, og fått bekreftet at de kan utføre hekkestussing som en engangsjobb mot et tillegg i prisen. Styret anbefaler at dette bestilles, og at man i etterkant vurderer om hekkestussing bør inngå som en del av vedlikeholdet.

Årsmelding fra styret i Bjørnstadløkka Borettslag for 2024

Generell informasjon

Bjørnstadløkka Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Skien kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Fredrik Gdynia, BJØRNSTADLØKKA 54
Styremedlem, Geir Åge Tingstad, Bjørnstadløkka 60
Styremedlem, Roald Wighus, Bjørnstadløkka 52
Varamedlem, Håkon Yngvar Sverdsten, Bjørnstadløkka 68
Varamedlem, Anne-Lise Johansen, Bjørnstadløkka 50

Antall kvinner: Ingen kvinner

Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er GrenlandBoligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 1 styremøte, hvor 1 protokolert sak har vært behandlet.
Effktuering av IN-ordning og innmelding i sikringsfondet.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Effektuering av IN-ordning.

Fremtidsplaner

Styret planlegger ingen større vedlikeholdsoppgaver i kommende år, men ønsker å jobbe med en vurdering av behovet for vedlikehold av bekledning.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.05.2025

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	413 716	377 467
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	74 960	64 651
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-29 802	-28 403
C: Årets endring disponible midler	**45 159**	**36 249**
D: Disponible midler 31.12.	**458 875**	**413 716**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**444 486**	**400 768**

Resultatregnskap pr 31.12.24 for Bjørnstadløkka Borettslag orgnr: 818 646 402

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		523 752	503 088	523 700	523 400
Innkrevde felleskostnader renter		1 098 638	924 700	1 090 800	1 081 700
Sum inntekter		**1 622 390**	**1 427 788**	**1 614 500**	**1 605 100**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	8 325	7 070	9 000	9 000
Styrehonorar	2	10 000	10 000	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		1 410	1 410	1 400	1 400
Forretningsførerhonorar		29 772	28 554	28 200	29 700
Kontigent NBBL		1 320	1 320	1 200	1 400
Sommer og vinterkostnader		54 778	50 478	45 000	61 800
Vedlikehold	3	6 394	0	44 000	5 000
Kabel-tv		72 468	68 508	73 000	0
Forsikring		35 150	32 305	34 900	38 500
Kommunale avgifter		246 093	238 761	262 700	263 000
Energi, strøm		6 894	6 333	7 300	7 300
Andre driftskostnader	4	1 965	2 691	7 000	7 200
Sum driftskostnader		**474 569**	**447 431**	**523 700**	**508 300**
Driftsresultat		**1 147 821**	**980 357**	**1 090 800**	**1 096 800**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		18 396	9 617	3 000	12 000
Rentekostnad		1 091 257	925 323	1 090 800	1 081 631
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 072 861**	**-915 706**	**-1 087 800**	**-1 069 631**
Årsresultat		**74 960**	**64 651**	**3 000**	**0**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		74 960	64 651	3 000	0
Sum overføringer		74 960	64 651	3 000	0

Balanse pr 31.12.24 for Bjørnstadløkka Borettslag orgnr: 818 646 402

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 10	26 844 000	26 844 000
Tomter	5, 10	4 500 000	4 500 000
Sum varige driftsmidler		**31 344 000**	**31 344 000**
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	108 885	79 083
Sum finansielle anleggsmidler		**108 885**	**79 083**
Sum anleggsmidler		**31 452 885**	**31 423 083**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		14 389	12 949
Andre fordringer		420	175
Periodisert kostnad		39 401	35 150
Sum fordringer		**54 210**	**48 274**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		464 323	411 829
Sum bankinnskudd og liknende		**464 323**	**411 829**
Sum omløpsmidler		**518 533**	**460 103**
SUM EIENDELER		**31 971 418**	**31 883 186**

Balanse pr 31.12.24 for Bjørnstadløkka Borettslag orgnr: 818 646 402

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	7	55 000	55 000
Opptjent egenkapital	7	512 760	437 799
Sum egenkapital	**7**	**567 760**	**492 799**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	8, 10	18 806 400	18 806 400
Borettsinnskudd	9, 10	12 537 600	12 537 600
Sum langsiktig gjeld		**31 344 000**	**31 344 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 798	0
Leverandørgjeld		40 951	37 576
Påløpne renter		5 909	8 811
Sum kortsiktig gjeld		**59 658**	**46 387**
Sum gjeld		**31 403 658**	**31 390 387**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**31 971 418**	**31 883 186**

Porsgrunn 31.12.2024
Bjørnstadløkka Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Fredrik Gdynia Leder	Geir Åge Tingstad Styremedlem	Roald Wighus Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Inntekter
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	8 325	7 070
Sum	**8 325**	**7 070**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	10 000	10 000
Sum	**10 000**	**10 000**

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	6 394	0
Sum	**6 394**	**0**

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
7720 Generalforsamling	0	858
7770 Bank og kortgebyrer	1 965	1 834
Sum	**1 965**	**2 691**

Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 844 000	4 500 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 844 000	4 500 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	26 844 000	4 500 000
Anskaffelsesår :	2017	2017
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	108 885	79 083
Sum	**108 885**	**79 083**

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

Note 7 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	55 000	55 000
2070 Akkumulert resultat	512 760	437 799
Sum	**567 760**	**492 799**

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12134563069**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.03.2057
Opprinnelig lånebeløp:	18 806 400
Lånesaldo 01.01:	18 806 400
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	**18 806 400**
Saldo 5 år frem i tid:	18 806 400

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134563069	7	1 794 000	12 558 000
	1	1 586 400	1 586 400
	3	1 554 000	4 662 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 12134563069 har første avdrag 30.06.2037 med kr 126 776	7	1 794 000	4 031
	1	1 586 400	3 565
	3	1 554 000	3 492

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

Note 9 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	12 537 600	12 537 600
Sum	**12 537 600**	**12 537 600**

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 10 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	18 806 400	18 806 400
Borettsinnskudd	12 537 600	12 537 600
Sum	**31 344 000**	**31 344 000**
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	4 500 000	4 500 000
Bygninger, garasjer og boder	26 844 000	26 844 000
Sum	**31 344 000**	**31 344 000**

Resultat og balanse med noter for Bjørnstadløkka Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørnstadløkka Borettslag

Styreleder	Fredrik Gdynia (sign.)	28.05.2025
Styremedlem	Geir Åge Tingstad (sign.)	27.05.2025
Styremedlem	Roald Wighus (sign.)	27.05.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Bjørnstadløkka Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: HLZNZ-63LAC-U1F2Y-V0JJ4-W48CK-WVZKV

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, 03. juni 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: HLZNZ-63LAC-U1F2Y-V0JJ4-W48CK-WVZKV

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."

Gunnerød, Øystein
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-06-03 09:23:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HLZNZ-63LAC-U1F2Y-V0JJ4-W48CK-WVZKV

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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjørnstadløkka Borettslag fredag 13.06.2025 kl. 17:00 - Plenen, evt. hos leder..

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

Vedtak:
7 andelseiere tilstede

1.2 Registrere antall fullmakter

Vedtak:
7

1.3 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.4 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Godkjent

1.5 Valg av møteleder

Vedtak:
Fredrik Gdynia

1.6 Valg av referent

Vedtak:
Fredrik Gdynia

1.7 Evt. valg av tellekorps

Vedtak:
Ikke nødvendig

1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Tore-Erling Jørgensen

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:
Gjennomgått og Godkjent

3. Godkjenning av årsregnskap

Vedtak:
Godkjent

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Styreleder - 10 000,-

Vedtak:
Godkjent

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

Vedtak:
Styreleder: Fredrik Gdynia - gjenvalgt for 2 år.

Styremedlem: Roald Wighust - gjenvalgt for 2 år.

Styremedlem: Geir Åge Tingstad - (på valg neste år).

Vara: Christine Skautvedt Jørgensen - valgt for 1 år.

Vara: Anne-Lise Johansen - gjenvalgt for 1 år.

6. Valg av valgkomite

Vedtak:
Ikke nødvendig

7. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)

Valg av delegat med vara til GBBL sin Generalforsamling.

Vedtak:
Delegat - Fredrik Gdynia

Vara: Roald Wighus

8. Belysning av postkasser

Det har kommet inn et forslag om å montere belysning på vest-veggen til nr 54, da området oppleves som dårlig belyst, spesielt i vinterhalvåret.

Vedtak:
Styrets innstilling er at dette ønsket etterkommes og at styret kan jobbe videre med å finne løsning og leverandør.

Mulig satt opp to nedoverlysende lamper på vest-veggen til nr 54.

9. Forslag om hekkeklipp/stuss

Det har kommet inn ønske om å stusse hekkene i borettslaget.

Vedtak:
Styret har kontaktet leverandøren som utfører plenklipp, og fått bekreftet at de kan utføre hekkestussing som en engangsjobb mot et tillegg i prisen. Styret anbefaler at dette bestilles, og at man i etterkant vurderer om hekkestussing bør inngå som en del av vedlikeholdet.

Forsamling blir enige om at dette løses på dugnad, uten at leverandør bestilles.

Protokoll for Bjørnstadløkka Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Fredrik Gdynia (sign.)	16.06.2025
Sekretær	Fredrik Gdynia (sign.)	16.06.2025
Protokollvitne	Tore-Erling Jørgensen (sign.)	16.06.2025

SKIEN KOMMUNE

Telemark Vestfold Utvikling AS
Myren 28
3718 SKIEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	16/06238-9	21.07.2017

Gbnr 221/2232 - Bjørnstadjordet B5 -Ferdigattest

Tillatelse til tiltaket er gitt:	31.05.2016 i sak 337/16
Gårds- og bruksnummer:	221/2232
Byggested (adresse):	Bjørnstadløkka 54,56,58,60,62,64,66 (eneboliger) Bjørnstadløkka 50,52,68,70 (tomannsboliger)
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	7 stk. enebolig 2 stk. tomannsbolig
Bygningsnummer:	Bjørnstadløkka 50 - 300561092 Bjørnstadløkka 52 - 300561094 Bjørnstadløkka 68 - 300561095 Bjørnstadløkka 70 - 300561096 Bjørnstadløkka 54 - 300561097 Bjørnstadløkka 56 - 300561100 Bjørnstadløkka 58 - 300561102 Bjørnstadløkka 60 - 300561103 Bjørnstadløkka 66 - 300561104 Bjørnstadløkka 64 - 300561105 Bjørnstadløkka 62 - 300561106
Bruksareal (BRA)	129 m2 pr. enebolig 83 m2 pr.leilighet i tomannsbolig
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt her 29.06.2017.

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

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

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

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

VEDTAK:

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

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Hallstein Bast	Hanne Stensrød
Byggesakssjef	byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

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

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

eller til
skien.postmottak@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Teknisk hovedutvalg (HOTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom HOTS ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Telemark for endelig avgjørelse.

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

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

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

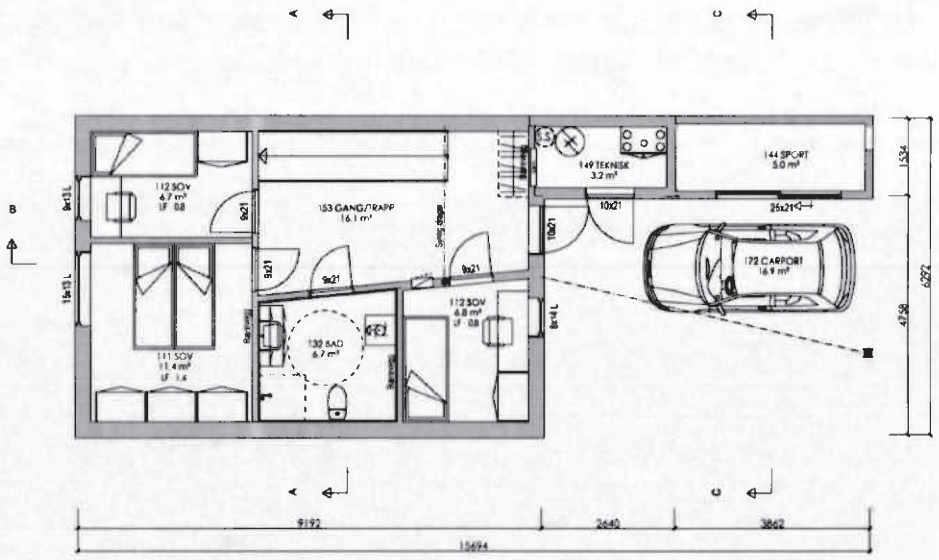
Klagen må undertegnes.

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

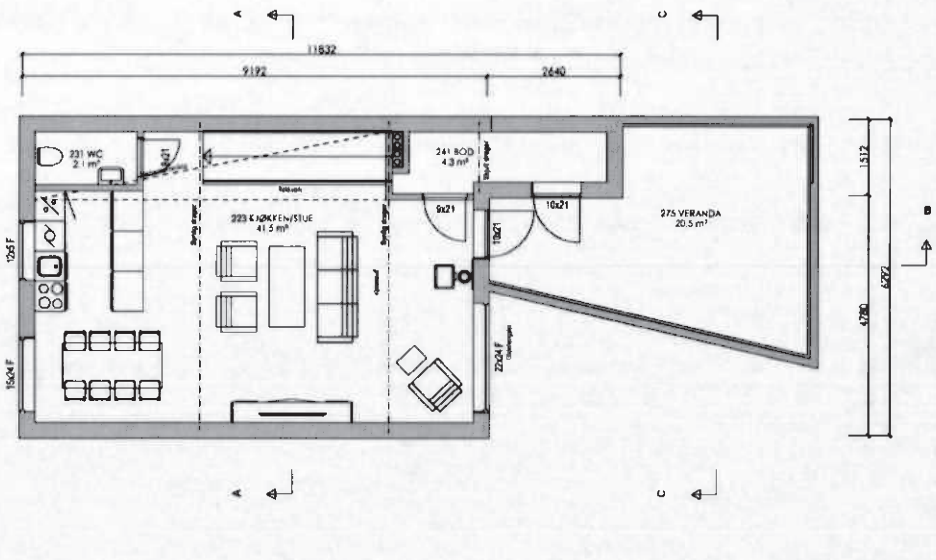
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Dere må i tilfelle ta kontakt med byggesaksenheten i Skien kommune. Her kan dere også får nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

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

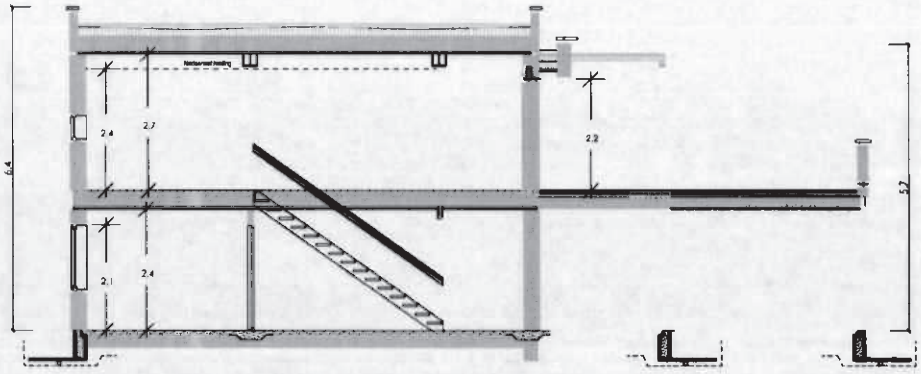
DATA DESIGN SYSTEM



1.ETASJE



2.ETASJE



SNITT B-B

AREAL	BRA	P-Rom
Bileilighet		
Underetasje/Kjeller		
Hovedplan/1.etg.	53.4	50.1
Loftplan/2.etg.	53.1	48.3
Garasje/Carport/Utv. bod	21.9	
Åpent overb. areal	0.2	
SUM Hovedleilighet	128.6	98.4
Loft-bredde ved 1.9m høyde:		
Bebygd areal, BYA : 87.1		
Diverse :		

SKISSE
IKKE GODKJENT SOM BYGGEMELDINGSTEGNING

Rev.nr.:	Rev.:	Tegn. / Dato:	Kontr.:
A	Pipe flyttet inn. Vindu over vask endret. Vindu WC fjernet.	RBE 06.03.15	

Tiltakshaver : Telemark Vestfold Utvikling AS
Byggeplass : Bjørnstadjordet Felt B5
Kommune : Skien

Nr. A01+

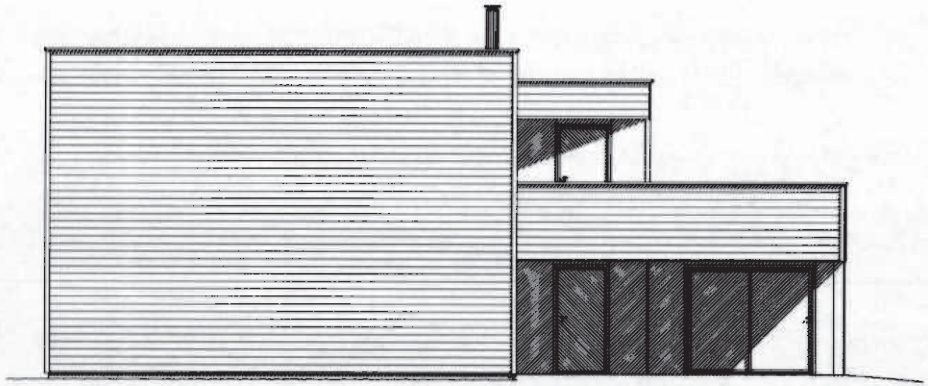
Målestokk: 1:100	DAK av: BEK	Dato: 01.04.14	Kontr.: TKN	Dato: 01.04.14	Arkivnr.:16726_1

Tegning
PLAN

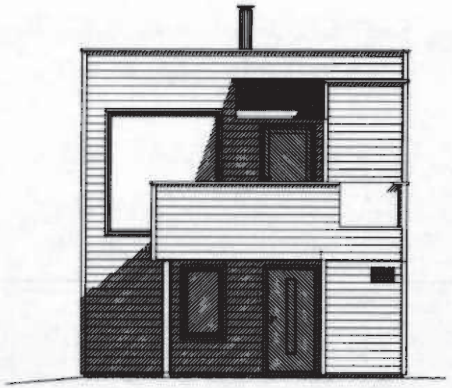
Hustype
VILLA LILLA 1 VARIANT

Arkitekt:

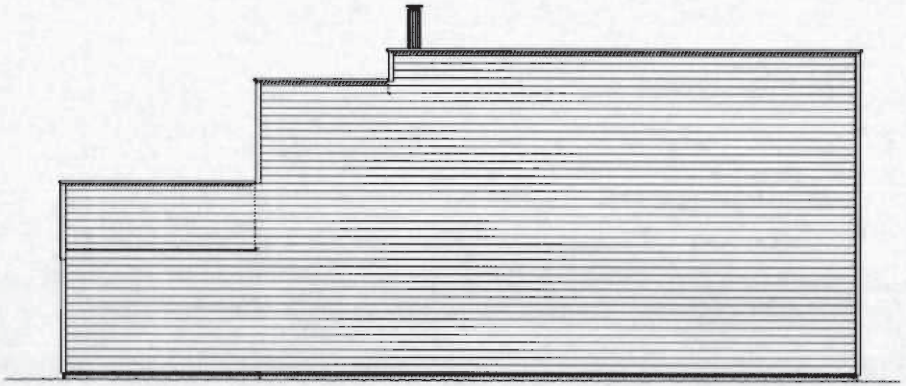
Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.



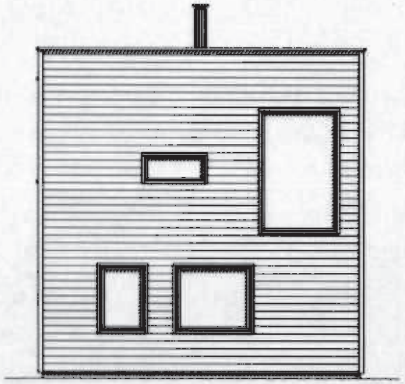
FASADE



FASADE



FASADE



FASADE

A Rev.nr.:	Pipe flyttet inn. Vindu over vask endret. Vindu WC fjernet. Rev.:			RBE 06.03.15 Tegn. / Dato:	Kontr.:
Tiltakshaver : Telemark Vestfold Utvikling AS Byggeplass : Bjørnstadjordet Felt B5 Kommune : Skien					Nr. A06+
Målestokk: 1:100	DAK av:	Dato:	Kontr.:	Dato:	Arkivnr.:16726_1
Tegning FASADER			Hustype VILLA LILLA 1 VARIANT		
Arkitekt:		Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning klr. lov om åndsverk av 12.5.1961.			

Skien kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR LASSEJORDET

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

1. GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål

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

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

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

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

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

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

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

Dokumentasjon knytta til rammetillatelse

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

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

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

Dokumentasjon knytta til igangsettingstillatelse

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

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

Tiltak knytta til midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

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

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

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

Tiltak innen ett år etter midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

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

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

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

2.3 Dokumentasjonskrav

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

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

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

2.4 Miljøforhold

.
Radon

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

2.5 Automatisk freda kulturminner

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

2.6 Fast parkering og lagring

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

2.7 Vann og avløp

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

3. BYGGEOMRÅDER

3.1 Boligområder

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

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

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

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

.3 Utnyttelse og byggehøyder

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

Ved beregning av BYA skal åpne parkeringsarealer ikke regnes med.

.4 Utforming

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

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

.5 Parkering

Minstekrav til antall parkeringsplasser pr. bolig/barnehage er:

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

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

.6 Felles uteareal

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

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

.8 Renovasjon

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

3.2 Allmennyttig formål barnehage A1

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

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

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

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

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

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

5. FRIOMRÅDER

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

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

6. FELLESOMRÅDER

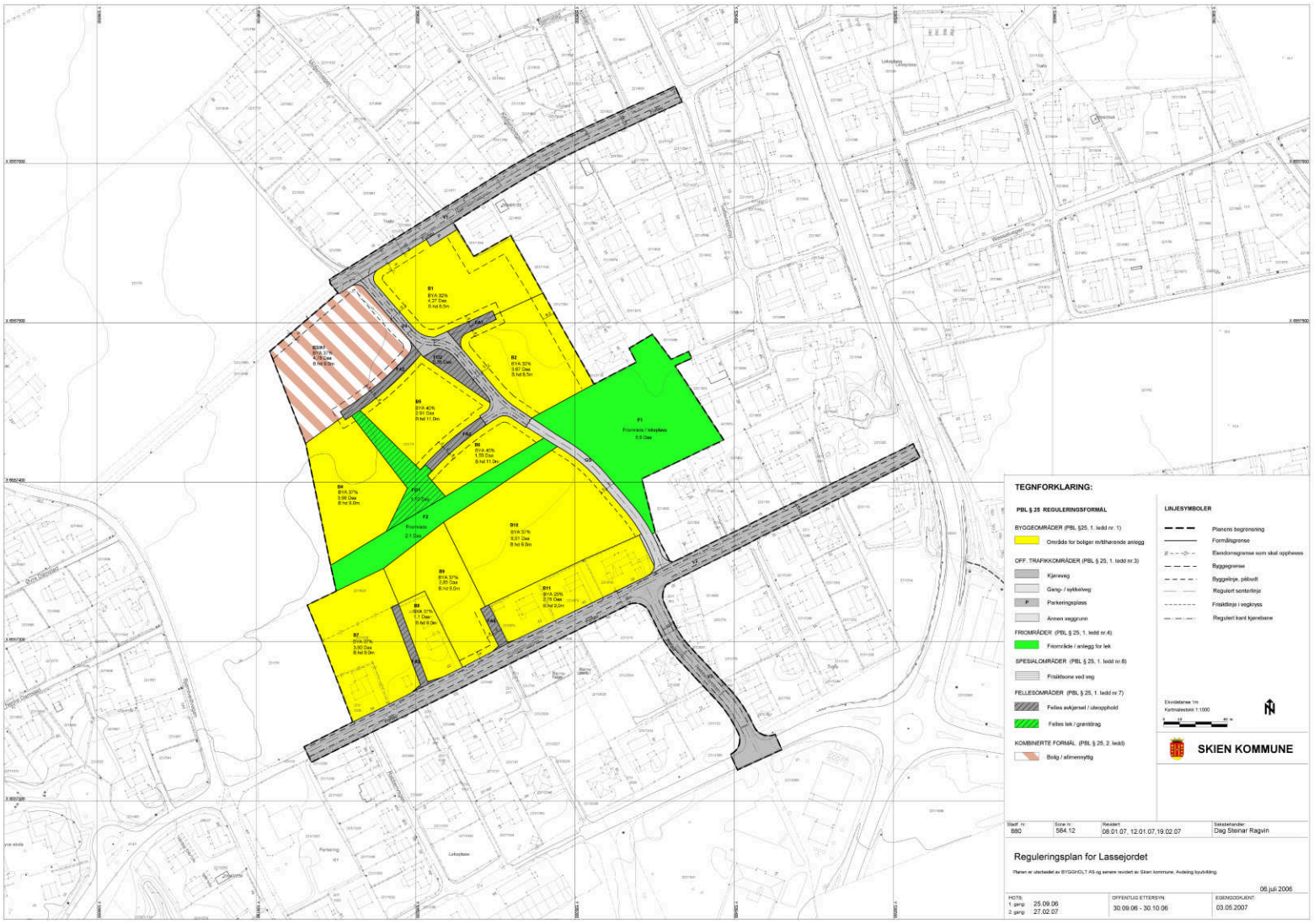
6.1 Felles avkjørsler/uteoppholdsareal

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

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

6.2 Felles lekeplass/grøntdrag

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

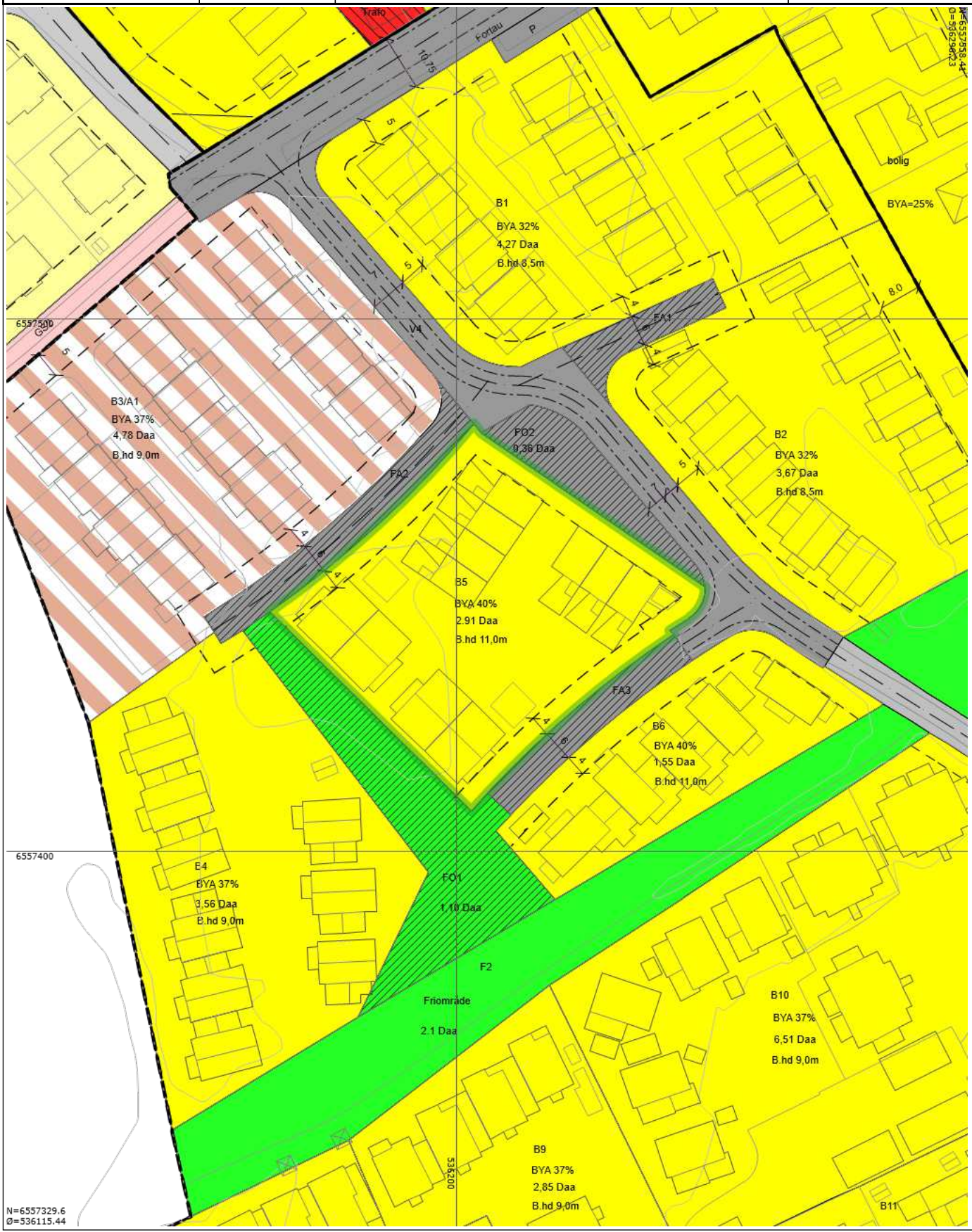

B1
BYA 32%
4 371 Dek
6 hø 8.5m
B2
BYA 32%
3 67 Dek
5 hø 8.5m
BKF1
BYA 37%
4.15 Dek
6 hø 9.0m
KV2
0.55 Dek
B3
BYA 40%
2.91 Dek
9 hø 11.0m
B5
BYA 40%
1.55 Dek
9 hø 11.0m
F1
Friområde / lekeplass
5.0 Dek
B4
BYA 37%
3.66 Dek
8 hø 9.0m
FKV
1.57 Dek
F2
Friområde
2.1 Dek
B10
BYA 31%
6.01 Dek
8 hø 8.0m
B9
BYA 37%
2.85 Dek
8 hø 9.0m
B11
BYA 25%
2.74 Dek
10 hø 12.0m
B8
BYA 37%
1.1 Dek
8 hø 9.0m
B7
BYA 37%
3.80 Dek
8 hø 9.0m
Lekeplass
Parkering
Ø vre Dalbakken
Ø vre Dalbakken
Lassejordet
Lassejordet
Lassejordet

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 221	Bnr: 2232	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bjørnstadløkka 60 3740 SKIEN, m.fl.			
Annen info:	Reguleringsplan for Lassejordet.			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Høydekurve
- Byggelinje
- Regulert kant kjørebane
- RpFareGrense
- RbFormålOmråde
- Kjørevei
- Parkeringsplass
- Felles leikeareal
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Eiendomsteig
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Kanal og grøft
- A Påskrift reguleringsplan
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpGrense
- Boliger
- Gate med fortau
- Offentlig friområde
- Annet kombinert formål
- Kjøreveg
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Gang- og sykkelveg
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- RpFormålGrense
- Høyspenningsanlegg
- Offentlig bebyggelse
- Gang-/sykkelvei
- Felles avkjørsel
- RpArealformålOmråde
- Gang-/sykkelveg

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Bjørnstadløkka 60

Nabolaget Nyberg/Rabben - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Klyve skole (1-7 kl.) 537 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.) 222 elever, 11 klasser	16 min 1.3 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	7 min 3.1 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	11 min 5.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Shell Pors	5 min
Kongerødvegen 40	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tollnes Linje M2, M2N, 601	5 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 3.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	43 min

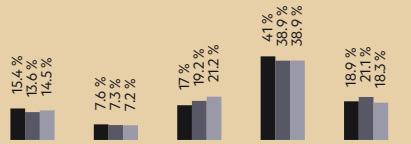
BARNEHAGER

Kongerød barnehage (1-5 år) 101 barn	11 min 1 km
Klyveskogen barnehage (0-5 år) 112 barn	13 min 1.2 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 78 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tollnes	7 min
Meny Gs	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nyberg/Rabben	1 258	537
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Pors stadion	8 min
Klyve skole	9 min
Just Padel Porsgrunn	12 min
SATS Porselensfabrikken	6 min

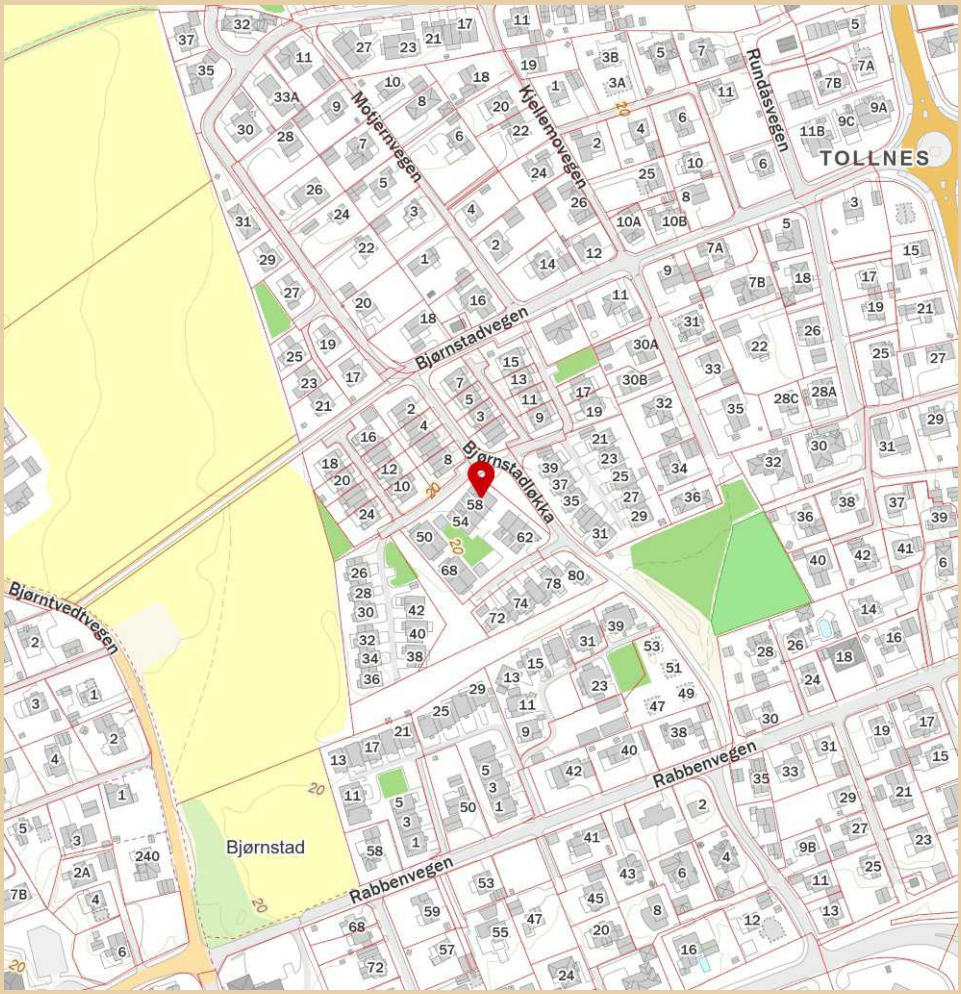
Gateparkering
Lett 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Bjørnstadløkka 60, 3740 Skien
Gnr. 221, Bnr. 2232, andelsnr. 1 i BJØRNSTADLØKKA BORETTSLAG, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103250202

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Marius Lundeberg Enger

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

E-post: marius.enger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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