



Velkommen til

Haugsjordet 25A
3712 Skien

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Haugsjordet 25A
3712 Skien

Pen 4-roms leilighet i 1. etasje | Garasje og bod i felles rekke | 3 soverom

Velkommen til Haugsjordet 25A. Boligen ligger fint til i 1. etasje med utsyn mot nærområdet og uteplass ut fra stuen.

Her får du en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert og populært boligområde, sentralt på Borgestad. Området er barnevennlig med nærhet til barne- og ungdomsskole, barnehager og Haugsåsen Kultur- og Aktivitetssenter. Beliggenheten gir et fint utgangspunkt til både Skien og Porsgrunn med gode bussforbindelser, samt kort vei til Jarseng.

Innvendig har leiligheten stue, separat kjøkken, tre soverom og en innvendig bod. Det er installert luft-til-luft varmepumpe som sørger for en behagelig oppvarming i boligen. Til andelen hører garasjeplass og bod i felles rekke, og kabel-tv samt internett er inkludert i fellesutgiftene.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 990 000
Andel fellesgjeld pr 24.09.2026	kr	51 199
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 042 289
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	7 421
BRA/BRA-I		114/94 m²
Ant. sov.		3
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1996
Etasje		1

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Mette Krokås Selander
Eiendomsmegler

950 21 909
mette.selander@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**1 990 000**
Andel fellesgjeld pr 24.09.2026	kr	**51 199**
Omkostninger*	kr	**1 090**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**2 042 289**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**7 421**

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 1 090

Gebyr forhåndsutlysing av forkjøpsrett: kr

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 7 421 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, kabel-TV og internett, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift.

Spesifikasjon av felleskostnader:
Felleskostnader: kr 4 637,-
Avdrag fellesgjeld: kr 2 557,-
Renter fellesgjeld: kr 227,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Styreleder informerer pr e-post den 9.10 26:
-"Ang. Vedlikehold/rehabilitering/øking av husleie Det er planlagt ny kledning på ytterveggene mot garasjene, og skiftning av noen vinduer i 2027. Det er pr. i dag ikke avklart om dette vil medføre en økning av husleien.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 24.09.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Total fellesgjeld for borettslaget er kr 409 598,- pr. 24.09.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11428176 9
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 24.09.2026: kr 227 525,-

Andel av saldo: kr 28 441,-
Innfrielsesdato: 30.06.2027
Type Rente: Fastrente 5 år fra 01.12.2022
Rente: 4,05 %
IN-ordning: Nei

Bank: SpareBank 1 Sør-Norge ASA
Lånenummer: 24809303647
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 24.09.2026: kr 182 073,-
Andel av saldo: kr 22 759,-
Innfrielsesdato: 28.03.2033
Rente: 5,15 %
IN-ordning: Nei

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 4759 i Haugsjordet Borettslag, org. nr. 976658914 med tilhørende borett til bolig. Andelen ligger i Haugsjordet Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Grenland Boligbyggelag..

Sikringsordning
Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen. Borettslaget har imidlertid forsikret seg mot manglende innbetaling av felleskostnader. Borettslaget har frivillig sikringsordning i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen løper til den blir sagt opp. Avtalen er en løpende avtale med følgende oppsigelsesvilkår: Vedtak om oppsigelse må gjøres av generalforsamlingen (jfr. borettslagsloven § 5-29) innen 1. desember hvert år. Vilkår for hva forsikringen dekker kan fås ved henvendelse til megler.

Om borettslaget
Haugsjordet borettslag (org.nr. 976 658 914) er et borettslag beliggende i Skien kommune på gnr. 70, bnr. 133. Bygningsmassen består blant annet av korsdelt firemannsbolig oppført i 1996. Borettslaget er tilknyttet Grenland Boligbyggelag som forretningsfører.

Hovedpunkter fra ordinær generalforsamling 20.05.2026:
• Årsregnskap og årsmelding for 2025 ble godkjent.
• Valg av revisor: TC Newco Norway IV AS (org.nr. 936295800) ble valgt som borettslagets revisor i forbindelse med overdragelse fra Ernst & Young til Cedra.
• Vedtektsendring: Vedtektenes punkt 1-2 ble oppdatert med forretningskontor i Porsgrunn kommune og Grenland Boligbyggelag som forretningsfører etter fusjonen mellom boligbyggelagene.

Vedlikehold og prosjekter:
• Installasjon av varmepumper (Mitsubishi Furo) i alle leiligheter ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i 2023 og gjennomført. Borettslaget dekker nødvendig fellesservice på varmepumpene, mens øvrige utgifter og vedlikehold påhviler den enkelte andelseier.
• I 2025 ble det montert metallhus utvendig på varmepumpene, nye underhatter montert på tak på begge hus, samt gjennomført rørkontroll/utbedring på loft.
• Planlagte tiltak for 2026 omfatter avtalt service på varmepumpene, nødvendig vedlikehold/utskifting og maling av vinduer og lister, samt utskifting av et skadet nedløpsrør.

Fasiliteter, bruksregler og eierforhold:
• Bod i trappeoppgangen til nr. 27 benyttes til oppbevaring av borettslagets eiendeler. Felles tørkestativ er tilgjengelig for klesvask (ikke ryer og tepper).
• Beboerne oppfordres til å vise hensyn, og det skal være dempet lydnivå på TV/radio særlig etter kl. 22.00. Balkongene ut mot veien skal ikke benyttes til synlig klestørk, og tøy skal ikke henge ute på søn- og helligdager samt 1. og 17. mai.
• Kun fysiske personer og andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget, og ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Forretningsfører
Grenland Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Leilighet:

BRA-i: 94 m2
BRA total: 94 m2

1. etasje
BRA-i: 94 m2.
TBA: 8 m2.

Garasje og bod i felles rekke:

BRA-e: 20 m2
BRA total: 20 m2

1. etasje
BRA-e: 20 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
1

Parkering
Parkering i garasje i felles rekke.

Styreleder informerer pr e-post den 09.10.2026:
"Ang. Parkering: Det er kun parkering i egen garasje. Ikke parkering på borettslaget eiendom. Må. eventuelt parkere i gaten. Det er ikke El bil lader pr. i dag, og det er ikke planer om det pr. i dag."

Borettslagets eiendom
Gnr. 70, Bnr. 133 (Ideel andel 1/1) i Skien kommune.

Tomteareal er 1 847 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

Tomten er pent opparbeidet med grøntområder med plen, trær, hekk og prydbusker. Gruset innkjørsel og gårdsplass ved inngangspartiet til boligen. Eiendommen er fint inngjerdet mot kjøreveier.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Før anskaffelse av husdyr må det søkes styret om godkjenning. Beboere i samme bygg skal orienteres om vedtaket.

Beboernes forpliktelser
Beboerne besørger selv staking av egne vasker og badesluk, og plikter å holde fellesarealene ryddige. Dugnadsarbeid gjennomføres ved behov (for eksempel maling av gjerder). Dersom det påvises veggdyr eller annet utøy, må beboeren for egen regning besørge nødvendige tiltak for å få rengjort leiligheten.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.
Årsresultat for 2025: overskudd kr 221 851,-
Budsjettert resultat for 2026: overskudd kr 228 442,-
Egenkapital pr. 31.12.2025: kr 3 998 146,-
Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 244 644,-

Styreleder informerer pr e-post den 9.10 26:
-"Ang. Vedlikehold/rehabilitering/øking av husleie Det er planlagt ny kledning på ytterveggene mot garasjene, og skiftning av noen vinduer i 2027. Det er pr. i dag ikke avklart om dette vil medføre en økning av husleien.

Borettslagets forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring SP0000588004

Byggeår
Ca. 1996

Innhold
Leilighet i 1. etasje som består av følgende rom:
BRA-i: Entré, tre soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken og bod.

Garasje og bod i felles rekke:
BRA-e: Garasje og bod på 20 m².

Platting på 8 m² med utgang fra stuen.

Standard
Leiligheten ligger i 1. etasje og har en funksjonell planløsning over ett plan med tre soverom, romslig stue med vedovn, kjøkken og utgang til en lun, skjermet og overbygd terrasse. Boligen ble oppført i 1996 og har tilhørende garasjeplass og bod i felles rekke.

Entré:
Leiligheten har en fin og trivelig entré. Rommet gir plass til klesoppheng og skooppbevaring, og og gir adkomst videre til soverommene, badet og stuen. Rommet har belegg på gulv, panelplater på vegg og takessplater i himling.

Stue:
Leiligheten har en lys og fin stue med gode vindusflater som tilfører stuen godt med naturlig lys. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord. En vedovn med glassfelt gir varme på kjølige dager, supplert med en veggmontert luft-til-luft varmepumpe. Fra stuen er det direkte utgang via verandadør til en overbygd terrasse på terreng, samt åpen forbindelse inn mot kjøkkenet.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en praktisk utforming i tilknytning til stuen, med plass til spisebord ved vinduet. Innredningen har profilerte fronter, laminerte benkeplater og oppvaskkum i rustfritt stål. Over benken er det montert fuktbestandige plater og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er opplegg for oppvaskmaskin, og rommet har belegg på gulv og takessplater i himling.

Bad/vaskerom:
Badet og vaskerommet er kombinert i ett rom og har vegger kledd med baderomsplater, takessplater i himling og vinylbelegg på gulv. Rommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin samt skapinnredning med benkeplate og nedfelt vask. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk vifte, og furudøren har luftespalte. Våtrommet har eldre løsninger og har et oppgraderingsbehov.

Tre soverom:
Leiligheten har tre soverom med adkomst fra entréen og gangsonen. Rommene har panelplater på veggene, takessplater i himling og belegg på gulv, samt furudører fra byggeår. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeskap, mens de to øvrige

soverommene gir god plass til seng, garderobe eller kontorplass.

Overflater:
Gulv: Belegg.
Vegger: Panelplater.
Himling: Takessplater.

Lagring:
Innvendig bod i leiligheten. I tillegg disponeres garasje og bod i felles rekke på ca. 20 m².

Styreleder informerer pr e-post den 9.10 26:
-"Ang. Vedlikehold/rehabilitering/øking av husleie Det er planlagt ny kledning på ytterveggene mot garasjene, og skiftning av noen vinduer i 2027. Det er pr. i dag ikke avklart om dette vil medføre en økning av husleien.
-Ang. Bod, så er det 1 bod pr . leilighet i tilknytning til garasjen.
-Ang. Parkering er det kun parkering i egen garasje. Ikke parkering på borettslaget eiendom. Må. eventuelt parkere. i gaten.
-Ang . Dyrehold må det søkes om til styret
-Ang. Tv / Internett er dette inkludert i felleskostnader
-Gressklipping og snømåking er også inkludert i felleskostnader .

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Avviket gjelder for rørgjennomføringer i vegg for rør til vask. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Ytterdører | Avvik som ble registrert er: Hoveddør er slitt i overflater. Verandadør tar i terskel.

- Terrasser og plattinger på terreng | Terrassebord er slitt i overflater.

- Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling | Avvik som ble registrert er: Baderomsplater er ikke montert etter dagens monteringsveiledning (manglende bunnlist i våtsoner). Enkelte hull etter tidligere montert utstyr. Stedvis avskalning i bunn av plater.

- Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det ble registrert svelling i nedre del av

innredningens fronter.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Avvik som ble registrert er: Svelling i enkelte fronter. Fuktskade i nedre del av skapside og dekkside ved plass for oppvaskmaskin. I dette området ble det også registrert mindre skader i veggplater og gulvlist. Enkelte fuktbestandige plater er løse.

- Innvendige vannledninger | Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Boligen ligger fint og trygt til i 1. etasje med utsyn mot nærområdet. Her får du en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert og populært boligområde, sentralt på Borgestad.

Et barnevennlig og veletablert område med nærhet til mange etterspurte fasiliteter. Du har bl.a. kort vei til matbutikker, hvor Spar ligger kun ca. 2 minutter unna, det er både barne- og ungdomsskole i nærområdet samt barnehager, og Haugsåsen Kultur- og Aktivitetssenter med tilbud for eldre ligger like ved.

Boligen ligger som et fint utgangspunkt til både Skien og Porsgrunn, og det er god bussforbindelse til byen. I tillegg kan nærområdet by på flotte turområder og populære Jarseng ligger kun en liten biltur unna. For barna ligger Olufbakken med fine ski- og akemuligheter rett i nærheten.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Kjøper oppfordres også selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om barnehager, skoler og skolekrets. Rikelig med fritidstilbud i området.
Skolekrets: Kjøper oppfordres også selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om barnehager, skoler og skolekrets. Rikelig med fritidstilbud i området..

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Bygget er oppført med støpt plate på mark. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning. Taket har form som saltak og er tekket med betongstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg, leil. i firemannsbolig den 03.07.1997. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er i tillegg utstedt ferdigattest for nybygg av to garasjer den 31.12.1996 (byggeår 1996).

Bygningstegninger
Det er i forbindelse med salget innhentet bygningstegninger for boligen fra Skien kommune, hvor det er mottatt originale bygningstegninger datert 19.01.1996, stemplet 04.03.1996

Det er utført endringer i planløsningen når det gjelder tidligere innvendige boder er slått sammen til en bod med utgang til kjøkken. Slike endringer kan være søknadspliktige dersom den nye bruken rører ved bærende konstruksjoner, brannskiller eller endrer bruken av rommene. Dette på kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Hvitevarene medfølger i utgangspunktet ikke i salget.

Oppvarming
Varmepumpe. Det er luft-til-luft-varmepumpe.

Det er en 194 liters varmtvannstank plassert i bod.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 06.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-TV og internett leveres av Viken Fiber AS og er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon ifølge aktsomhetskart fra NGU.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 2021007), ikrafttrådt 14.11.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Eiendommen inngår også i bestemmelsesområde Bybåndet.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser punkt 1.2.1 kan tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a tillates uten reguleringsplan for maksimalt 4 boenheter. Utbyggingen kan ha inntil 30 % bebygd areal eller inntil 200 m² bruksareal totalt for bebyggelsen, for å kunne unntas fra plankravet. Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m kan tillates uten reguleringsplan ved fradeling av maksimalt 1600 m² nytt tomteareal.

Leirskred/kvikkleireskred/jordskred:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.
I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no
De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med moderat til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 744 562 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 978 246 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
Kr 30 580 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten i borettslaget regnes etter dato for overtakelse av andelen, og ved lik ansiennitet går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om eierskiftet (5 hverdager ved skriftlig forhåndsvarsel).
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier
Thor Helge Guttormsen
Unni Torhild Guttormsen
Åse-Bente Guttormsen
Daniel Guttormsen
Linda Jeanette Guttormsen-Holmsen
Camilla Torgersen
Lena Guttormsen

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

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

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

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

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

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-

anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 3% av salgssum kr 57 000,-
Vederlag
Innhenting av kommunal informasjon - Andelsleilighet kr 1 889,-
Markedspakke Andel BlikkFang kr 21 990,-
Oppgjørshonorar kr 7 900,-
Tilretteleggingshonorar kr 16 000,-
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift kr 2 500,-
Visningshonorar per visning 3500,- 1. vinsing inkludert kr 0,-
Sum vederlag kr 50 279,-
Direkte utlegg
Forretningsfører - Utlegg informasjonsinnhenting kr 4 485,-
Tinglysing hjemmelserklæring kr 545,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet andel kr 545,-
Sum utlegg kr 5 575,-
Andre utgifter
Forretningsfører - Eierskiftegebyr kr 6 725,-
Sum andre utgifter kr 6 725,-
Estimert sum provisjon, vederlag, utlegg og andre utgifter inkludert 1 visning kr 119 579,-

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

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Tor André Strøm den 29.09.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det

som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen,

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig

forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Mette Krokås Selander
Eiendomsmegler
Telefon: 950 21 909
E-post: mette.selander@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Porsgrunn og Bamble
Postboks 48
3901 PORSGRUNN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.













































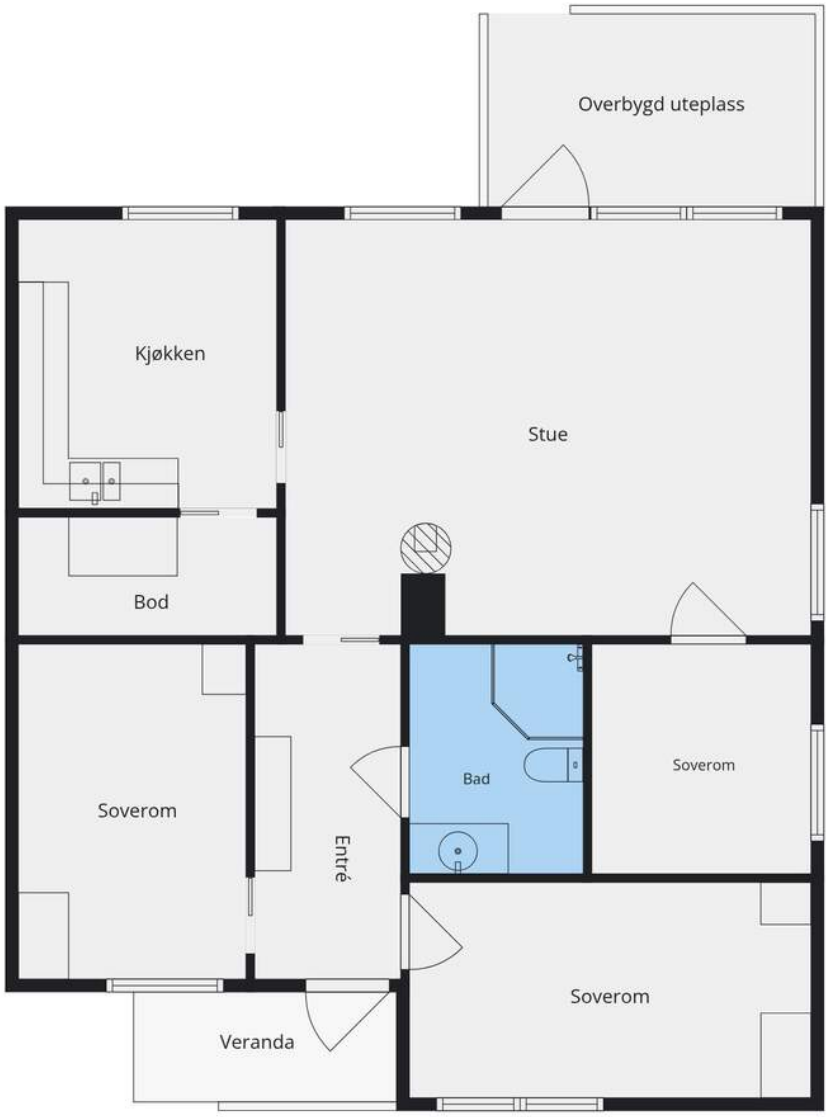








Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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



Tilstandsrapport

Leilighet
Haugsjordet 25A , 3712 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 70, bnr. 133
Andelsnummer 4759

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12956-2486 **Eiendomsverdi ref nr:** ID6539

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor André Strøm

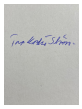
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:
*Landbruk.
*Skjønn
*Næring.
*Skade.
*Bolig
*Energirådgivning



Rapportansvarlig



Tor André Strøm
Uavhengig Takstingeniør
tor@takstforum-telemark.no
913 74 157

TAKSTFORUM
Telemark

Haugsjordet 25A , 3712 SKIEN
Gnr 70 - Bnr 133
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Haugsjordet 25A , 3712 SKIEN
Gnr 70 - Bnr 133
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Haugsjordet 25A , 3712 SKIEN
Gnr 70 - Bnr 133
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne leilighet ligger i 1.etg. Bygget er oppført med støpt plate på mark. Yttervegger er av bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning. Taket har form som saltak, tekket med betongstein.

Leiligheten fremstår som funksjonell, men har stedvis behov for oppgraderinger på grunn av enkelte avvik, alder og slitasje.

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

Leilighet - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Overflater på gulv er belegg.
På vegger er det panelplater.
I himlinger (tak) er det takessplater.

VÅTROM Gå til side

Overflater på vegger er baderomsplater. I himling (tak) er det takessplater.
Gulvet er belagt med vinylbelegg.
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg, alle produkter og løsninger før 2000.
Utstyr er opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og toalett.
Innredning med skap og benkeplate med nedfelt vask.
Luftbehandling er elektrisk vifte.
Furudør med luftespalte.

KJØKKEN Gå til side

Overflater på gulv er belegg, på vegger er det panelplater og fuktbestandige plater. I himling (tak) er det takessplater.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberrør med plasthylse.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon (Flexit boligventilasjon).
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en 194 liters varmtvannstank plassert i bod.
EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer.
Det er skjult og åpent ledningsnett.
Leilighetens slukkemiddel er brannslukningsapparat. Det ble registrert røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Garasje og bod i felles rekke

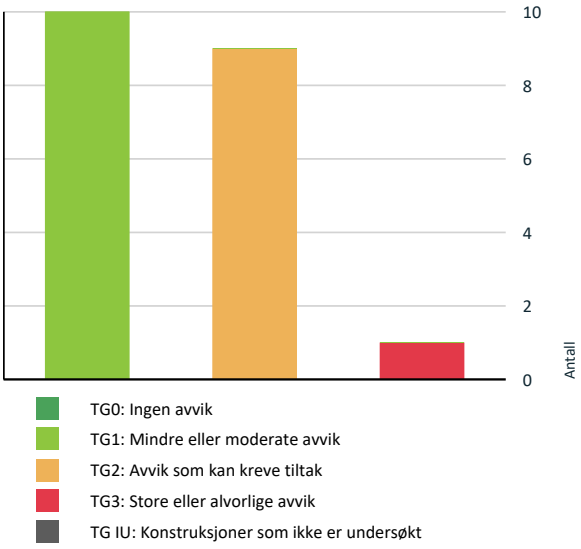
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Haugsjordet 25A , 3712 SKIEN
Gnr 70 - Bnr 133
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

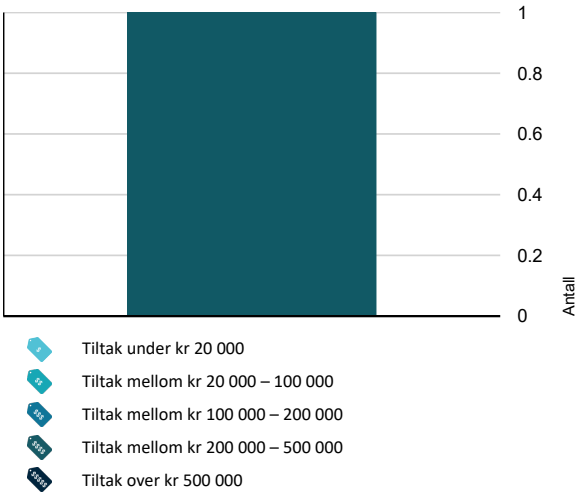
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Haugsjordet 25A , 3712 SKIEN
Gnr 70 - Bnr 133
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1997

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Ved skifte av kledning bør det etableres lufting.
konsekvensen av manglende lufting bak ytterkledning kan medføre fuktskader.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

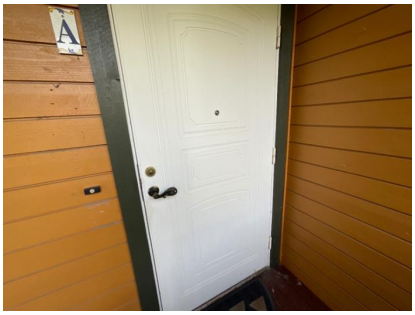
Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass.

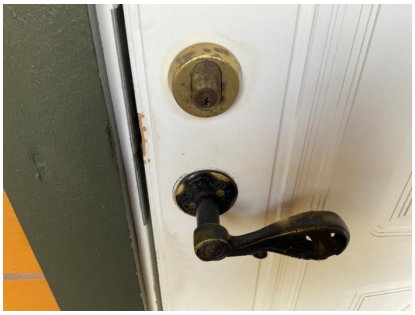
TG 2 Ytterdører

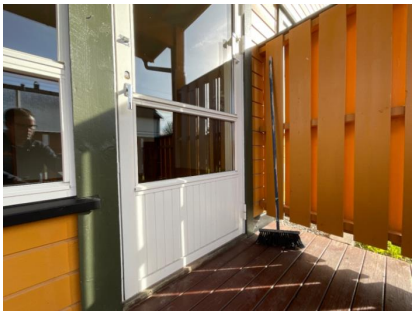
Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Avvik som ble registrert er:
- hoveddør er slitt i overflater.
- verandadør tar i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene på hoveddøren bør vedlikeholdes eller males på nytt for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge dørens levetid.
Verandadøren bør justeres slik at den ikke tar i terskelen, for å unngå skade på dør og terskel samt sikre god funksjon.









TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Haugsjordet 25A , 3712 SKIEN
Gnr 70 - Bnr 133
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

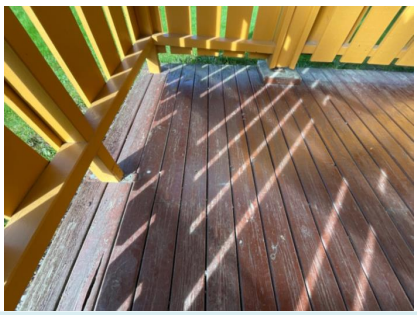
Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Terrassebord er slitt i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Terrassebordene bør overflatebehandles for å hindre videre slitasje og forringelse.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på konstruksjonen.





INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse
Overflater på gulv er belegg.
På vegger er det panelplater.
I himlinger (tak) er det takessplater.

Den generelle slitasjegraden er ikke større enn hva en kan forvente, alder tatt i betraktning.

Radon

Beskrivelse
Bygningen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad ifølge kart fra NGU.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har leiligheten furudører fra byggeår.
Dørene fremstår som funksjonelle og har normal slitasje.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Overflater på vegger er baderomsplater. I himling (tak) er det takessplater.

Vurdering av avvik:

Haugsjordet 25A , 3712 SKIEN
Gnr 70 - Bnr 133
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

• Avvik som ble registrert er:
- baderomsplater er ikke montert etter dagens monteringsveiledning (manglende bunnlist i våtsoner).
- enkelte hull etter tidligere montert utstyr.
- stedvis askalning i bunn av plater.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres bunnlist i våtsoner for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
Huller etter tidligere utstyr bør tettes for å unngå vanninntrengning og videre skade.
Askalning i bunn av plater bør utbedres, da dette kan være tegn på fuktpåvirkning og kan føre til ytterligere skade på veggkonstruksjonen.


Manglende bunnlist.


Hull i plater.


Avskalning.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med vinylbelegg.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg, alle produkter og løsninger før 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Avviket gjelder for rørgjennom føringer i vegg for rør til vask.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer bør utbedres av fagperson for å sikre tett overgang og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader og påfølgende skade på bygningsdeler i våtsonen.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning for å oppfylle forskriftskrav og hindre vannlekkasje til tilstøtende rom. Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje eller oversvømmelse.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

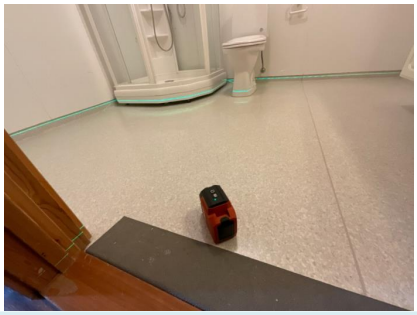




Haugsjordet 25A , 3712 SKIEN
Gnr 70 - Bnr 133
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr er opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og toalett.
Innredning med skap og benkeplate med nedfelt vask.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert svelling i nedre del av innredningens fronter.

Konsekvens/tiltak

• Svellingen bør fuktbeskyttes eller skadet innredning bør skiftes ut for å forhindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Luftbehandling er elektrisk vifte.
Furudør med luftespalte.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverom.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater på gulv er belegg, på vegger er det panelplater og fuktbestandige plater. I himling (tak) er det takessplater.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registret unormale fuktvariasjoner.

Vurdering av avvik:

• Avvik som ble registrert er:
- svelling i enkelte fronter.
- fuktskade i nedre del av skapside og dekkside ved plass for oppvaskmaskin. I dette område ble det også registret mindre skader i veggplater og gulvlist.
- enkelte fuktbestandige plater er løse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre svelling i fronter og fuktskade i skapside og dekkside for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader. Skadede deler bør vurderes skiftet ut.



Haugsjordet 25A , 3712 SKIEN
Gnr 70 - Bnr 133
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport







1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberrør med plasthylse.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon (Flexit boligventilasjon).

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 194 liters varmtvannstank plassert i bod.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens forskrift, men er ikke et krav da forskriften ikke har tilbakevirkende kraft.

Haugsjordet 25A , 3712 SKIEN
Gnr 70 - Bnr 133
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ukjent om det er gjort endringer etter dette.

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer.
Det er skjult og åpent ledningsnett.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person da jeg ikke er fagmann på området samt at det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget og at det ikke har vært noen kjent dokumentert kontroll de siste fem år.

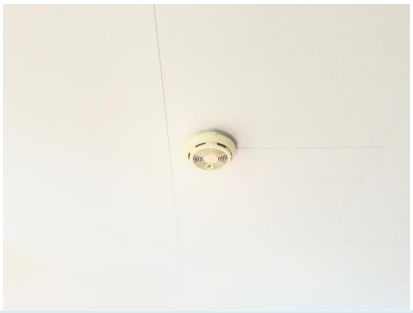


Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leilighetens slukkemiddel er brannslukningsapparat. Det ble registrert røykvarsler.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person da jeg ikke er fagmann på området samt at det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget og at det ikke har vært noen kjent dokumentert kontroll de siste fem år.

Haugsjordet 25A , 3712 SKIEN
Gnr 70 - Bnr 133
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

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

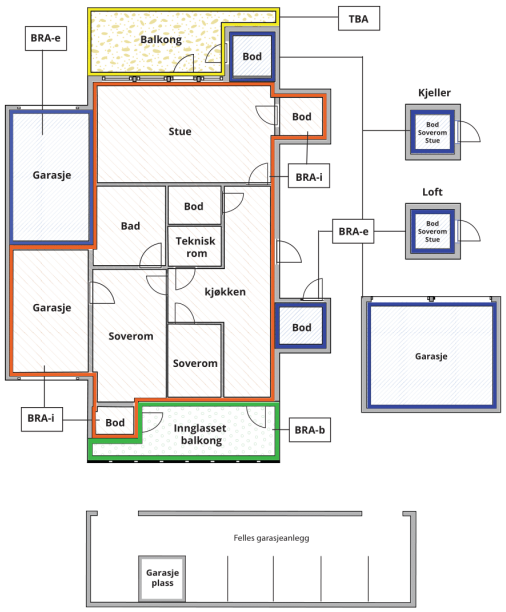
Hva er måleverdig areal?

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.

Haugsjordet 25A , 3712 SKIEN
Gnr 70 - Bnr 133
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	94			94	8
SUM	**94**				**8**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue, soverom 3, kjøkken, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje og bod i felles rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Haugsjordet 25A , 3712 SKIEN
Gnr 70 - Bnr 133
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Tor André Strøm	Takstingeniør
	Thor Helge Guttormsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	70	133		0	1847.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Haugsjordet 25A

Hjemmelshaver
Haugsjordet Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
976658914			Guttormsen Betzy Kamilla

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4759

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Vedlegg: Takstrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje og bod i felles rekke



Anvendelse

Byggeår
1996

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Haugsjordet 25A , 3712 SKIEN
Gnr 70 - Bnr 133
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Guttormsen, Thor Helge
06.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere	Thor Helge Guttormsen

Boligen

Haugsjordet 25A
3712 SKIEN

4003-70/133/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggskommentar

Jeg vet ikke noe galt eller andre ting i leiligheten. Vi selger den som arv

2

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Romeo Robot Dato utkjørt: 24.09.26 Side 1 av 2

Haugsjordet borettslag		**Vår ref.:**	1124/4759
Haugsjordet 25 A		**Type:**	Borettslag
3712 SKIEN		**Eiere:**	Betzy Camilla Guttormsen ' bo
Organisasjonsnr:	976 658 914	**Andelsnr:**	4759

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 421**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesgjeld	2 557
	Renter fellesgjeld	227
	FELLESKOSTNADER	4 637

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	51 199	Gjeld siste årsoppg.:	66 406
Klient ajourf. lån:	409 598	Klient gj. s. årsoppg.:	531 249

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11428176 9, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 24.09.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 2
Saldo per 24.09.2026: 227 525
Andel av saldo: 28 441
Første termin/første avdrag: 31.12.1997 (siste termin 30.06.2027)
Fastrente 5 år fra 01.12.2022

Lånenummer: 24809303647, SpareBank 1 Sør-Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.09.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 27
Saldo per 24.09.2026: 182 073
Andel av saldo: 22 759
Første termin/første avdrag: 28.06.2023 (siste termin 28.03.2033)

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bente Sivertsen

[redacted]

E-post: Bntsivertsen@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 24.09.2026

[redacted]

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	66 406	Andre inntekter:	1 192
Annen formue:	30 580	Utgifter:	2 191		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	220 000
Andelsnr:	4759	Partialobligasjonsnr:	4759

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1996

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Haugsjordet borettslag	**Vår ref.:**	1124/4759
Haugsjordet 25 A	**Type:**	Borettslag
3712 SKIEN	**Eiere:**	Betzy Camilla Guttormsen ' bo

Organisasjonsnr: 976 658 914

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 70/133

Bygningstype: Korsdelt Firemannsbolig

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1847.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000588004

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1996	Første innflytting:	20.12.1996		
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei	BRA	93		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4	BRA-I	100
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	124-441	P-rom	88
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Total botid				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Husdyr kun tillatt etter godkjenning av styret og samtykke fra øvrige leieboere

Innstallert varmepumper i 2023.

KABEL-TV/INTERNETT
Borettslagets kabel-tv og internett leveres av Viken Fiber AS og er inkludert i felleskostnader.

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

Annen informasjon:

Vedlegg

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Innkalling til generalforsamling

i Haugsjordet borettslag (1124)

Onsdag 20.05.2026 kl. 18:00, Hos Karin.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg: Vidar Ottersen

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

5.3 Valg av revisor

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

Forslag til vedtak: TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst &

Young AS, og forventes overdratt til Cedra Norge AS 1. juli 2026.

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

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

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

6. Innkomne forslag

Endring av borettslagets vedtekter, som må gjøres:

I forbindelse med fusjonen mellom Skien-, Porsgrunn-, Bamble- og Borgestad boligbyggelag, 1/1-2025, registrerte vi felles forretningskontoret i Porsgrunn kommune. En slik endring må iflg. Brønnøysundregistrene vedtas av det enkelte borettslagets generalforsamling, derfor legges denne saken fram til behandling. I den anledning ønsker vi å oppdatere boligbyggelagets navn til Grenland Boligbyggelag.

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

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

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

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Navneseddel og fullmakt

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styrets årsmelding 2025

- for virksomheten i Haugsjordet borettslag

Om Haugsjordet borettslag

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

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

Det er ingen ansatte i boligselskapet.

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

Overdragelser

Det var ingen leilighetsoverdragelser i 2025.

Styret

Leder, Karin Mjåland
Styremedlem, Vidar Ottersen
Styremedlem, Arthur Holte
Varamedlem, Bente Sivertsen
Varamedlem, Silje Renate Tempelen
Varamedlem, Ragnhild Nordbø Pettersen

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

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 4 styremøter, hvor 15 protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på alle møtene.

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført i henhold til planen.

Viktige saker styret har behandlet

Det er montert metallhus utvendig på alle varmepumpene. 5 av de gamle "takene" ble solgt på "Finn" for kr. 2.150.-.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Nye underhatter er montert på taket på begge hus. Alle rør på loftene er sjekket og utbedret for å hindre kondens.

Forsikringsskade i to soverom i 27c grunnet fuktighet og lekkasje fra loftet er utbedret.

Saker under arbeid og planlegging

De brune gjerdene ut mot veien skal males på dugnad før sommeren.

Det er avtalt service på varmepumpene.

Nødvendig vedlikehold av vinduene er også avtalt. Noen vinduer må repareres, noen steder må det byttes lister, det trenges både skraping og maling flere steder. Noen vinduer må byttes.

Et skadet nedløpsrør i 27 må byttes ut.

Økonomi

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

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

Disponible midler

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

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.04.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatregnskap Haugsjordet borettslag 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Inndekning av felleskostnader		452 064	432 192	452 088	445 152
Dekning kapitalkostnader renter		16 512	21 024	16 499	21 815
Dekning kapitalkostnader avdrag		241 824	237 984	241 813	245 442
Sum driftsinntekter		**710 400**	**691 200**	**710 400**	**712 409**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	6 420	6 150	6 500	7 000
Styrehonorar	3	10 000	10 000	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		49 300	52 328	54 700	50 500
Andre forvaltningstjenester		1 560	1 492	1 600	1 600
Kontingent GBBL/andre		2 000	2 000	2 000	2 000
Lønnskostnader	4	1 410	1 410	1 410	1 410
Vedlikehold av eiendom	5, 10	78 906	31 125	60 000	40 000
Sommer og vinterkostnader		46 115	13 240	63 000	60 000
Kabel-tv og bredbånd		55 584	52 704	56 400	58 500
Forsikring		40 333	35 410	38 500	44 205
Kommunale avgifter	6	127 014	126 987	133 282	133 500
Lys og varme fellesarealer		5 284	4 848	5 300	5 100
Løpende drifts- og serviceavtaler		13 539	12 869	13 500	15 500
Andre driftsutgifter	7	18 759	9 785	8 500	8 500
Avskrivninger	10	24 337	24 337	24 337	24 337
Sum driftskostnader		**480 561**	**384 684**	**479 029**	**462 152**
Driftsresultat		**229 839**	**306 516**	**231 371**	**250 257**
Finansposter					
Renteinntekter		9 538	10 487	9 500	0
Sum finansinntekter		**9 538**	**10 487**	**9 500**	**0**
Finanskostnader					
Rentekostnad	8	17 527	19 801	16 499	21 815
Sum finanskostnader		**17 527**	**19 801**	**16 499**	**21 815**
Netto finansposter		**-7 989**	**-9 314**	**-6 999**	**-21 815**
Årsresultat		**221 851**	**297 201**	**224 372**	**228 442**
Overføringer					
Overført til/fra (-) egenkapital		221 851	297 201	224 372	228 442
Sum overføringer		221 851	297 201	224 372	228 442

Haugsjordet borettslag

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse Haugsjordet borettslag desember 2025

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 12	450 000	450 000
Bygninger	10, 12	5 416 280	5 416 280
Andre anleggsmidler	10	178 471	202 808
Sum anleggsmidler		**6 044 752**	**6 069 089**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		53 552	48 754
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		249 446	229 273
Sum omløpsmidler		**302 999**	**278 027**
SUM EIENDELER		**6 347 750**	**6 347 116**

Haugsjordet borettslag

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse Haugsjordet borettslag desember 2025

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	9	800	800
Opptjent egenkapital	9	3 997 346	3 775 496
Sum egenkapital		**3 998 146**	**3 776 296**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	11, 12	337 961	555 869
Pant- og gjeldsbrev lån	11, 12	193 288	214 618
Borettsinnskudd	12	1 760 000	1 760 000
Sum langsiktig gjeld		**2 291 249**	**2 530 487**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		56 205	40 333
Annen kortsiktig gjeld		2 150	0
Sum kortsiktig gjeld		**58 355**	**40 333**
Sum gjeld		**2 349 604**	**2 570 820**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 347 750**	**6 347 116**

Porsgrunn 31.12.2025
Grenland Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Karin Mjåland	Arthur Holte	Vidar Ottersen
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Haugsjordet borettslag

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Noter

Note 1 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	237 694	154 733
Endring disponible midler:		
Årets resultat	221 851	297 201
Tilbakeføring av avskrivninger	24 337	24 337
Nedbetaling av lån	-239 238	-238 577
Årets endring i disponible midler	**6 949**	**82 961**
DISPONIBLE MIDLER 31.12	**244 644**	**237 694**
Omløpsmidler	302 999	278 027
Kortsiktig gjeld	-58 355	-40 333
DISPONIBLE MIDLER 31.12	**244 644**	**237 694**

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6701 Revisjon boligselskap	6 420	6 150
Sum	**6 420**	**6 150**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
Styrehonorar	10 000	10 000
Sum	**10 000**	**10 000**

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

Note 4 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	1 410	1 410
Sum lønns-honorar- og personalkostnader	**1 410**	**1 410**

Noter

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	78 906	31 125
Sum	**78 906**	**31 125**

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

Note 6 - Kommunale avgifter

	2025	2024
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	110 732	110 705
7760 Eiendomskatt	16 282	16 282
Sum	**127 014**	**126 987**

Noter

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6500 Verktøy	0	149
6540 Inventar	0	3 105
6800 Kontorrekvisita	0	470
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	533	519
7720 Generalforsamling	1 253	1 451
7770 Bank og kortgebyrer	4 499	3 891
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	12 474	200
Sum	**18 759**	**9 785**

Note 8 - Rentekostnader

	2025	2024
8150 Renter langsiktige lån	15 816	12 332
8155 Andre rentekostnader	1 710	7 469
Sum	**17 527**	**19 801**

Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
2030 Andelskapital	800	800
2070 Akkumulert resultat	3 997 346	3 775 496
Sum	**3 998 146**	**3 776 296**

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

Note 10 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Tekniske installasjoner bygg	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 416 280	243 370	450 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 416 280	243 370	450 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	64 899	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 416 280	178 471	450 000
Årets avskrivninger :	0	24 337	0
Antatt levetid i år :		10	

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

Noter

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Sparebank 1 Sør-Norge ASA**	**Husbanken**
Formål:	Varmepumper	
Lånenummer:	**24809303647**	**11428176 9**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	1997
Rentesats:	5.05 %	4.304 %
Beregnet innfridd:	28.03.2033	30.06.2027
Opprinnelig lånebeløp:	250 000	4 220 000
Lånesaldo 01.01:	214 618	555 869
Avdrag i perioden:	21 330	217 908
Lånesaldo 31.12:	**193 288**	**337 961**

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	2025	**2024**
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	-531 249	-770 487
Borettsinnskudd	-1 760 000	-1 760 000
Sum	**-2 291 249**	**-2 530 487**
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Tomt	450 000	450 000
Bygninger/påkostninger	5 416 280	5 416 280
Sum	**5 866 280**	**5 866 280**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Haugsjordet borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Haugsjordet borettslag

Styreleder	Karin Mjåland (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Arthur Holte (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Vidar Ottersen (sign.)	15.04.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 Haugsjordet borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: GH6O7-OSFXK-P9EWA-627J5-CVWXQ-NJYHK

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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, 17. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Penneo document key: GH6O7-OSFXK-P9EWA-627J5-CVWXQ-NJYHK

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Bård Erik Pedersen
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5992-4-3009005
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-17 07:37:09 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GH6O7-OSFXK-P9EWA-627J5-CVWXQ-NJYHK

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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Haugsjordet borettslag onsdag 20.05.2026 kl. 18:00 - Hos Karin.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler til stede: 6

Møtet ble åpnet av: Karin Mjåland

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:
Møteleder: Karin Mjåland

Referent: Vidar Ottersen

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:
Protokollunderskrivere: Signe Holte og Ragnhild N. Pettersen

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble sendt ut den 21.4.2026. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:
Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Regnskapet viser disponible midler på kr. 244.644.-. Regnskapet ble godkjent.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Vedtak:
Leder: Karin Mjåland kr. 6.000.-.

Styremedlem: Vidar Ottersen kr. 3.000.-.

Styremedlem: Arthur Holte kr. 1.000.-.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg: Vidar Ottersen

Vedtak:
Etter valget består styret av

Leder: Bente Sivertsen

Ny. Enstemmig valgt.

Styremedlem: Karin Mjåland

Ikke på valg.

Styremedlem: Arthur Holte

Ikke på valg.

1. varamedlem: Ole Tempelen

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

Vedtak:
Delegat: Bente Sivertsen

Varadelegat: Karin Mjåland

5.3 Valg av revisor

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtak:

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

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

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

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

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

6. Innkomne forslag

Endring av borettslagets vedtekter, som må gjøres:

I forbindelse med fusjonen mellom Skien-, Porsgrunn-, Bamble- og Borgestad boligbyggelag, 1/1-2025, registrerte vi felles forretningskontoret i Porsgrunn kommune. En slik endring må iflg. Brønnøysundregistrene vedtas av det enkelte borettslagets generalforsamling, derfor legges denne saken fram til behandling. I den anledning ønsker vi å oppdatere boligbyggelagets navn til Grenland Boligbyggelag.

Vedtak:

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

Karin Mjåland
Karin Mjåland
Møteleder/sekretær

Ragnhild N. Pettersen
Ragnhild Nordbø Pettersen
Protokollvitne

Signe Holte
Signe Holte
Protokollvitne

VEDTEKTER

for Haugsjordet borettslag, org nr. 976658914

tilknyttet

Skien Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24.04.1996.
Endret på ekstraordinær generalforsamling den 08.09.2004

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 3-5 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert(e) til SBBLs 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

ORDENSREGLER FOR BEBOERNE I HAUGSJORDET 25 OG 27

Beboerne må vise gjensidig hensyn til hverandre.
Ha det ryddig på fellesarealene, så blir trivselen bedre.

Ordensreglene inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at de skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Det er kildesortering i Skien kommune og alt avfall skal legges i de respektive dunkene.

Framleie må godkjennes av styret.

Før anskaffelse av husdyr, må det søkes styret om dette.
Beboere i samme bygg skal orienteres om vedtaket.

Beboerne må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. TV og radio må benyttes hensynsfullt og avdempet særlig etter kl. 22.00.

Staking av vasker og badesluk besørges av leieboerne.
Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk.

Det må straks meldes fra til styret viss det merkes veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten. Hvis det blir påvist veggdyr eller annet utøy, må leieboeren for egen regning gjøre de nødvendige tiltak for å få gjort leiligheten ren.

Sykler og andre gjenstander skal ikke settes opp mot veggene. Alle må rydde bort egne ting.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boden i trappeoppgangen til 27 er til oppbevaring av borettslagets eiendeler.

Bilene skal primært parkeres i garasjene. På gårdsplassen må de ikke settes slik at de hindrer framkomst for andre - f.eks. ambulanser.
Plassen foran søppelkassene er forbeholdt gjesteparkering og egen korttidsparkering.

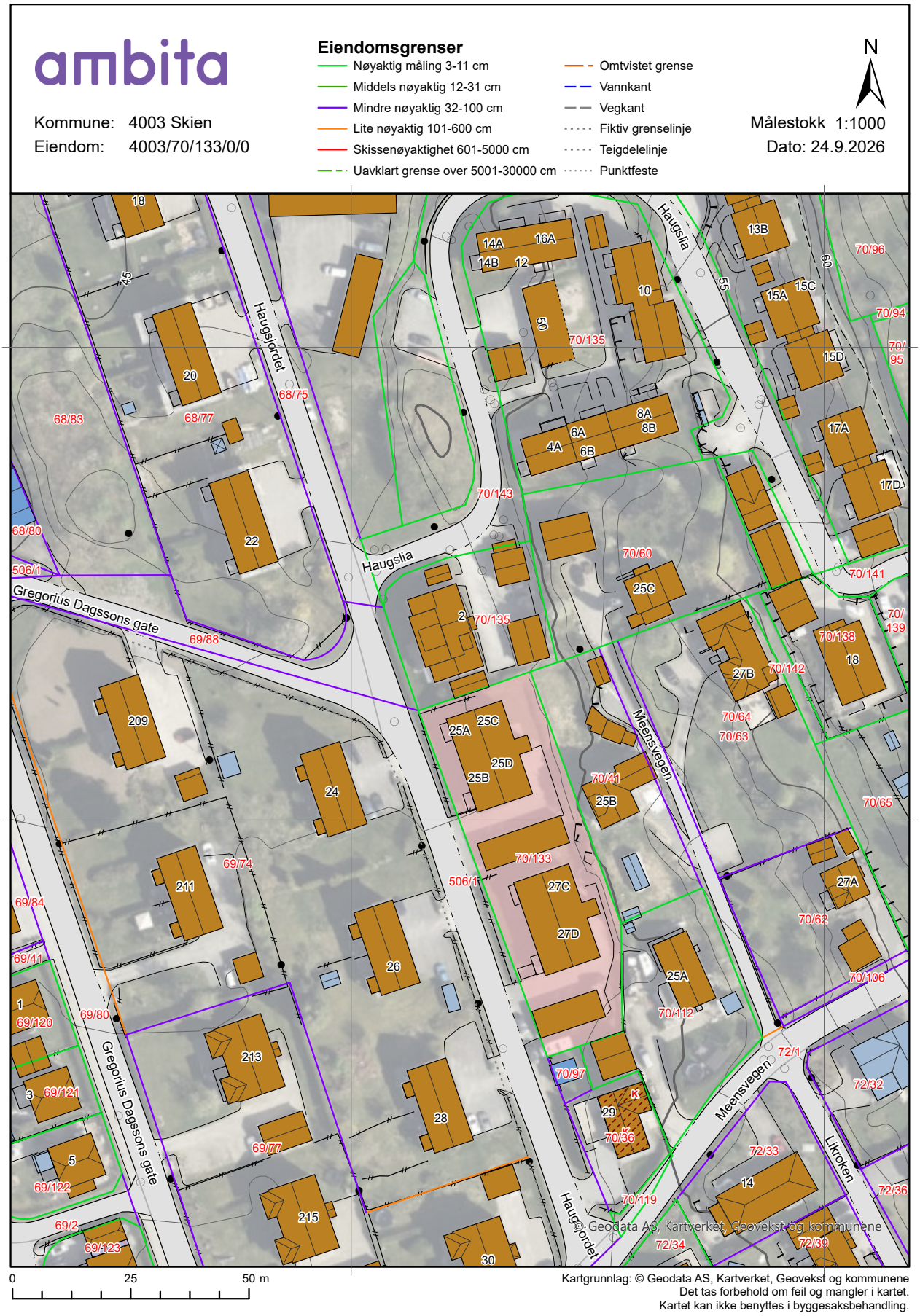
Balkongene ut mot veien skal ikke benyttes til synlig klestørk.
Tørkestativene brukes til tørk av klesvask, - ikke til ryer og tepper.
Tørking, risting, banking og lufting av tøy på balkongene bør skje på baksiden.
Tøy må ikke henge ut på søn- og helligdager, samt 1. og 17.mai.

Ingen ordensregler kan fullt ut dekke alle spørsmål som melder seg i et borettslag. Det betinger faktisk en helt ny boliginnstilling, bygget på solidaritet og fellesskap.
Derfor er også våre ordensregler gjort så kortfattet som mulig, idet vi heller ønsker å appellere til humør og godvilje – enn til pliktkjensle.

Så er "nøkkelen til orden og trivsel" lagt i dine hender.
Bruker du den rett, vil den åpne døren til det gode naboskap.

Vedtatt 4.12.2024.

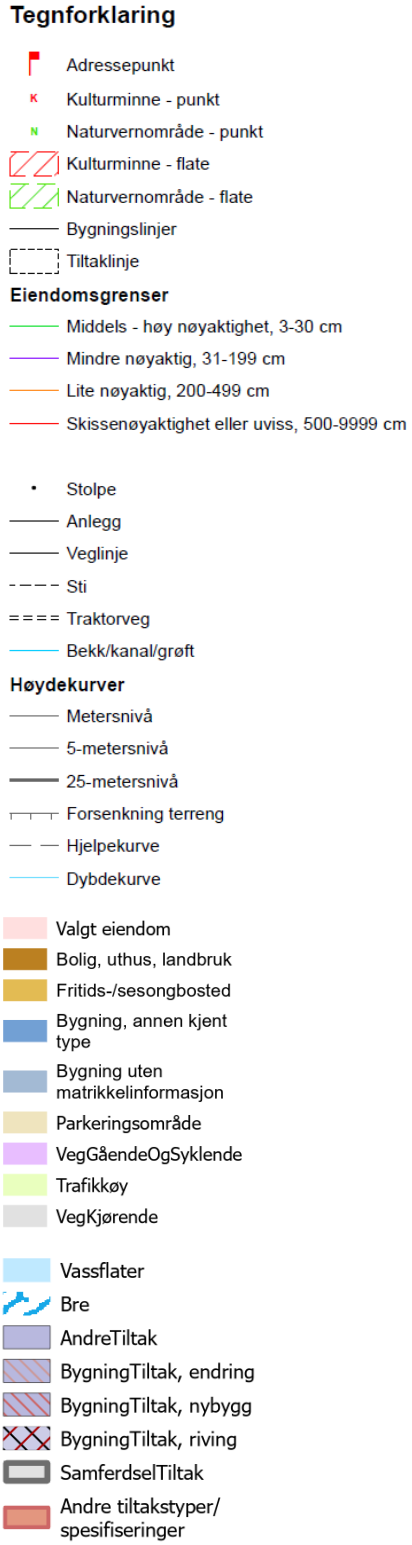
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

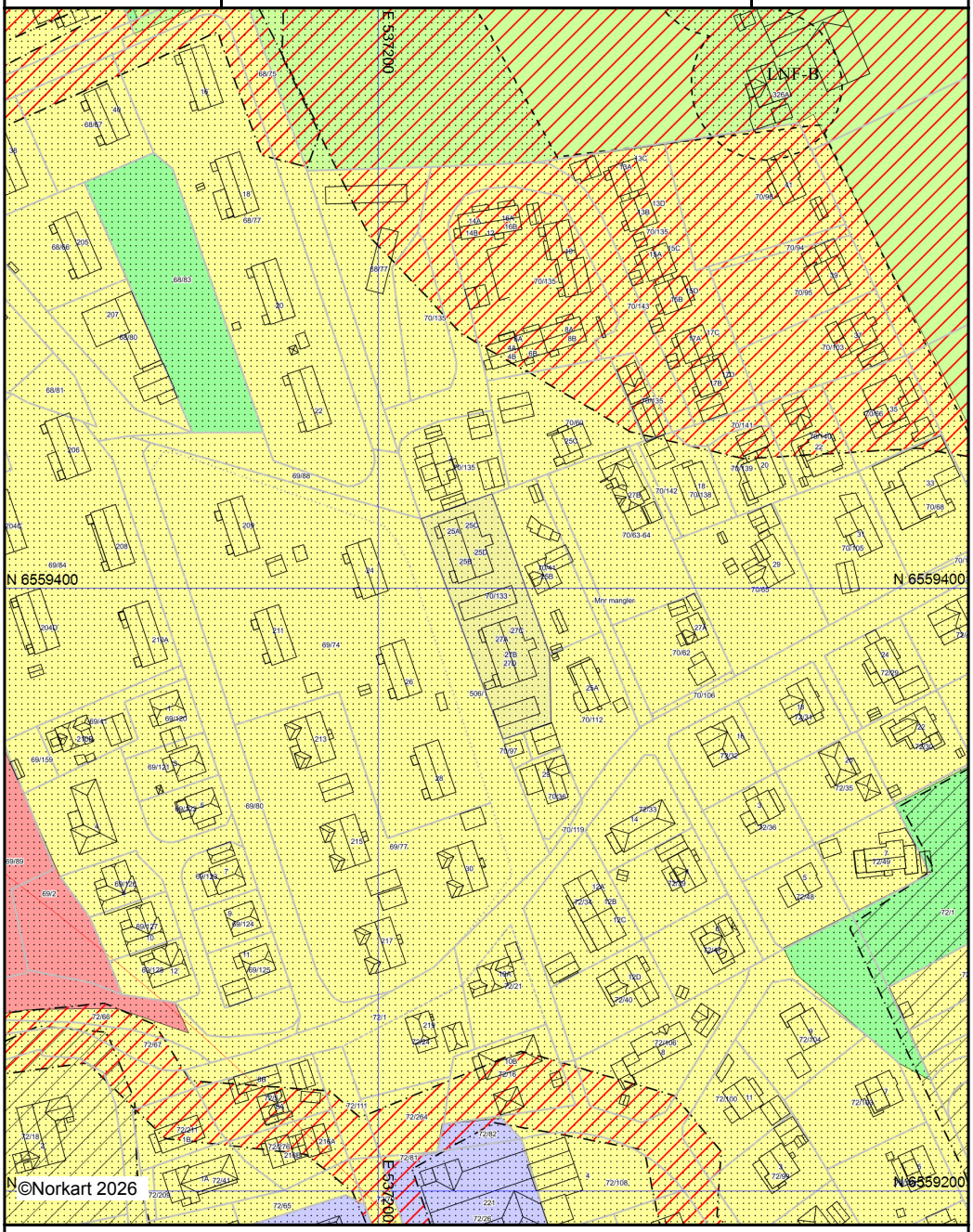
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 70/133
Adresse: Haugsjordet 25A
Utskriftsdato: 24.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndleggingsgrense
- Båndlegging etter andre lover - eksisterende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Forretning - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Jernbane - eksisterende
- Jernbane - framtidig
- Farled - eksisterende
- Abc Påskrift områdenavn

Vedlegg: Kommunalinformasjon

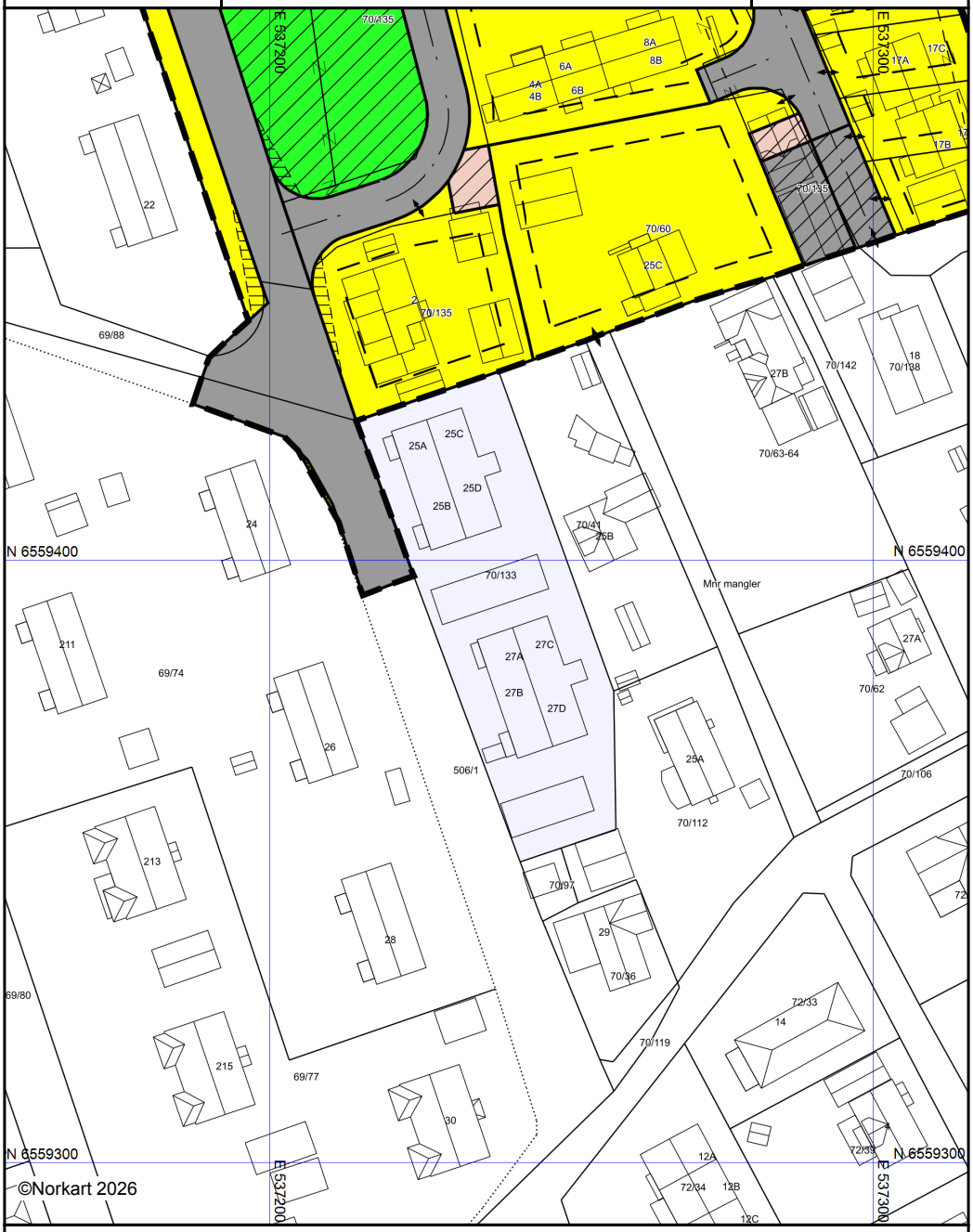
Skien kommune

Reguleringskart

Eiendom: 70/133
Adresse: Haugsjordet 25A
Utskriftsdato: 24.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommunaldirektør Teknisk sektor
Skien kommune
BYGGESAKSAVDELINGEN

Henrik Ibsensgt. 2,
Postboks 767, 3701 Skien
Telefon: 35 58 11 00

FERDIGATTEST

Byggeplass (adresse):	Gnr.:	Bnr.:	Gab nr.:
Haugsjordet 25a, 3712 Skien	70	133	8500975

Arbeidets art:	Byggets art:	Søknadens dato:	Saksnr.:, dato:
Nybygg	Leil. i firemannsbolig	04.03.96 18.06.96	2148.96 18.04.96 2226.96 27.06.96

Byggherrens navn:	Adresse:	Telefon:
Haugsjordet borettslag Foretaksnr. 976658914	c/o SBBL, PB. 156, 3701 Skien	

Anmelders navn:	Adresse:	Telefon:
Ark. Henning Karlsen	Rabbenvn. 4, 3736 Skien	

Ansvarshavendes navn:	Adresse:	Telefon:
Gunnar Sørlie	Floodmyrvn. 10, 3945 Eidanger	

Midlertidig brukstillatelse, dato:	Avgiftspliktig areal gjelder vann og kloakk:	Samlet areal:	Piper:
31.12.96	92 m^2		1

Arbeidet er besiktiget i samsvar med plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. §93.

Hvor ildsted ikke er installert ved befaring for ferdigattest, må det på forhånd søkes om særskilt godkjenning, før installasjon ønskes utført for ovn, peis eller større reparasjon av pipe.
Jfr. Plan- og bygningslovens § 87 d, 93, 106 og BF kap. 49.
Søknad sendes til: Brann- og feiervesenet, Postboks 198, Sentrum, 3701 SKIEN

Vennlig hilsen

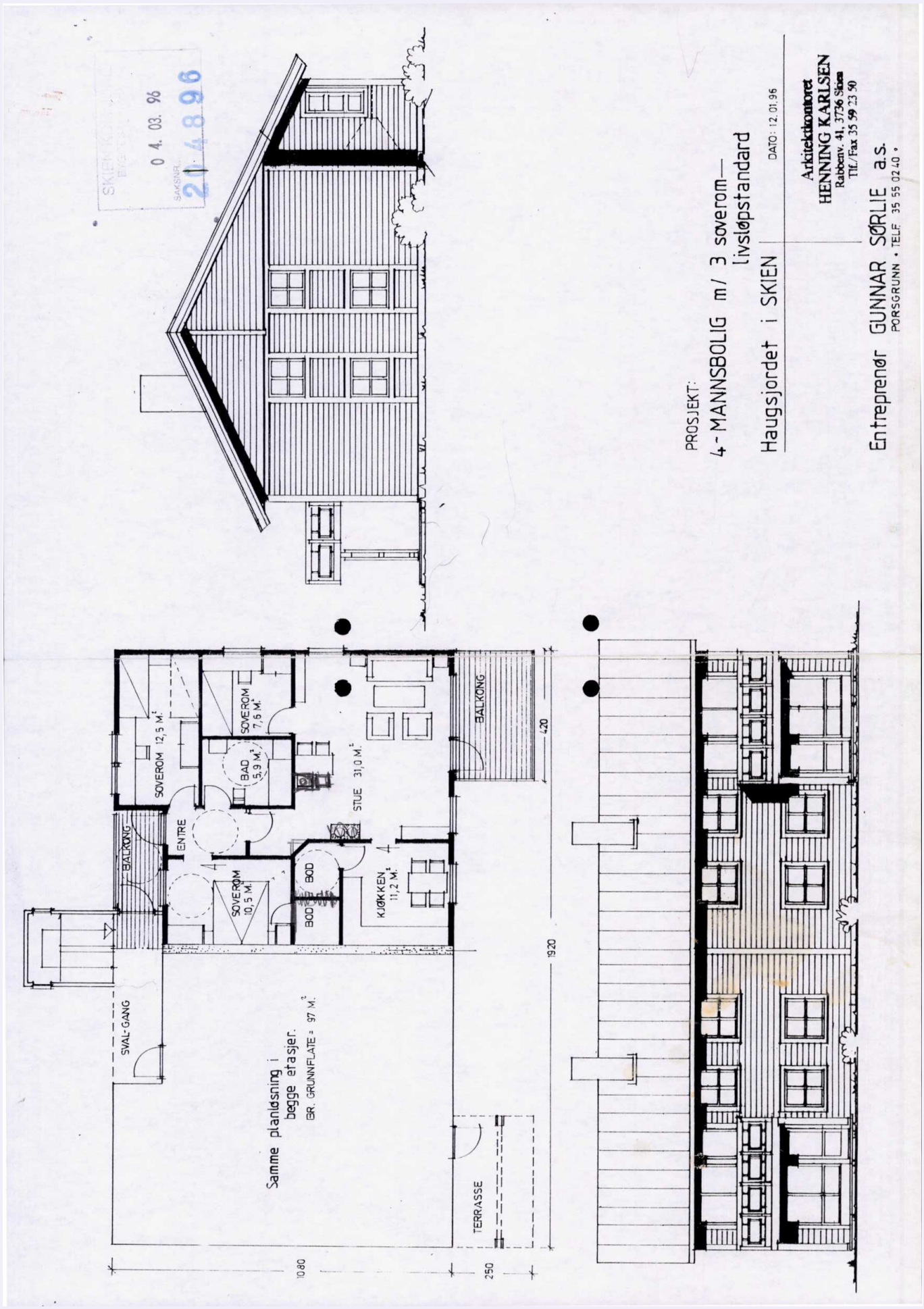
Byggesaksavdelingen, den 03.07.97

Asbjørn Abrahamsen
avd.ing.

Sendes:

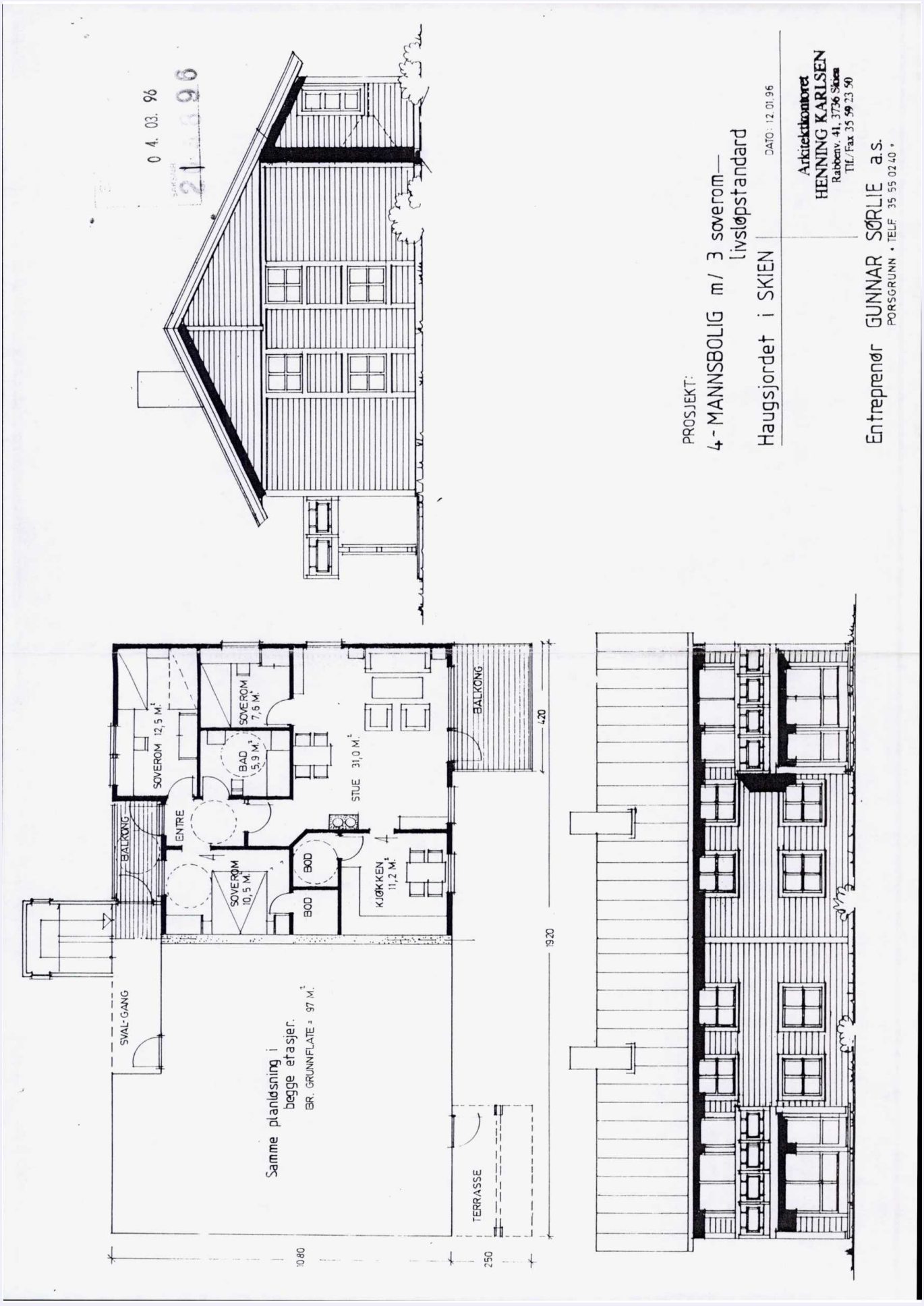
byggherren anmelderen ansvarshavende brannsjefen bykassa

Vedlegg: Kommunalinformasjon

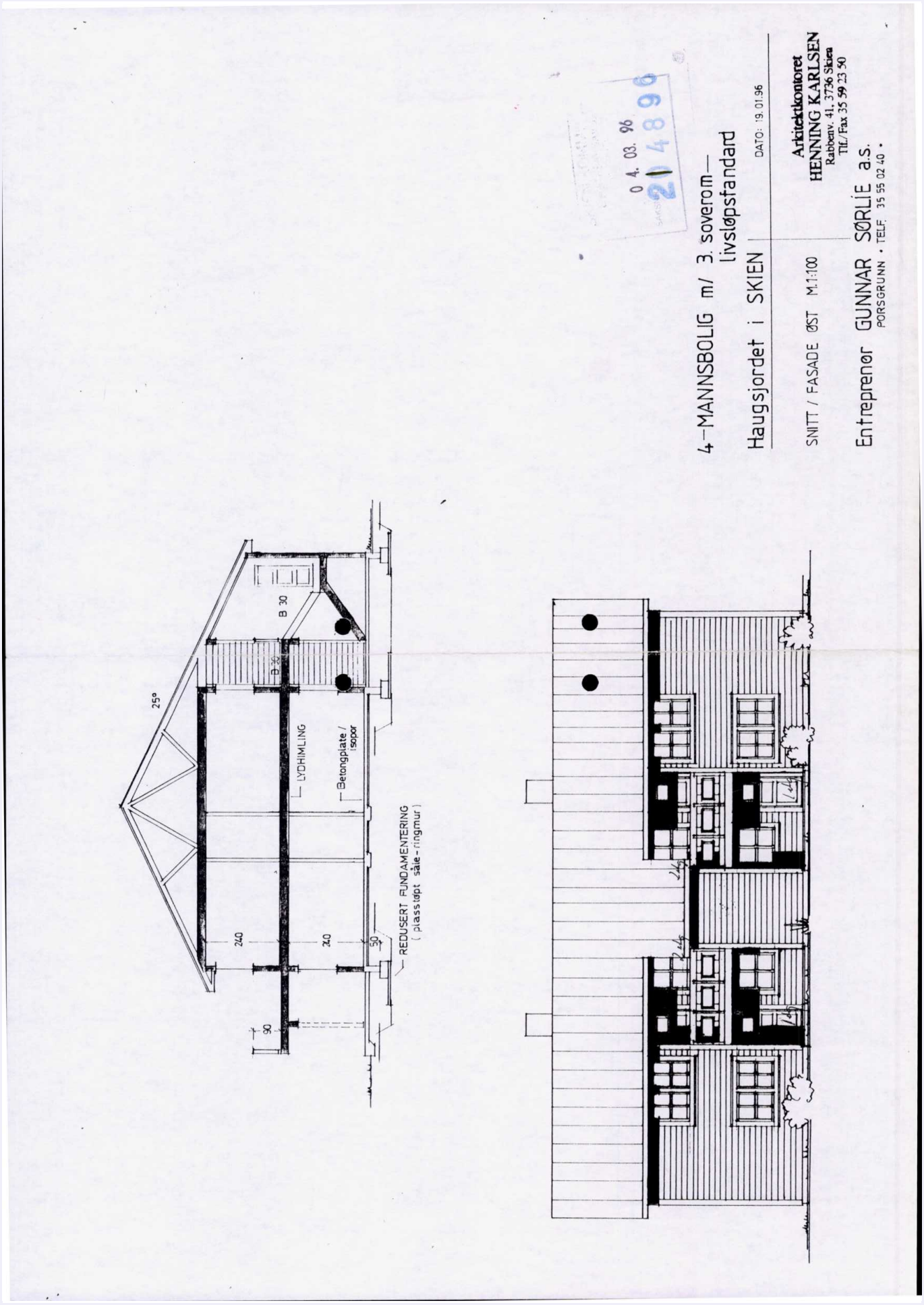


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

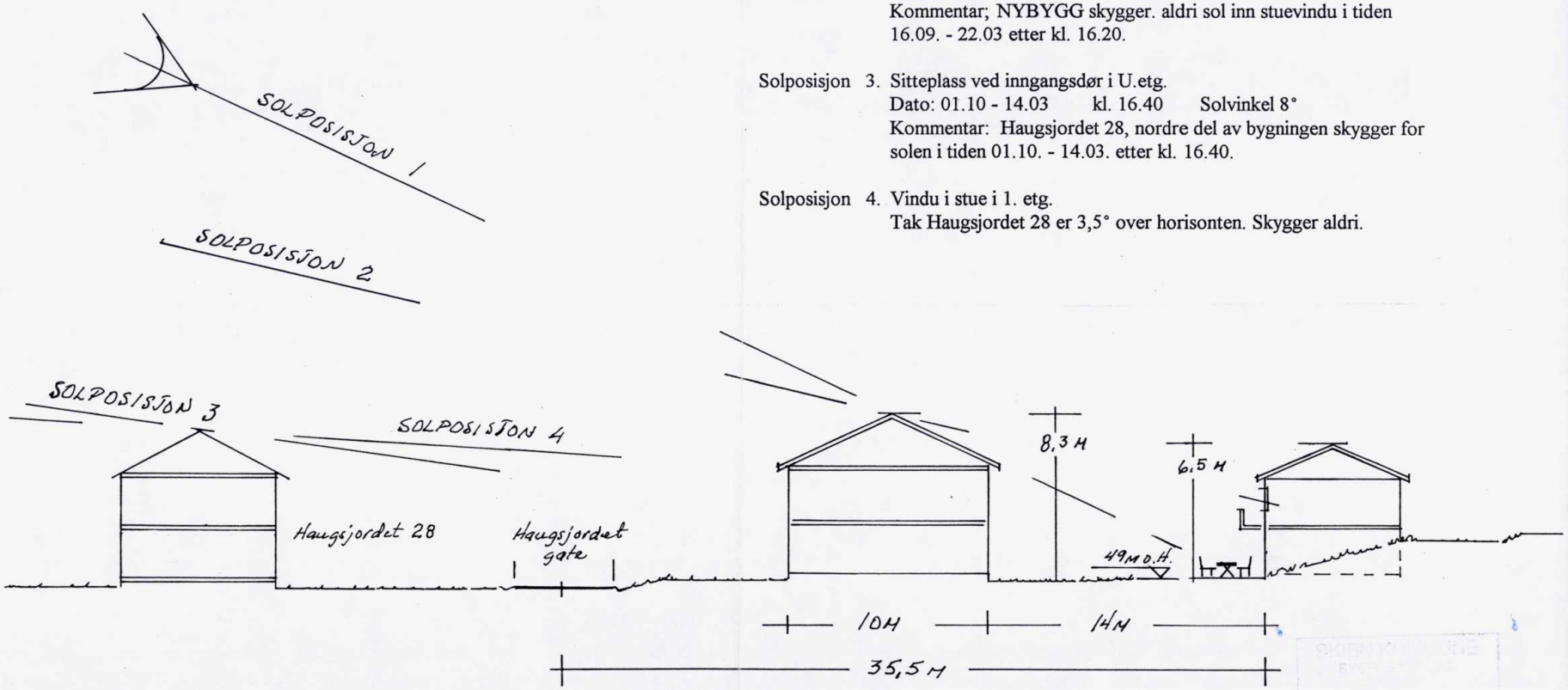


Solposisjon 1. Sitteplass ved inngangsdør U.etg.
Dato: 23.06 kl. 16.15 Solvinkel 25°
Kommentar; NYBYGG skygger. Aldri sol etter kl. 16.15.

Solposisjon 2. Vindu i stue i 1. etg.
Dato: 16.09 - 22.03 kl. 16.20 Solvinkel 13°
Kommentar; NYBYGG skygger. aldri sol inn stuevindu i tiden 16.09. - 22.03 etter kl. 16.20.

Solposisjon 3. Sitteplass ved inngangsdør i U.etg.
Dato: 01.10 - 14.03 kl. 16.40 Solvinkel 8°
Kommentar: Haugsjordet 28, nordre del av bygningen skygger for solen i tiden 01.10. - 14.03. etter kl. 16.40.

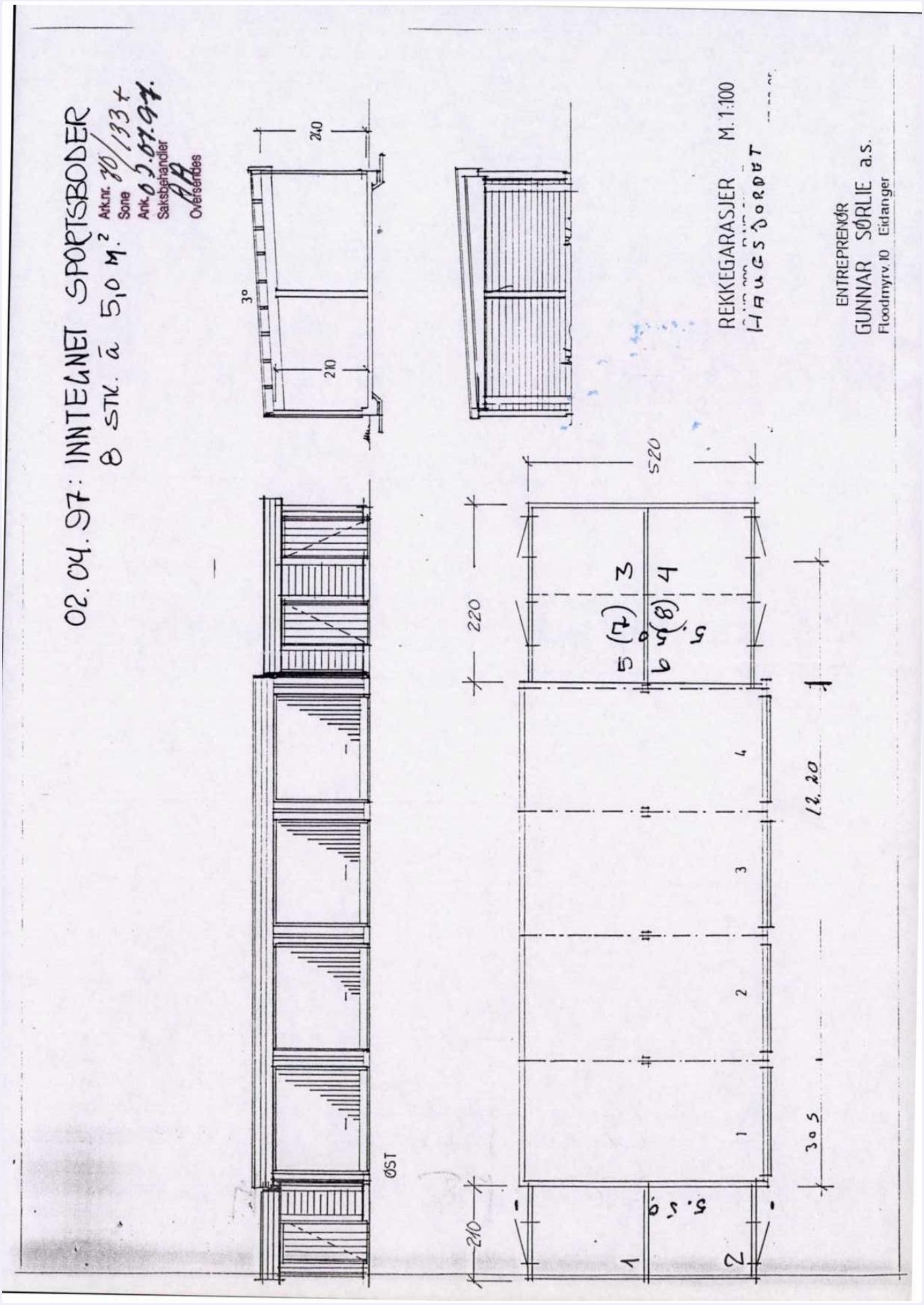
Solposisjon 4. Vindu i stue i 1. etg.
Tak Haugsjordet 28 er 3,5° over horisonten. Skygger aldri.



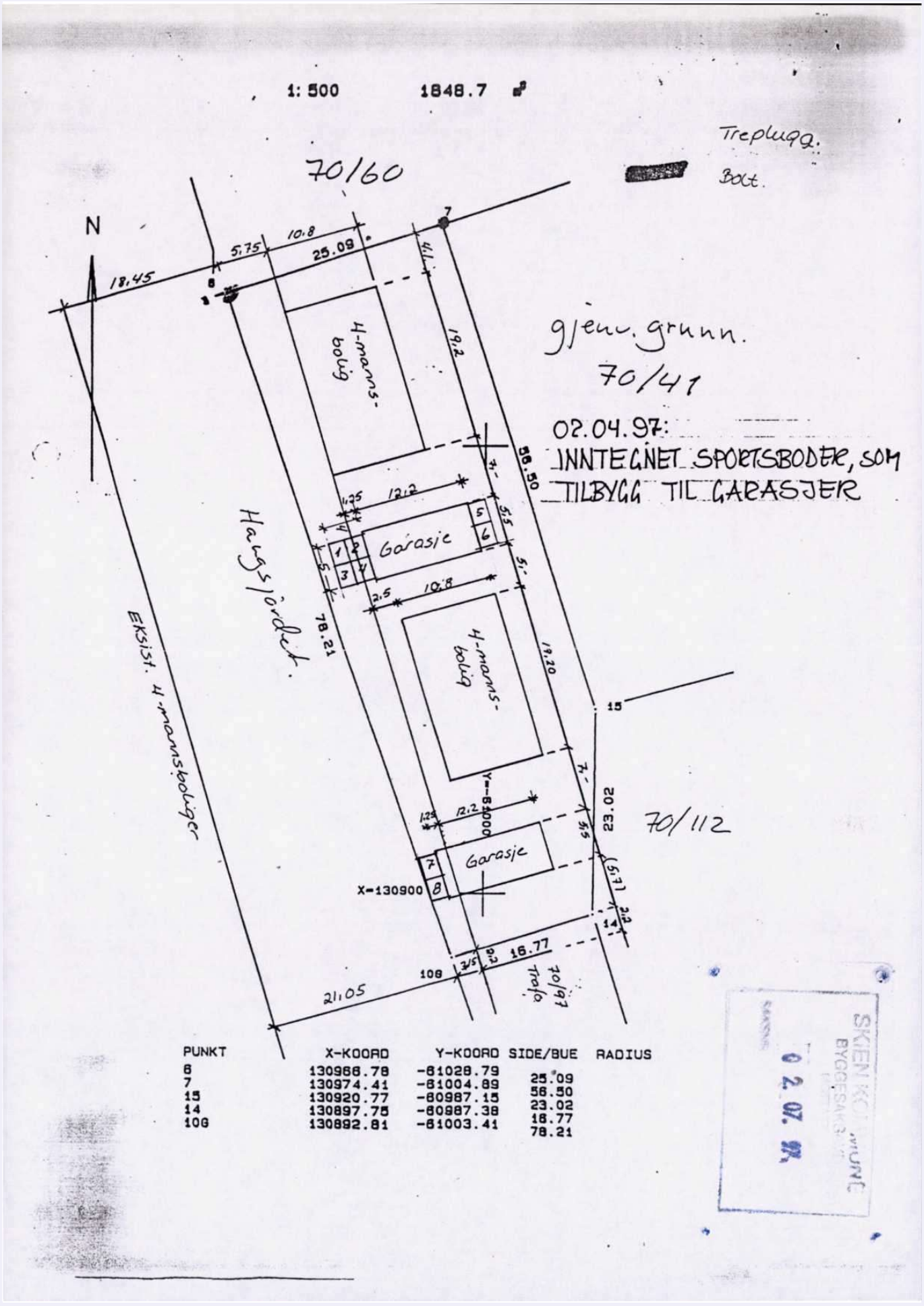
SKIEN KOMMUNE
28. 05. 96

SOLFORHOLDSSITUASJON MENSVEIEN 25 A
SOLDIAGRAM FOR 60°, HORISONTALRETNING 250° M=1:200 GE.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2841260310 / Mette Krokås Selander, tlf. 95 02 19 09
Haugsjordet 25A, 3712 Skien
Andels nr. 4759 i Haugsjordet Borettslag, org.nr. 976658914

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

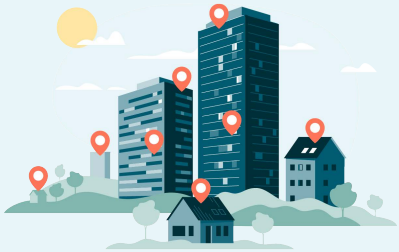
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2841260310
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.10.2026

Mette Krokås Selander
Eiendomsmegler

950 21 909
mette.selander@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Porsgrunn og Bamble
Postboks 48, 3901 PORSGRUNN

eiendomsmegler1.no