



Velkommen til

Buervegen 9
3711 Skien

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Buervegen 9
3711 Skien

Rimelig 1-roms leilighet i 7. etasje | Heis | Balkong | Lave felleskostnader | Renoveringsobjekt!

Velkommen til Buervegen 9. 1-roms andelsleilighet i 7. etasje med heis og vidstrakt utsikt. Renoveringsbehov.

Leiligheten har en fin beliggenhet i et veletablert boligområde på Borgestad, med kort vei til buss ved Borgeåsen senter og flotte turområder. Boligen har en fin plassering i syvende etasje med heisadkomst, og byr på fin utsikt over nærområdet. Planløsningen rommer entré, separat kjøkken, bad og en lys stue, og innvendig må full renovering påregnes. Fra stuen er det utgang til en overbygget balkong med gode utsiktsforhold. Kabel-TV samt internett er inkludert i felleskostnadene.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	630 000
Andel fellesgjeld pr 15.10.2026	kr	0,-
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	631 090
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 745
BRA/BRA-I		45/45 m²
Ant. sov.		0
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1976
Etasje		7
Energimerking		D

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!



Simen Dippner Bakke
Eiendomsmegler

909 22 227
simen.bakke@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**630 000**
Andel fellesgjeld pr 15.10.2026	kr	**0**
Omkostninger*	kr	**1 090**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**631 090**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**3 745**

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

Sum omkostninger: kr 1 090

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 3 745 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift. Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr 16.06.26.
Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Av felleskostnader på kr. 3 745,- per 15.10.2026 er

kr. 3 745,- Felleskostnader drift

Fellesutgiftene kan endres etter vedtak av borettslaget.

I 2026 er det budsjettert med utskifting av låssystem og porttelefoner, samt rens av ventilasjonsanlegget. Styret vil også følge opp med besiktigelse og reparasjoner av innvendige balkonger i løpet av våren 2026.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 15.10.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 15.10.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Registerbetegnelse
Andel nr. 50 i Nordre Borge Borettslag II, org. nr. 955114213 med tilhørende borett til bolig nr. H0701.
Andelen ligger i Nordre Borge Borettslag II og forretningsfører for borettslaget er Grenland Boligbyggelag.

Sikringsordning
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. 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.

Om borettslaget
Nordre Borge Borettslag II (org.nr. 955 114 213) er et borettslag bestående av 50 andeler fordelt på én høyblokk i Skien kommune, oppført i 1976. Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Hovedpunkter fra generalforsamling og styrearbeid:
- Ordinær generalforsamling 16.04.2026: Årsregnskap og årsmelding for 2025 ble godkjent, og årsresultatet ble overført til konto for fremtidig drift. TC Newco Norway IV AS ble valgt som ny revisor i forbindelse med virksomhetsoverdragelse fra Ernst & Young til Cedra Norge AS.
- Ekstraordinær generalforsamling 03.12.2025: Forslag om fasade- og balkongrehabilitering falt etter avstemning (18 stemmer for, 35 stemmer mot), og styret skal ikke arbeide videre med saken.

Planlagt vedlikehold og pågående saker:
- For 2026 er det budsjettert med utskifting av låssystem og porttelefoner, samt rens av ventilasjonsanlegget.
- Våren 2026 gjennomfører styret besiktigelse og reparasjoner av innvendige balkonger etter henvendelse fra beboere.

Bygget er utstyrt med heis (serviceavtale med Schindler) og systemlås. Borettslaget har felles uteplass med hagemøbler og grill, selskaps- og felleslokale (Buerstua), samt felles vaskemaskin. Renhold av fellesarealer utføres av Grenland Renhold A/S. Det er etablert kameraovervåkning med fire kameraer (to ute og to i garasjekjeller).

Kun fysiske personer og andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget, og ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Offentlige organer kan til sammen eie inntil ti prosent av andelene. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel. Boligen kan ikke benyttes til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 45 m2
BRA total: 45 m2

7. etasje
BRA-i: 45 m2.
TBA: 7 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
0

Eierform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
7

Parkering
Borettslaget har felles parkering og gjesteparkering.

LADER TIL EL-BIL
Styreleder opplyser at borettslaget har 6 ladepunkter for elbil i fellesskap med Nordre Borge Borettslag I.

TILRETTELAGT PARKERING
Megler gjør oppmerksom at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i borettslag om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at borettslaget sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelig for de som har behov for dem.

Dette betyr at en andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en andelseier uten behov for en tilrettelagt plass. Tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning el. Det er dog krav om at andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt andel. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen andelseier med nedsatt funksjonsevne.

Borettslagets eiendom
Gnr. 75, Bnr. 233 (Ideel andel 1/1) i Skien kommune.

Tomteareal er 9 803 m² på festet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget. Fellesarealene er opparbeidet med store grøntarealer, beplantning, asfalterte intern- og adkomstveier, samt felles sitteplasser med hagemøbler og grill.

Festetomt som er pent opparbeidet med fine plenarealer med trær og prydvekster, parkeringsplasser og asfalterte gangveger. Felles parkering og gjesteparkering ved byggets østside.

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

Dyrehold
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.

Beboernes forpliktelser
Det arrangeres fellesdugnad på fellesarealene i mai, og det settes ut container med bur for elektrisk avfall for beboerne.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.
- Årsresultat for 2025: overskudd kr 213 310,-
- Budsjettert resultat for 2026: overskudd kr 200 085,-
- Egenkapital pr. 31.12.2025: kr 9 500 077,-
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 1 508 233,- (avsetning til fremtidig vedlikehold på egen bankkonto: kr 1 169 270,-)

Borettslagets forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring SP0003216420

Byggeår
Ca. 1976

Innhold
Leilighet i 7. etasje som består av følgende rom:
BRA-i: Entré/gang, stue, kjøkken og bad.

Ekstern bod som medfølger.

Balkong på 7 m² med utgang fra stue.

Standard
Andelsleilighet beliggende i 7. etasje med heisadkomst og overbygget balkong. Boligen har en klassisk 1-roms planløsning med entré, stue, separat kjøkken og bad. Standarden er i all hovedsak fra byggeåret 1976 med eldre overflater og innredninger, med et gjennomgående behov for renovering. Dette er en topp mulighet til en rimelig inngangsbilett til boligmarkedet og en fin anledning til å sette i stand boligen etter egne ønsker/behov. Balkongdøren ble skiftet i 2017.

Leiligheten har en fin beliggenhet i et veletablert boligområde på Borgestad, med kort vei til buss ved Borgeåsen senter og flotte turområder. Boligen har en attraktiv intern plassering i syvende etasje med heisadkomst, og byr på vidstrakt utsikt over nærområdet. Fra stuen er det utgang til en overbygget balkong med gode utsiktsforhold. Kabel-TV samt internett er inkludert i felleskostnadene.

Entré:
Entré/gang med garderobeløsninger. Entréen har laminat på gulvet og tapetserte vegger. Rommet har en brann- og lydklassifisert entrédør mot felles gangareal og leder videre inn til badet og stuen.

Stue:
Leiligheten har en romslig stue med gode vindusflater og flere møbleringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til balkong på 7kvm. Her er det hyggelig utsyn mot nærområdene. Balkongdøren med isolerglass ble fornyet i 2017. Gulvet i stue er belagt med teppe, og rommet gir plass til sittegruppe, spisebord og sengeløsning. En bueåpning knytter stuen sammen med kjøkkenet. Det er flere som har valgt å flytte kjøkken ut til stuen ved renovering og etablert soverom der kjøkkenet i dag er.

Kjøkken:
Enkel og eldre kjøkkeninnredning fra 1976 med glatte fronter, over- og underskap samt benkeplate i laminat og stål med oppvaskkum. Rommet har belegg på gulvet og vindu som slipper inn dagslys.

Bad:
Badet er fra 1976 og har belegg på gulvet, tapet på veggene og synlige kobberrør. Rommet er utstyrt med servant, gulvstående toalett som er defekt, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert mekanisk ventilasjon. Svært enkelt.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en overbygget balkong oppført i malt betongkonstruksjon. Balkongen ligger i 7. etasje og gir et skjermet uteoppholdsareal med utsyn over omgivelsene.

Overflater:
Gulv: Laminat i gang, teppe i stue og belegg på kjøkken og bad.
Vegger: Hovedsakelig tapet og strie.
Himling: Malte, glatte flater/betong.

Styreleder informerer pr e-post den 16. juni 2026 følgende:
"Vi har løpende vedlikehold av hele bygget, utvendig og innvendig. Har akkurat byttet ut alle låser, port-telefoner og ringeklokker i alle leilighetene.
Har også foretatt ventilasjons rens i alle leiligheter og resten av bygget. Også foretatt besiktigelse av taket (dette gjør vi hvert 2. år). Planer om å legge ny papp på taket i 2027.
Regulering av fellesutgiftene foretas hver 1. januar og melding om dette gis innen 1. des. foregående år.
Det er ikke tillatt med husdyr, dvs hund og katt. Søknad kan likevel sendes styret på forhånd for små dyr, gnagere etc i bur. Vi har 6 ladepunkt for el-biler på felles parkeringsplass sammen med Nordre Borge Borettslag I, Buervegen 11.
Det er for tiden ingen ledige parkeringsplasser i garasjekjelleren i Buervegen 9, og heller ingen

garasjer til salgs i Nordre Borge Garasjelag SA, som vi dirfter sammen med Nordre Borge Borettslag I,
Buervegen 11. Det er ledige oppstillingsplasser på felles parkeringsplass mellom blokkene.
Hver leilighet har 1 bod i 1. etg. innenfor foajeen.
Vi har inngått ny 3-årig avtale med Telenor for TV og Internet som er inkludert i felleskostnadene.
Ekstra hurtighet utover 100 må betales av den enkelte beboer.
Varmtvann er også inkludert i felleskostnadene.
I 2023 hadde hadde vi full rørfornying i bygget.
Det er ikke planlagt store prosjekter annet enn løpende vedlikehold i år og neste år. Det kan selvfølgelig endre seg hvis det påkommer spesielle behov for dette.
Vi har ingen fellesgjeld p.t."

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

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom)

- Bad - Generell | På grunn av alder og synlig slitasje er det usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand og gjenværende levetid. Toalett med defekt sisterne og utstyr med høy alder/slitasje. Bad må påregnes renovert. Dusjkabinett reduserer direkte vannbelastning på veggene. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Overflatene på balkongen fremstår som værslitte og har behov for tiltak, herunder utbedring av avskallet maling. Vedlikehold og eventuelle større utbedringer forutsettes håndtert av sameiet i henhold til gjeldende vedtekter og vedlikeholdsansvar.

- Overflater - gulv | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Overflater - vegger og himlinger | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet

- 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
Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet i Nordre Borge Borettslag II på Borgeåsen, et populært og godt borettslag. Leiligheten ligger i 7. etasje med balkong. Det er enkel adkomst via heis.

Nabolaget preges av leilighetsbebyggelse og velholdte fellesarealer med store grøntområder, beplantning og interne gangveier. Fra leilighetens balkong i sjuende etasje er det åpent og fritt utsyn over de grønne nærområdene og det omkringliggende kulturlandskapet. Eiendommen ligger tilbaketrukket fra gjennomfartstrafikk, og området oppleves som et trygt og fredelig sted å bo, samtidig som det er enkel adkomst til både Skien og Porsgrunn.

Hverdagslogistikken er enkel med flere sentrale servicetilbud innen rekkevidde. Både Coop Extra med post i butikk og Vitusapotek ligger ved Borgeåsen senter, kun en kort spasertur fra boligen. For et mer omfattende utvalg av forretninger, spisesteder og tjenester er det en kort kjøretur til Hovenga Senteret, samt til bykjernene i både Skien og Porsgrunn med kjøpesentre, kafeer og kulturtilbud. Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter med stier og umiddelbar nærhet til skog og mark for turer året rundt, i tillegg til lokale idrettstilbud som Borgs bane og aktivitetshall ved Buer skole en kort gåtur unna.

Området er velegnet for barnefamilier og pendlere, med både Buerflata barnehage og Buer skole (1-7. trinn) i gangavstand fra eiendommen, mens Menstad ungdomsskole ligger en kort sykkeltur unna. Kollektivforbindelsene er godt utbygd, og nærmeste bussholdeplass ved Borgeåsen senter nås på en kort gåtur med hyppige bussavganger mot både Skien og Porsgrunn. For togreisende ligger Porsgrunn stasjon en kort kjøretur unna med avganger mot Vestfold og Oslo, og reisetiden til Sandefjord lufthavn Torp er rundt førti minutter med bil.

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.

Boligbygg med flere boenheter. Etasjeskillere og bærende konstruksjoner i bygningen er utført i betong.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for høyblokk den 29.01.1979. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende ferdigattester for eiendommen:
- Ferdigattest datert 29.01.2004 for 2 stk. nybygg garasjeanlegg.
- Ferdigattest datert 02.11.2009 for heis / rulletrapp i boligblokk.

Det foreligger byggetillatelse for enkle tiltak datert 07.12.1998 for fasadeendring (innglassing av balkonger/verandaer). Tillatelsen stiller følgende vilkår: «Det forlanges samme detaljering, glasstype og farge på glass til alle balkonger vedrørende innsetting av glass på balkonger. Det vil si at når andre leilighetshavere i boligblokken ønsker innsatt glass på sin balkong så er detaljering, type og farge bestemt.» Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Det er i forbindelse med salget innhentet bygningstegninger for boligen fra Skien kommune, stemplet av kommunen den 02.10.1970.
Det er utført endringer i planløsningen når det gjelder bod som er innlemmet i gang.

Det gjøres oppmerksom på at det er satt opp en vegg mellom stue og kjøkkendel i leiligheten. Slike endringer kan være søknadspliktige dersom den nye bruken utløser tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Dette på kjøpers ansvar og risiko.

En del av gangen er innredet og omgjort uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. Arealet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Eiendommen selges slik og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik som opplyst om.

Hvitevarer
Det er ingen hvitevarer i boligen.

Oppvarming
Elektrisitet.

Bygningssakskyndig informerer:"
Leiligheten har elektrisk anlegg med sikringsskap og automatsikringer. Sikringsskapet er etablert i felles gang. Det er installert digital strømmåler (AMS). Sikringsskapet har totalt 4 nummererte kurser.
Det elektriske anlegget vurderes i hovedsak å være fra bygningens oppføringsår 1976."

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 14.10.2026 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
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-TV og internett 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
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktsomhet.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger (felt G). Gjeldende reguleringsplan er Reguleringsendring av reguleringsplan for del av Åkre Gård, nordre del (plan-ID 394), ikrafttrådt 25.04.1978. En mindre del av eiendommen er regulert til kjørevei.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan for Buerflata (plan-ID 879), ikrafttrådt 22.03.2007. Deler av eiendommen langs veigrunn (ca. 3 m²) er regulert til annen veigrunn (felt AV1).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 2021007), ikrafttrådt 14.11.2024. Arealbruken er i planen i hovedsak avsatt til boligbebyggelse (nåværende), samt en mindre del til friområde (nåværende). Eiendommen inngår i bestemmelsesområde Bybåndet. Der det er motstrid mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner vedtatt før arealdelen, skal bestemmelser og plankart i reguleringsplanen gjelde foran kommuneplanens arealdel, men suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der aktuelt tema ikke er behandlet i planen (§ 1.1.3). Kommuneplanens bestemmelser om parkering gjelder foran reguleringsplanen (§ 1.1.3.1).

Flom:
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 flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag se www.nve.no.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H320 Flomfare i kommuneplanens arealdel. Ved reguleringsplanlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører hensynssonen skal det sørges for og dokumenteres at tilstrekkelig sikkerhet oppnås, og behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes (§ 3.3.3).

Deler av eiendommen berøres av sone for rød og gul sone iht. T-1442 (støy) i kommuneplanens arealdel.
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. Avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Videre opplyser Skien kommune at eiendommen ligger i en sone med marin leire og i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. aktsomhetskartet.
På NVE sine hjemmesider står det blant annet: "Kartet brukes for å avdekke om et planlagt tiltak ligger i en mulig faresone for kvikkleireskred. Kartet er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. "
For mer informasjon se NVE.no

I slike områder kan det være begrensninger for hvilke tiltak som kan utføres på eiendommen. Ta kontakt med kommunen for med mer informasjon om dette.

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 367 934 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 1 471 736 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 31 845 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 regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Denne fristen vil vanligvis være ca. 1 uke etter at boligen er annonsert. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.
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. 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 regnes godkjenning som gitt.

Eier
Bjørn Stian Larson

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.

Boligen har hatt profesjonell rengjøringsfirma inne før visning, og 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
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.

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.

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 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.

Det har vært profesjonell rengjøring av boligen før visning, men det gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Meglers vederlag og utlegg
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon*, kr 36 000
Innhenting av kommunal informasjon - Andelsleilighet, kr 1 889
Markedspakke Andel totalpris under 2.5' med BlikkFang, kr 21 990
Oppgjørshonorar*, kr 7 900
Rabatt medlemsfordel GBBL, kr -5 000
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift, kr 2 500
Forretningsfører - Utlegg informasjonsinnhenting, kr 4 485
Tinglysing hjemmelserklæring, kr 545
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet andel, kr 545
Forretningsfører - Eierskiftegebyr*, kr 6 725
Totalt, kr 94 479,-

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.

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 Jan Tore Eriksrød den 14.10.2026.

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.

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

Boligselgerforsikring
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
Simen Dippner Bakke
Eiendomsmegler
Telefon: 909 22 227
E-post: simen.bakke@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.











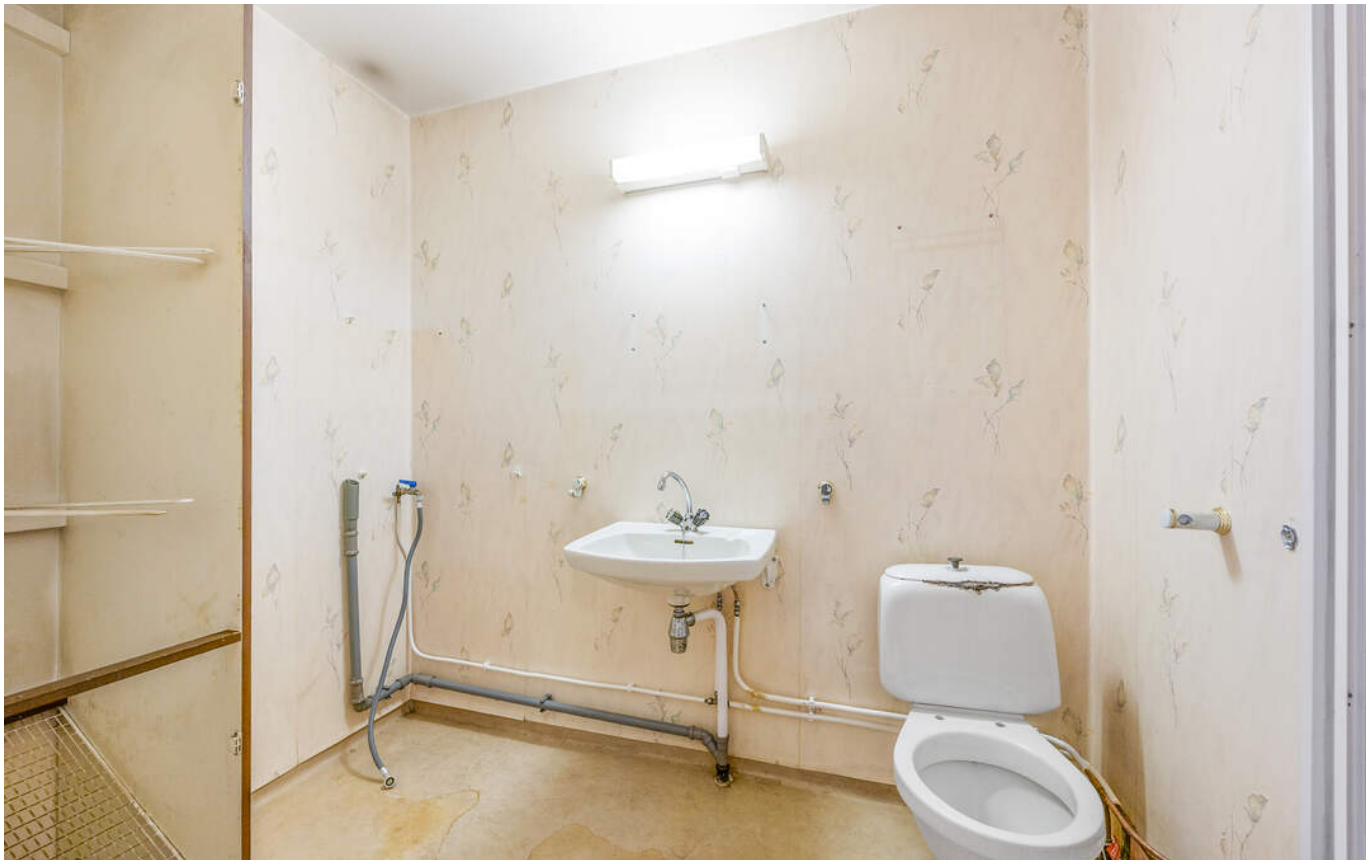






















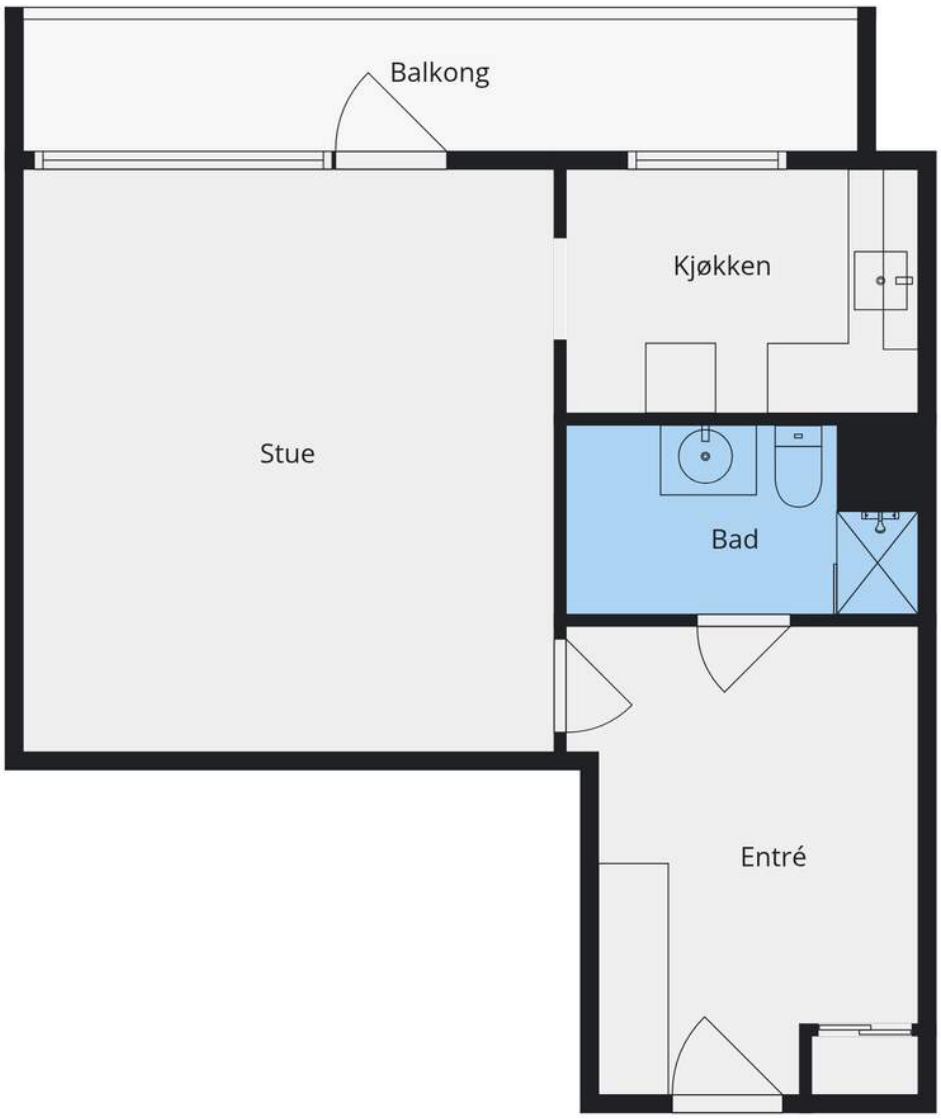



LADESTASJON
PARKERING FORBUDT !
DEFA





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.

BUERVEGEN 9

Nabolaget Borgåsen/Ris - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Borgeåsen senter Linje P4	**3 min** 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	**7 min** 3.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**42 min**

SKOLER

Buer skole (1-7 kl.) 246 elever, 16 klasser	**8 min** 0.7 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) 297 elever, 20 klasser	**19 min** 1.7 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	**7 min** 3.8 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	**8 min** 3.6 km

> «Nærhet til skog og mark. Ingen trafikkstøy. Veletablert»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

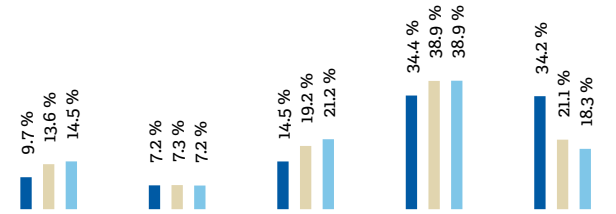
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 79/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Borgåsen/Ris	1 472	746
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Buerflata barnehage (1-5 år) 74 barn	**2 min** 0.1 km
Enggrav barnehage (2-2 år) 2 barn	**7 min** 0.6 km
Borgestad barnehage (1-5 år) 67 barn	**13 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Borgåsen Post i butikk, PostNord	**3 min** 0.2 km
Spar Borgestad PostNord	**14 min** 1.3 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

TRAFIKK
Lite trafikk 96/100

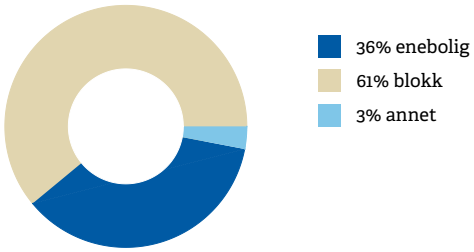
TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET
Lite støynivå 94/100

SPORT

Borgs bane Ballspill, fotball	**7 min** 0.6 km
Buer skole - gymsal Aktivitetshall	**7 min** 0.6 km
SATS Express Porsgrunn	**7 min**
Sats Ekspress Porsgrunn	**7 min**

BOLIGMASSE



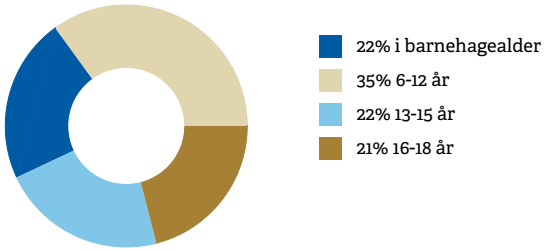
«Det beste og fineste stedet man kan bo i Skien. Rolig og trygt.»

Sitat fra en lokalkjent

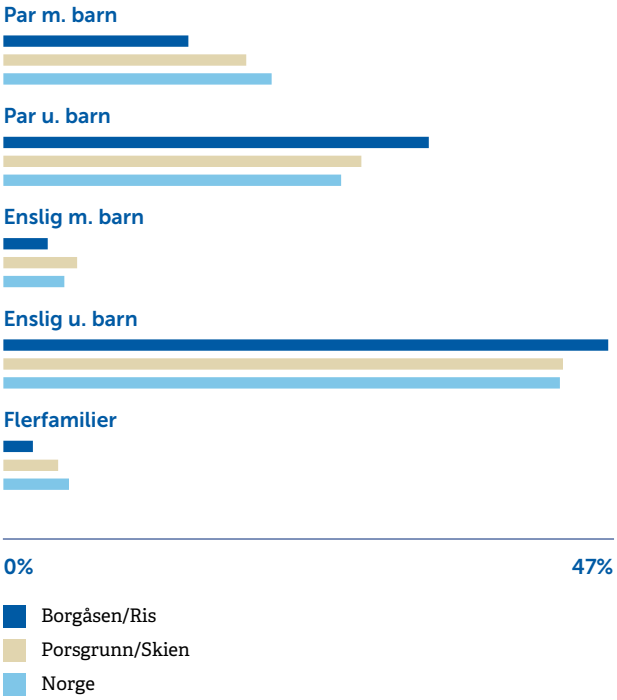
VARER/TJENESTER

Hovenga Senteret	**5 min**
Vitusapotek Borgeåsen	**2 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

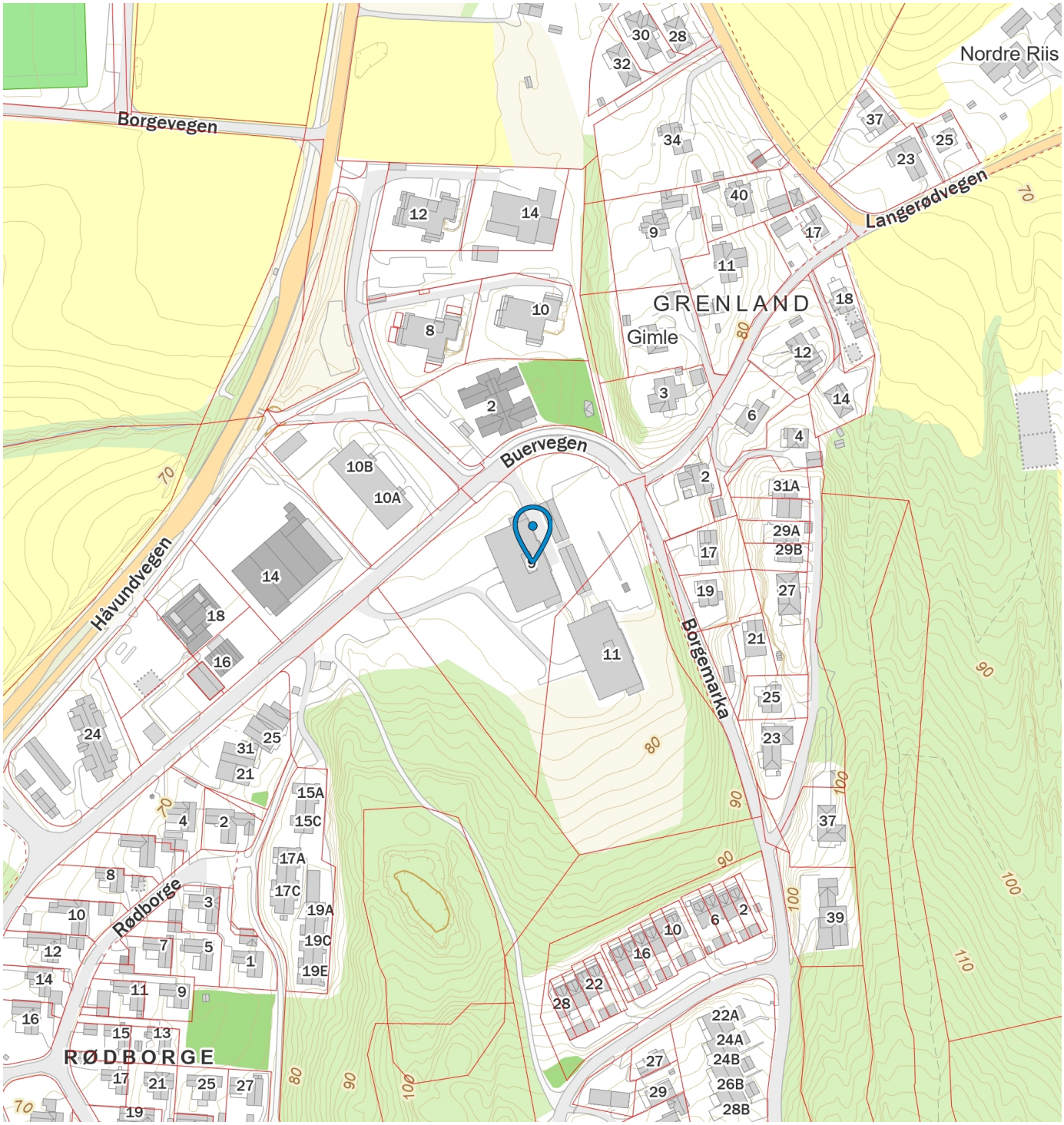


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**42%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**11%**	**4%**

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





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

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

Boligbygg med flere boenheter
Buervegen 9 , 3711 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 75, bnr. 233
Andelsnummer 50

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3390 **Eiendomsverdi ref nr:** MH3297

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

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.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no
911 03 866

Buervegen 9 , 3711 SKIEN
Gnr 75 - Bnr 233
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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.

Buervegen 9 , 3711 SKIEN
Gnr 75 - Bnr 233
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 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

Buervegen 9 , 3711 SKIEN
Gnr 75 - Bnr 233
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 7. etasje i en boligbygning oppført i 1976, med adresse Buervegen 9 i Skien.
Leiligheten inneholder entré/gang, stue, kjøkken og bad. Det er utgang til balkong fra stue.
Leiligheten fremstår som lite vedlikeholdt fra byggeår og må beregnes omfattende oppgradert. Innvendige overflater består av laminatgulv, belegg og teppe på gulvflater. Tapet på veggflater. Malt slette himlinger i betong. Overflatene fremstår i hovedsak med høy slitasje og bruksslitasje.

Samlet vurdering: Leiligheten fremstår med stort vedlikeholdsbehov sett i forhold til alder, og de felste bygningselementer må beregnes skiftet. Det mest vesentlige forholdet er bad, kjøkken og overflater.
Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er utført som malte trevinduer med 2-lags isolerglass og antas å være fra bygningens oppføringsår 1976. Vinduer med synlig slitasje nog elde.
Vinduer og utvendige overflater inngår i sameiets bygningsmasse, og vedlikehold og eventuell utskifting utføres i regi av sameiet, forutsatt at dette følger av sameiets vedtekter.
Synlige og tilgjengelige deler av vinduene er visuelt kontrollert ved befaringen.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør mot felles gangareal samt en-fløya balkongdør skiftet 2017 med 2-lags isolerglass mot balkong.
Synlige og tilgjengelige deler av dørene er visuelt kontrollert ved befaringen. Det må påregnes normal alders- og bruksslitasje på overflater, pakninger, beslag og bevegelige komponenter.
Utvendig vedlikehold og eventuell utskifting av dører utføres i regi av sameiet i henhold til gjeldende vedtekter og vedlikeholdsansvar.
Leiligheten har etablert balkong i malt betong konstruksjon med adkomst fra stue.
Balkongen er overbygget og fremstår som et delvis værbeskyttet uteareal.
Synlige og tilgjengelige overflater fermstår værslitt med avskalling av maling.
Utvendig vedlikehold og eventuelle større utbedringsarbeider forutsettes håndtert i regi av sameiet i henhold til gjeldende vedtekter og vedlikeholdsansvar.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater i leiligheten er utført med laminat i gang, teppe i stue og belegg på kjøkken og bad.
Synlige og tilgjengelige gulvflater er visuelt kontrollert ved befaringen. Overflatene fremstår med stor brukslitasje og bør påregnes oppgradert.
Skjulte konstruksjoner under gulvbelegget er ikke kontrollert.
Innvendige veggoverflater i leiligheten består hovedsakelig av tapet og strie.Innvendige himlinger i leiligheten består av malte, glatte flater/betong.
Overflatene fremstår med stor brukslitasje og bør påregnes oppgradert. Skjulte konstruksjoner under overflater er ikke kontrollert.
Etasjeskillere og bærende konstruksjoner i bygningen er utført i betong. Det er foretatt stikkprøvebaserte høydemålinger av gulvoverflatene i leiligheten.
Ved måling mellom gang og stue ble det registrert et høydeavvik på ca. 15 mm.
Gulvet har en jevn helning over det målte området. Skjevheten fremstår som et eldre forhold og antas å kunne ha sammenheng med opprinnelig utførelse fra bygningens oppføringsår 1976.
Skjulte konstruksjoner og underliggende gulvoppbygging er ikke kontrollert.
Leiligheten er etablert i 7. etasje over terreng. Radonmålinger anses derfor ikke som relevante.
Leiligheten har innvendige malte, glatte dører med tilhørende karmer og beslag.
Dørene har tradisjonell utførelse med glatte dørblad, malte overflater og dørvridere i metall.
Synlige og tilgjengelige deler av dørene er visuelt kontrollert ved befaringen. Dørene fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje på overflater, karmer og beslag.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er fra bygningens oppføringsår 1976 og vurderes etter byggeforskriftene som gjaldt før 1997.
Badet har belegg på gulvflater og tapet på veggflater. Åpent røranlegg på vegger. Rommet er innredet med servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er etablert mekanisk ventilasjon. Normalt vedlikehold og rengjøring av ventiler anbefales.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommets utførelse.
Avvik:
På grunn av alder og synlig slitasje er det usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand og gjenværende levetid. Toalett med defekt sisterne og utstyr med høy alder/slitasje. Bad må påregnes renovert.
Dusjkabinett reduserer direkte vannbelastning på veggene.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende gang for kontroll av konstruksjonen mot våtrommet.
Det ble utført fuktmåling i tilgjengelig konstruksjon gjennom inspeksjonshullet.
Måleresultatet var 6,8, og det ble ikke påvist unormale fuktforhold ved målepunktet.
Det ble ikke registrert forhold som indikerer pågående fuktbelastning i den undersøkte delen av konstruksjonen.
Kontrollen er begrenset til det aktuelle målepunktet og gir ikke grunnlag for å fastslå tilstanden i øvrige skjulte konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra 1976, med glatte fronter og benkeplate i laminat og stål. Innredningen er utført i vinkel med over- og underskap. Synlige og tilgjengelige deler av kjøkkeninnredningen er visuelt kontrollert ved befaringen. Innredningen fremstår med utgått levetid og mangler stedvis fronter. Det er skap med høy slitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med synlige kobberrør og fleksible tilkoblingsslanger til sanitærutstyr og kjøkkeninstallasjoner.
Avløpsrør i Soil.
Synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonen er visuelt kontrollert. Skjulte rørføringer og tilkoblinger inne i konstruksjoner er ikke kontrollert.
Tiltak må beregnes når bad og kjøkken oppgraders.
Leiligheten har ventilasjonsløsning med luftespalter i vinduer for tilførsel av friskluft til oppholdsrom.

Buervegen 9 , 3711 SKIEN
Gnr 75 - Bnr 233
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Det er opplyst at bad er tilknyttet et mekanisk ventilasjon.
Synlige og tilgjengelige ventiler og luftespalter er visuelt kontrollert ved befaringen. Luftmengder, kanalnett og ventilasjonsaggregat er ikke kontrollert.
Leiligheten har elektrisk anlegg med sikringsskap og automatsikringer. Sikringsskapet er etablert i felles gang.
Det er installert digital strømmåler (AMS). Sikringsskapet har totalt 4 nummererte kurser.
Det elektriske anlegget vurderes i hovedsak å være fra bygningens oppføringsår 1976.
Synlige og tilgjengelige deler av sikringsskapet er visuelt kontrollert ved befaringen. Det er ikke foretatt elektrotekniske målinger eller funksjonstesting av anlegget.
Tiltak må beregnes når våtrom, kjøkken og overflater oppgraderes.
Leiligheten ligger i en boligbygning oppført i 1976 og er tilknyttet felles trapperom. Entrédøren er opplyst å være brann- og lydklassifisert.
Bygningens branntekniske løsninger er etablert med utgangspunkt i forskriftskravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.
Branntekniske forhold omfatter blant annet røykvarsling, slokkeutstyr, rømningsmuligheter og brannskillende konstruksjoner.
Det er ikke foretatt brannteknisk prosjekteringskontroll eller kontroll av skjulte brannskiller og gjennomføringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

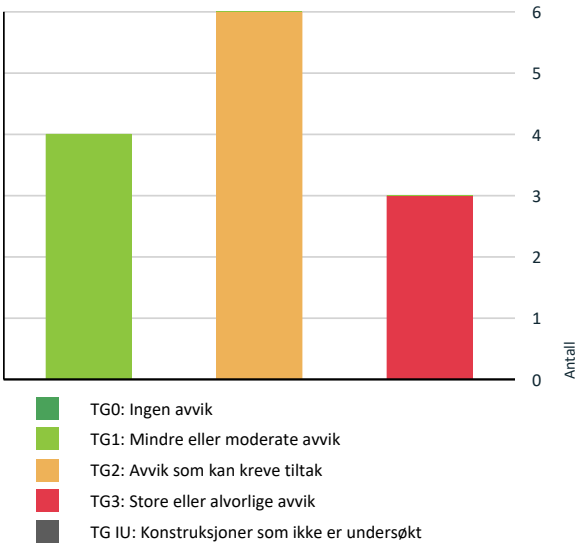
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Buervegen 9 , 3711 SKIEN
Gnr 75 - Bnr 233
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

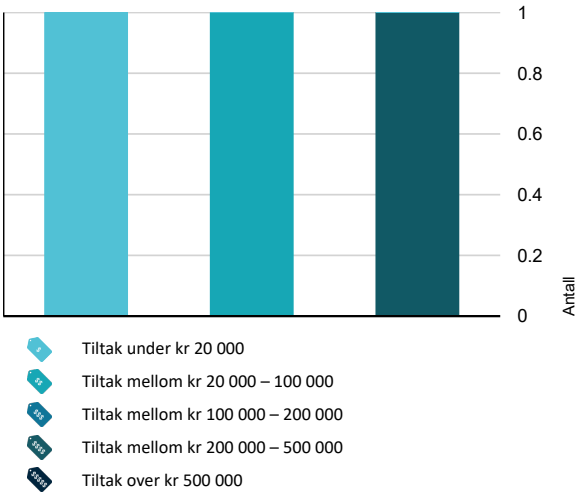
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 7.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 7.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 7.Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Buervegen 9 , 3711 SKIEN
Gnr 75 - Bnr 233
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1976

Kommentar

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er utført som malte trevinduer med 2-lags isolerglass og antas å være fra bygningens oppføringsår 1976. Vinduer med synlig slitasje nog elde.
Vinduer og utvendige overflater inngår i sameiets bygningsmasse, og vedlikehold og eventuell utskifting utføres i regi av sameiet, forutsatt at dette følger av sameiets vedtekter.
Synlige og tilgjengelige deler av vinduene er visuelt kontrollert ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Det bør utføres vedlikehold og eventuelt lokal utbedring av vinduskarmene for å forhindre ytterligere forringelse, varmetap og inntrenging av fukt. Dersom skadene ikke utbedres, kan det oppstå råte, mugg og økte vedlikeholdskostnader over tid.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør mot felles gangareal samt en-fløya balkongdør skiftet 2017 med 2-lags isolerglass mot balkong.
Synlige og tilgjengelige deler av dørene er visuelt kontrollert ved befaringen. Det må påregnes normal alders- og bruksslitasje på overflater, pakninger, beslag og bevegelige komponenter.
Utvendig vedlikehold og eventuell utskifting av dører utføres i regi av sameiet i henhold til gjeldende vedtekter og vedlikeholdsansvar.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

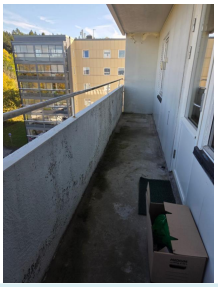
Leiligheten har etablert balkong i malt betong konstruksjon med adkomst fra stue.
Balkongen er overbygget og fremstår som et delvis værbeskyttet uteareal.
Synlige og tilgjengelige overflater fermstår værslitt med avskalling av maling.
Utvendig vedlikehold og eventuelle større utbedringsarbeider forutsettes håndtert i regi av sameiet i henhold til gjeldende vedtekter og vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:
• Overflatene på balkongen fremstår som værslitte og har behov for tiltak, herunder utbedring av avskallet maling. Vedlikehold og eventuelle større utbedringer forutsettes håndtert av sameiet i henhold til gjeldende vedtekter og vedlikeholdsansvar.

Buervegen 9 , 3711 SKIEN
Gnr 75 - Bnr 233
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater i leiligheten er utført med laminat i gang, teppe i stue og belegg på kjøkken og bad.
Synlige og tilgjengelige gulvflater er visuelt kontrollert ved befaringen. Overflatene fremstår med stor brukslitasje og bør påregnes oppgradert.
Skjulte konstruksjoner under gulvbelegget er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
• Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard og funksjon.
Slitasje utover forventet nivå kan medføre redusert levetid og estetisk kvalitet, samt økt risiko for ytterligere skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggoverflater i leiligheten består hovedsakelig av tapet og strie.Innvendige himlinger i leiligheten består av malte, glatte flater/betong.
Overflatene fremstår med stor brukslitasje og bør påregnes oppgradert. Skjulte konstruksjoner under overflater er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
• Overflatene bør oppgraderes for å sikre et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.
Dersom overflatene ikke utbedres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og økt behov for vedlikehold.
Skjulte konstruksjoner under overflatene er ikke kontrollert, noe som innebærer en viss usikkerhet om tilstanden på underliggende bygningsdeler.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner i bygningen er utført i betong. Det er foretatt stikkprøvebaserte høydemålinger av gulvoverflatene i leiligheten.
Ved måling mellom gang og stue ble det registrert et høydeavvik på ca. 15 mm.
Gulvet har en jevn helning over det målte området. Skjevheten fremstår som et eldre forhold og antas å kunne ha sammenheng med opprinnelig utførelse fra bygningens oppføringsår 1976.
Skjulte konstruksjoner og underliggende gulvoppbygging er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Buervegen 9 , 3711 SKIEN
Gnr 75 - Bnr 233
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Leiligheten er etablert i 7. etasje over terreng. Radonmålinger anses derfor ikke som relevante.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige malte, glatte dører med tilhørende karmer og beslag.
Dørene har tradisjonell utførelse med glatte dørblad, malte overflater og dørvridere i metall.
Synlige og tilgjengelige deler av dørene er visuelt kontrollert ved befaringen. Dørene fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje på overflater, karmer og beslag.

VÅTROM

7.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra bygningens oppføringsår 1976 og vurderes etter byggeforskriftene som gjaldt før 1997.
Badet har belegg på gulvflater og tapet på veggflater. Åpent røranlegg på vegger. Rommet er innredet med servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er etablert mekanisk ventilasjon. Normalt vedlikehold og rengjøring av ventiler anbefales.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommets utførelse.
Avvik:
På grunn av alder og synlig slitasje er det usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand og gjenværende levetid. Toalett med defekt sisterne og utstyr med høy alder/slitasje. Bad må påregnes renovert.
Dusjkabinett reduserer direkte vannbelastning på veggene.

Årstall: 1976 **Kilde:** Egenerklæring

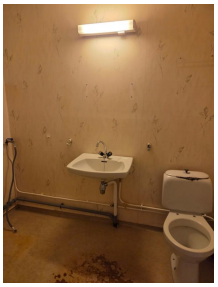
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

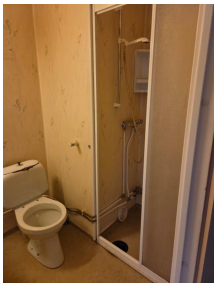
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

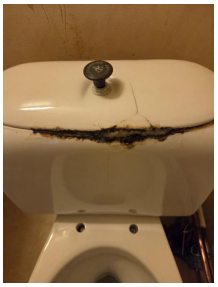
Buervegen 9 , 3711 SKIEN
Gnr 75 - Bnr 233
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapport





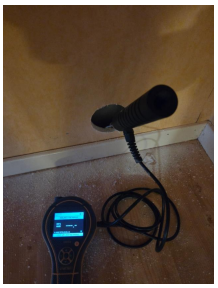


7.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende gang for kontroll av konstruksjonen mot våtrommet.
Det ble utført fuktmåling i tilgjengelig konstruksjon gjennom inspeksjonshullet.
Måleresultatet var 6,8, og det ble ikke påvist unormale fuktforhold ved målepunktet.
Det ble ikke registrert forhold som indikerer pågående fuktbelastning i den undersøkte delen av konstruksjonen.
Kontrollen er begrenset til det aktuelle målepunktet og gir ikke grunnlag for å fastslå tilstanden i øvrige skjulte konstruksjoner.



KJØKKEN

7.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra 1976, med glatte fronter og benkeplate i laminat og stål. Innredningen er utført i vinkel med over- og underskap. Synlige og tilgjengelige deler av kjøkkeninnredningen er visuelt kontrollert ved befaringen. Innredningen fremstår med utgått levetid og mangler stedvis fronter. Det er skap med høy slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

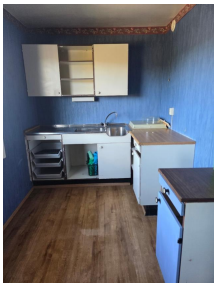
Buervegen 9 , 3711 SKIEN
Gnr 75 - Bnr 233
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



7.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom)

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med synlige kobberrør og fleksible tilkoblingsslanger til sanitærutstyr og kjøkkeninstallasjoner. Avløpsrør i Soil.
Synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonen er visuelt kontrollert. Skjulte rørføringer og tilkoblinger inne i konstruksjoner er ikke kontrollert.
Tiltak må beregnes når bad og kjøkken oppgraders.

Årstall: 1976 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det anbefales å vurdere utskifting av eldre kobberrør og skjøter ved oppgradering av bad og kjøkken, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at rørene kan få redusert funksjon eller svikte, noe som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har ventilasjonsløsning med luftespalter i vinduer for tilførsel av friskluft til oppholdsrom.
Det er opplyst at bad er tilknyttet et mekanisk ventilasjon.
Synlige og tilgjengelige ventiler og luftespalter er visuelt kontrollert ved befaringen. Luftmengder, kanalnett og ventilasjonsaggregat er ikke kontrollert.

⚠ Elektrisk anlegg

Buervegen 9 , 3711 SKIEN
Gnr 75 - Bnr 233
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapport

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

Leiligheten har elektrisk anlegg med sikringsskap og automatsikringer. Sikringsskapet er etablert i felles gang.
Det er installert digital strømmåler (AMS). Sikringsskapet har totalt 4 nummererte kurser.
Det elektriske anlegget vurderes i hovedsak å være fra bygningens oppføringsår 1976.
Synlige og tilgjengelige deler av sikringsskapet er visuelt kontrollert ved befaringen. Det er ikke foretatt elektrotekniske målinger eller funksjonstesting av anlegget.
Tiltak må beregnes når våtrom, kjøkken og overflater oppgraderes.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten ligger i en boligbygning oppført i 1976 og er tilknyttet felles trapperom. Entrédøren er opplyst å være brann- og lydklassifisert.
Bygningens branntekniske løsninger er etablert med utgangspunkt i forskriftskravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.
Branntekniske forhold omfatter blant annet røykvarsling, slokkeutstyr, rømningsmuligheter og brannskillende konstruksjoner.
Det er ikke foretatt brannteknisk prosjekteringskontroll eller kontroll av skjulte brannskiller og gjennomføringer.

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

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Buervegen 9 , 3711 SKIEN
Gnr 75 - Bnr 233
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 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

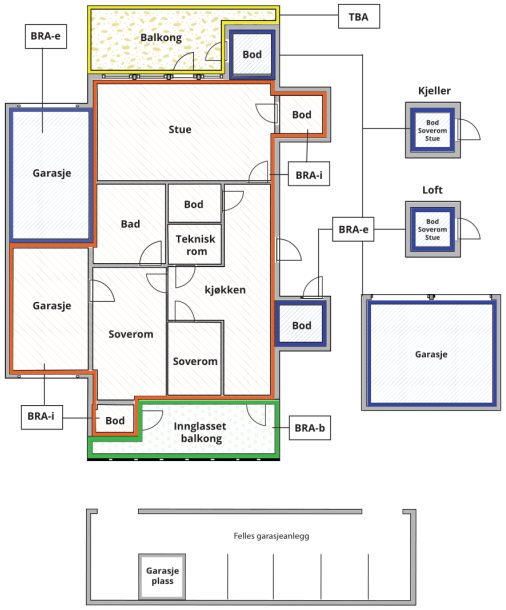
Hva er måleverdig areal?

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.

Buervegen 9 , 3711 SKIEN
Gnr 75 - Bnr 233
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7.Etasje	45			45	7
SUM	**45**				**7**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7.Etasje	Gang/entre, stue, kjøkken, bad		

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
14.10.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4003 SKIEN	75	233		0	9803.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Buervegen 9

Hjemmelshaver
Lindøe Kevin Christoffer, Nordre Borge Borettslag
li

Andelsobjekt

Org.nr.	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
955114213			Larson Bjørg Lillian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
50

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Buervegen på Borgestad i Skien, i et etablert boligområde med sentral beliggenhet i Skien.
Området har nærhet til både Skien og Porgsrunn sentrum med butikker, kjøpesentre, servicetilbud, offentlige tjenester, skoler og kollektivtransport.
Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker, leilighetsbygg og øvrig boligbebyggelse.
Leiligheten ligger i 7 etasje og har mindre balkong.

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Skien kommune, med eksisterende boligbebyggelse og tilhørende fellesarealer.
Området omfattes av kommunens gjeldende arealplaner og eventuelle reguleringsbestemmelser.
Eksakt reguleringsformål, plan-ID og eventuelle særlige bestemmelser for eiendommen er ikke verifisert.
Det anbefales å kontrollere gjeldende reguleringsstatus i Skien kommunes planregister dersom det er behov for nærmere opplysninger om arealbruk eller fremtidige utbyggingsmuligheter

Om tomten

Eiendommen har felles eiet tomt tilhørende sameiet, med opparbeidede utearealer rundt boligbygningen.
Tomten er tilrettelagt med gangarealer, adkomstveier, grøntarealer og øvrige fellesarealer for beboerne. Drift og vedlikehold av tomt, grøntarealer og øvrige felles uteområder ivaretas i regi av sameiet.
Tomtens eksakte areal og eierform er ikke dokumentert ved befaringen.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.10.2026		Gjennomgått		Nei

Buervegen 9 , 3711 SKIEN
Gnr 75 - Bnr 233
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	
2	22.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Buervegen 9 , 3711 SKIEN
Gnr 75 - Bnr 233
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 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.

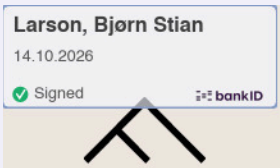
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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



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	Bjørn Stian Larson

Boligen

Buervegen 9
3711 SKIEN

4003-75/233/0/0

- 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

Vet ikke, har ikke hatt noe med slikt å gjøre

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: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Buervegen 9, 3711 SKIEN**	
Dato for energimerking **20.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371628**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **164603032**
Gårdsnummer **75**	Bruksnummer **233**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0701**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **45,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **178,12**

Vedlegg: Energiattest

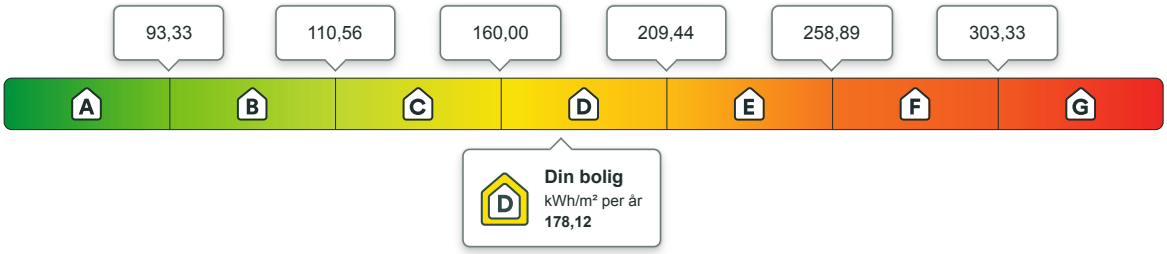
Buervegen 9, 3711 SKIEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
8 552,89	**190,06**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Buervegen 9, 3711 SKIEN

Detaljering

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

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

Vedlegg: Energiattest



Buervegen 9, 3711 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Mette Ditlefsen Dato utkjørt: 15.10.26 Side 1 av 2

Nordre Borge Borettslag II		**Vår ref.:**	502/50
Buervegen 9		**Type:**	Borettslag
3711 SKIEN		**Eiere:**	Bjørg Lillian Larson
Organisasjonsnr:	955 114 213	**Andelsnr:**	50

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 745**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader drift 3 745

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	11 987
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	999 999

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ranveig Moen

[redacted]

Telefon: Mob.: 93427203

E-post: nordreborge2@mittpbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 15.10.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	11 987	Andre inntekter:	721
Annen formue:	31 845	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	26 500
Andelsnr:	50	Partialobligasjonsnr:	50

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1976		
Gårds/bruksnr:	75/233		
Bygningstype:	Høyblokk		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	9803.4
Årlig festeavgift:	100 000,00		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003216420

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.03.1997	SSBnr:	H0701
Etasje:	7	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	1-Roms leilighet	P-rom	40

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget

2 - Felles forkjøpsrett

2 - Medlemsskap i boligbyggelaget

Fasiliteter:

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Nordre Borge Borettslag II	**Vår ref.:**	502/50
Buervegen 9	**Type:**	Borettslag
3711 SKIEN	**Eiere:**	Bjørg Lillian Larson

Organisasjonsnr: 955 114 213

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Kabel TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Annen informasjon:

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Innkalling til generalforsamling

i Nordre Borge Borettslag II (502)

Torsdag 16.04.2026 kl. 18:00, Buerstua, Buervegen 9.

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. Styret foreslår 10% økning.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Styremedlem Tove Sommer	2 år
Styremedlem Magnhild Olsen	2 år
Styremedlem Sondre L. Eskeland	2 år
Varamedlem Turid W. Thorsen	1 år

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

5.3 Valg av revisor

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

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

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

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

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

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

5.4 Andre valg:

Valg av valgkomite blir foretatt på generalforsamlingen.

6. Innkomne forslag

Styret har mottatt et brev 5.3.2026 fra 7 beboere med ønske om at alle balkonger skal besiktiges innvendig. Dette vil bli fulgt opp av styret i løpet av våren 2026.

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Innkomne forslag
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styrets årsmelding 2025

- for virksomheten i Nordre Borge Borettslag II

Om Nordre Borge Borettslag II

Nordre Borge Borettslag IIs formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Nordre Borge Borettslag II ligger i Skien kommune. Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Det er ___0_____ ansatte i boligselskapet.

Nordre Borge Borettslag II forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et borettslag.

Overdragelser

Det var 1 familieoverdragelse i 2025.

Styret

Leder, Ranveig Moen
Styremedlem, Marit Aslaug Kleppe
Styremedlem, Tove Sommer
Styremedlem, Sondre Lid Eskeland
Styremedlem, Magnhild Olsen
Varamedlem, Turid Wenche Thorsen

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 1 mann og 4 kvinner. Nordre Borge Borettslag II 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 __6____ styremøter, hvor __55_____ protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på ___3___ av møtene.

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført etter planen.

Viktige saker styret har behandlet

Januar
KONE hadde service på hoveddøren.

Telerør hadde service og ettersyn på varmtvannstankene, skiftet isolasjon på rørene og skiftet 2 termostater. Samtidig etterisolerte de isolasjonen i rørene i taket i garasjekjelleren.
Det ble oppdaget vannlekkasje i stuetaket i leilighet H-0808. Telerør byttet isolasjon på kryploftet, og det var ikke nødvendig med ytterligere reparasjon.

Det ble bestilt nytt skilt på parkeringsplassen mellom Buervegen 9 og 11 i samarbeid med styret i nr. 11.

Info gikk ut til alle beboere om kameraovervåkning.

Februar
Olimb tettet en sprekk i et rør i taket i garasjekjelleren.
Caverion foretok service på ventilasjonsanlegget.

Mars
1. mars overtok Grenland Renhold A/S rengjøringen i blokken etter at Sumol Bjørkmann gikk av med pensjon.

Brann- og Sikringsservice hadde kontroll av alle brannslangene i fellesområdene og foretok samtidig trykktest av alle slangene. Schindler hadde service på heisen.

April
Elektro4 foretok nødlyskontroll. Et batteri ble skiftet.
Doormax skiftet en wire som var slitt på garasjeporten.
Snekker B. Søli reparerte låsene på 3 balkongdører som var slitt.

Mai
Det ble arrangert dugnad på fellesarealene.
Fra 5.-9. mai hadde vi container m/el-bur for elektrisk avfall. Hagemøblene ble satt ut uken før 17. mai.
20. mai ble det avholdt generalforsamling i Buerstua.
Maskintjenester vasket garasjekjelleren 23. mai.

Juni
Brann- og Sikringsservice installerte ny døråpner i heisgangen ut til garasjekjelleren.
Det ble investert i ny Webergrill til uteplassen.
Elektro 4 monterte 4 kameraer, 2 ute og 2 inne i garasjekjelleren.

Juli
Det ble arrangert sommerfest på uteplassen.
Den 7. juli startet Double A/S maling av garasjekjelleren.

August
Det ble oppdaget vannlekkasje i 7. etg. Dette ble etter hvert en forsikringssak, som GBBL håndterte sammen med Telerør og Porsgrunn Rørleggerforretning.
Henriksen Transport foretok spyling av kummer og sluk ute og inne. Caverion hadde ny service på vifteanlegget.

September
Styret sendte ut rundskriv ang. utskifting av de gamle sikringene. Elektro4 fikk jobben, og 45 av 50 leiligheter benyttet seg av dette tilbudet. Det var allerede skiftet til automatsikringer i 16 leiligheter. Arbeidet ble avsluttet 29. sep. Dette ble betalt av beboere selv.

Oktober
Snekker Søli sjekket alle dørklinker i branntrappen og hovedtrappen. Han monterte også 2 nye persienner i Buerstua.
Leder og styremedlem Sondre L. Eskeland deltok på GBBLs høstkonferanse på Skjærgården Hotell i Langesund.

November

Brann- og Sikringsservice skiftet låssylinder i leilighet H-0605.
Midt-Telemark Ventilasjonsrens hadde inspeksjon av ventilasjons-anlegget. Ny rens er planlagt i 2026.
Den 21.11.25 bestilte styret Norgespris.
Julefest i Buerstua ble avholdt 30. november.

Desember
Schindler hadde service på heisen. Det skal skiftes 2 dørstoppere i januar -26.

3.12.25 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling ang. ønske om fasadeendring og nye balkonger. Forslaget falt med 35 mot 18 stemmer. Dette resulterte i at styret ikke skal arbeide videre med denne saken.

I desember 2025 ble det signert ny 2-årig avtale med Telenor, som gir flere muligheter og gunstigere pris.

Saker under arbeid og planlegging

I 2026 er det budsjettert med utskifting av låssystem og porttelefoner.

Vi har også budsjettert med rens av ventilasjonsanlegget. Det er allerede gått 6 år siden vi gjorde dette.

Ellers vil vi foreta løpende vedlikehold.

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. Styret foreslår at overskudd fra driften overføres konto til fremtidig velikehold.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026

Disponible midler for Nordre Borge Borettslag II pr. 31.12.25

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.25	Pr. 31.12.24
A: Disponible midler per 01.01.	1 558 160	1 420 519
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	213 310	551 514
Tilbakeføring av-/nedskrivinger	4 230	5 640
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-267 468	-419 513
C: Årets endring disponible midler	**-49 928**	**137 641**
D: Disponible midler 31.12.	**1 508 233**	**1 558 160**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**1 508 233**	**1 558 160**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatregnskap pr 31.12.25 for Nordre Borge Borettslag II orgnr: 955 1 14 213

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		3 529 812	3 410 232	3 530 000	3 748 600
Leieinntekt garasjer		105 948	102 384	105 900	105 900
Salgsinntekter		1 615	23 346	0	0
Sum inntekter		**3 637 375**	**3 535 962**	**3 635 900**	**3 854 500**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	13 088	12 525	13 300	13 800
Styrehonorar	2	119 250	120 000	120 000	132 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		31 231	40 096	30 100	33 064
Forretningsførerhonorar		204 926	196 194	201 400	208 000
Medlemskontigent		16 747	13 399	16 750	16 750
Kontigent NBBL		8 040	8 040	8 400	8 400
Andre lønnskostnader	3	102 657	156 458	93 000	102 486
Andre tjenester		1 249	0	0	0
Sommer og vinterkostnader		166 205	105 805	118 000	175 000
Vedlikehold	4	544 382	340 450	373 661	750 500
Serviceavtaler		112 212	68 481	0	115 600
Kabel-tv		407 264	411 876	424 300	457 600
Forsikring		245 350	225 410	245 000	254 200
Kommunale avgifter	7	912 086	897 444	942 300	879 300
Festeavgifter		100 000	100 000	100 000	100 000
Lys og varme fellesarealer		287 072	259 861	290 000	260 000
Renhold, fellesareal		162 539	26 061	120 000	157 715
Verktøy, driftsmatriell, inventar		10 234	4 428	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		12 289	3 773	0	0
Andre driftskostnader	5	16 083	21 784	70 000	50 000
Styremøter; lokaler , mat mm.		0	6 130	0	0
Bomiljø		7 108	12 785	0	0
Avskrivninger	6	4 230	5 640	4 230	0
Sum driftskostnader		**3 484 242**	**3 036 638**	**3 170 441**	**3 714 415**
Driftsresultat		**153 133**	**499 324**	**465 459**	**140 085**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		60 177	52 189	40 000	60 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**60 177**	**52 189**	**40 000**	**60 000**
Årsresultat		**213 310**	**551 514**	**505 459**	**200 085**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		213 310	551 514	505 459	200 085
Sum overføringer		213 310	551 514	505 459	200 085

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse pr 31.12.25 for Nordre Borge Borettslag II orgnr: 955 1 14 213

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 13	9 597 074	9 597 074
Andre driftsmidler	8	0	4 230
Sum varige driftsmidler		**9 597 074**	**9 601 304**
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	1 169 270	901 803
Sum finansielle anleggsmidler		**1 169 270**	**901 803**
Sum anleggsmidler		**10 766 344**	**10 503 107**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		0	23 346
Andre fordringer		12 098	0
Periodisert kostnad		366 313	356 308
Sum fordringer		**378 411**	**379 654**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 401 959	1 521 688
Sum bankinnskudd og liknende		**1 401 959**	**1 521 688**
Sum omløpsmidler		**1 780 371**	**1 901 342**
SUM EIENDELER		**12 546 715**	**12 404 448**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse pr 31.12.25 for Nordre Borge Borettslag II orgnr: 955 1 14 213

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	6 700	6 700
Opptjent egenkapital	11	9 493 377	9 280 067
Sum egenkapital	**11**	**9 500 077**	**9 286 767**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	12, 13	2 774 500	2 774 500
Sum langsiktig gjeld		**2 774 500**	**2 774 500**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 745	10 578
Leverandørgjeld		224 234	305 233
Skyldig off. myndigheter		5 883	10 089
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		9 652	17 282
Annen kortsiktig gjeld	14	28 623	0
Sum kortsiktig gjeld		**272 138**	**343 181**
Sum gjeld		**3 046 638**	**3 117 681**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 546 715**	**12 404 448**

Porsgrunn 31.12.2025
Grenland Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Ranveig Moen Leder	Magnhild Olsen Styremedlem	Sondre Lid Eskeland Styremedlem
Marit Aslaug Kleppe Styremedlem	Tove Sommer Styremedlem	

Noter for Nordre Borge Borettslag II orgnr: 955 1 14 213

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Inntekter
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Noter for Nordre Borge Borettslag II orgnr: 955 1 14 213

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6701 Revisjon boligselskap	13 088	12 525
Sum	**13 088**	**12 525**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5330 Styrehonorar	119 250	120 000
Sum	**119 250**	**120 000**

Note 3 - Lønnskostnader

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

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5100 Lønn til ansatte	90 584	139 176
5150 Opptjente feriepenger	11 323	17 282
5270 Gaver ansatte	750	0
Sum	**102 657**	**156 458**

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	512 480	268 477
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	28 814
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	15 833	43 159
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	4 069	0
6695 Forsikringsskadesaker	12 000	0
Sum	**544 382**	**340 450**

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6550 Driftsmateriale	0	1 458
7420 Gave, fradragsberettiget	510	0
7720 Generalforsamling	8 018	9 515
7770 Bank og kortgebyrer	5 615	5 352
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	1 941	5 460
Sum	**16 083**	**21 784**

Note 6 - Avskrivning

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

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	4 230	5 640

Noter for Nordre Borge Borettslag II orgnr: 955 1 14 213

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24

Note 6 - Avskrivning

Sum	4 230	5 640

Noter for Nordre Borge Borettslag II orgnr: 955 1 14 213

Note 7 - Kommunale avgifter

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	794 873	0
7760 Eiendomskatt	117 214	897 444
Sum	**912 086**	**897 444**

Note 8 - Andre driftsmidler

	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 200
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	28 200
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	4 230
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	5

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, dersom indikasjon på nedskriving oppstår.

Note 9 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 597 074
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 597 074
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 597 074
Anskaffelsesår :	1976
Antatt levetid i år :	

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 169 270	901 803
Sum	**1 169 270**	**901 803**

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

Note 11 - Egenkapital

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2030 Andelskapital	6 700	6 700
2070 Akkumulert resultat	9 493 377	9 280 067
Sum	**9 500 077**	**9 286 767**

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2250 Borettsinnskudd	2 774 500	2 774 500
Sum	**2 774 500**	**2 774 500**

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.25	Pr31.12.24
Gjeld sikret ved pant		
Borettsinnskudd	2 774 500	2 774 500
Sum	**2 774 500**	**2 774 500**
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	9 597 074	9 597 074
Sum	**9 597 074**	**9 597 074**

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	23 465	0
2995 Skyldig fra RF betalinger	5 158	0
Sum	**28 623**	**0**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Nordre Borge Borettslag II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordre Borge Borettslag II

Styreleder	Ranveig Moen (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Tove Sommer (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Magnhild Olsen (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Marit Aslaug Kleppe (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Sondre Lid Eskeland (sign.)	24.03.2026

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 Nordre Borge Borettslag II

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: M8IVK-EPHSY-X53HS-J22J6-6K0CG-4KYS6

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, 27. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: M8IVK-EPHSY-X53HS-J22J6-6K0CG-4KYS6

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."

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-93358
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-27 08:11:52 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: M8IVK-EPHSY-X53HS-J22J6-6K0CG-4KYS6

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.

Side 19 av 19

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

i Nordre Borge Borettslag II (502)

Onsdag 03.12.2025 kl. 17:30, Buerstua, Buerveien 9.

Saksliste:

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Fasade- og balkongrehabilitering

Styret har mottatt et skriftlig krav om behandling av fasadefornyelse/balkonger, datert 31.10.25. Dokumentet er signert av 20 andelseiere i borettslaget, som oppfyller kravet for å innkalle til ekstraordinær generalforsamling ihht. borettslagets vedtekter 9-2 pkt. (2).

Før vi eventuelt setter i gang med dette arbeidet er det viktig å vite om vi har borettslagets andelseiere i ryggen.
For å kunne igangsette dette arbeidet, må saken vedtas med alminnelig flertall på generalforsamlingen, blandt de fremmøtte andelseierne.

Vedlagt innkallingen er:

Navneseddel/ fullmaktsskjema

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

GBBL

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navnseddel og levèr den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Dersom en ikke kan møte på generalforsamlingen kan en møte ved fullmektig. Ønsker en å benytte seg av denne retten bes en vennligst å bruke fullmakten nedenfor.

Leveres ved inngangen!

GBBL

FULLMAKT

Jeg gir: _____
(navn på den som skal møte med BLOKKBOKSTAVER)

fullmakt etter borettslovens § 7-3 til å stemme for meg på generalforsamlingen:

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Dato: _____ Eiers underskift: _____

NB! I borettslag kan ingen være fullmektig for mer enn èn andelseier.

Leveres ved inngangen!

Vedtekter

for Nordre Borge borettslag II org nr 955114 213

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 06.11.1971, sist endret 11.04.2012.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Nordre Borge borettslag II 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 Porsgrunn Bamble Borgestad 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
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 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1**)** Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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.

Ordensregler for Nordre Borge Borettslag II
Revidert 29. august 2023

Hensikten med ordensreglene er at vi som andelseiere og beboere skal ha en felles forståelse av hva som er tillatt, og dermed bidra til orden, ro og trivsel i blokka.

Andelseiere oppfordres til å sette seg grundig inn i de regler, rettigheter og plikter som er beskrevet i vedtektene for borettslaget. Spesielt er det viktig at pliktig vedlikehold av boligen blir utført.

1. Blokka's ytterdør er åpen på dagtid fra kl. 04.00 til 17.00.

2. Aktiviteter som kan medføre sjenanse for naboene, må utføres på en hensynsfull måte, særlig etter kl. 23.00. Banking, boring og andre støyende aktiviteter er forbudt på søndager og helligdager, etter kl. 18.00 på lørdager og etter kl. 21.00 på øvrige dager.

3. Det er ikke tillatt å plassere gjenstander i felles bodganger, korridorer og det er heller ikke tillatt å henge opp private ting (bilder, åkle o.l.) på veggene i korridorene.

4. Søppel legges i søppelcontainere i garasje/kjeller. **Søppelet skal sorteres.**
   Til matavfall brukes nedbrytbare bioposer. Legges i egen dunk.
   Til plastemballasje brukes nå vanlige plastposer. Den blå/prikkete posen utgår.
   Plastavfall legges i egen sekk.
   Restavfall legges i sorte dunker
   Bokser og flasker legges i egen container i kjelleren. Papir og papp i grønn container.
   Øvrig avfall, f.eks. større gjenstander og bygningsavfall etter oppussing, må fjernes av andelseier.
   Batterier og lyspærer/rør leveres i butikker. Det oppfordres til å bruke sorteringsguiden fra Skien kommune.

5. Risting og banking av gulvtepper, matter, sengetøy etc., skal ikke skje fra balkonger eller vinduer. Lufting av sengetøy er lov fram til kl. 10.00 på hverdager.

6. **Balkonger:** Farge på vegger og i tak skal være ens farge for alle balkonger. Farge strandgrå i tak og på vegger. På gelender farge Jotun Frostrøyk 1376. Malingen holdes av borettslaget ved vaktmester.
   Veggplater på balkong skal ikke males!
   Gardiner innvendig på glassbalkong skal være i diskré farger.
   Blomsterkasser skal henge innvendig på balkongen.
   Montasje av sprosser på vinduer er ikke tillatt.
   Montering av varmepumpe er ikke tillatt.
   Parabol eller annen utvendig antenne er ikke tillatt.



7. Bruk av gassgrill eller elektrisk grill på balkongen er tillatt. Bruk av grillkull er forbudt. Vis ekstra forsiktighet ved oppbevaring og bruk av gass. Vær klar over at det er lov å oppbevare maks 22 kg. propan for en norsk husholdning uten å søke om tillatelser.

8. Oppvaskmaskin og vaskemaskin skal kun tilkobles uttak direkte på kaldtvannsledningen. Tilkobling til blandebatterier er forbudt fordi feil kan medføre at store deler av blokka mister vannet. Det er forbudt å bruke oppvask- og vaskemaskin om natten.

9. Det er som hovedregel ikke tillatt å holde husdyr. Som beskrevet i lov om boligbyggelag, kan styret likevel samtykke i at bruker av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne. Inne i blokken er det båndtvang, både i korridorer og vestibylen. I fellesområdene ute gjelder loven om båndtvang, fra 1. april – 20. august.

10. Parkering er regulert av skilting. Spesielt fremheves at både parkering og tomgangskjøring er forbudt foran hovedinngangen. Overtredelse av parkeringsforbud kan medføre borttauing på eiers bekostning.

11. I korridorene og i garasjen skal lyset hele tiden være tent.
    I gangene til bodene i 1. etasje skal lyset slukkes når rommet forlates.

12. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilator på eksisterende ventilasjonsanlegg! Det er **KUN** tillatt med kjøkkenventilator med kullfilter.

13. Alle ventiler står etter rensing (2020), i riktig posisjon! De må ikke skrus igjen!

14. Oppslagstavlen i vestibylen disponeres av styret. Beboere som ønsker å benytte oppslagstavlene, må første avklart dette med styret.

15. Alle klager og annet skal leveres skriftlig og legges i postkassa til styret i foajeen eller på mail til: nordreborge2@mittpbbl.no

16. Det er ikke tillatt å nyte alkohol i vestibylen eller ved inngangspartiet.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nordre Borge Borettslag II torsdag 16.04.2026 kl. 18:00 - Buerstua, Buervegen 9.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

35 fremmøtte

33 stemmeberettiget

Vedtak:

Antall andeler til stede: 33
Antall godkjente fullmakter: 1
Fra GBBL: 0

Møtet ble åpnet av: Ranveig Moen

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:

Møteleder: Ranveig Moen

Referent: Marit Aslaug Kleppe

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Protokollunderskrivere: Lillian Meen og Johnny Jakobsen sammen med møteleder Ranveig Moen.

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut den 1.4.2026. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Årsmeldingen ble gjennomgått.

Vedtak:

Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Årsregnskapet ble gjennomgått.

Vedtak:
Regnskapet viser disponible midler på kr 1 508 223,-.

Framlagte regnskap med styrets forslag til disponering av
borettslagets overskudd ble godkjent. Årsresultatet på kr. 213 310,- blir overført til konto for fremtidig drift.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling. Styret foreslår 10% økning.

Vedtak:
Kr. 132 000,- fordeles innad i styret.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Styremedlem Tove Sommer 2 år

Styremedlem Magnhild Olsen 2 år

Styremedlem Sondre L. Eskeland 2 år

Varamedlem Turid W. Thorsen 1 år

Vedtak:
Etter valget består styret av

Leder:

Ranveig Moen / Ikke på valg

Styremedlemmer:

Marit Aslaug Kleppe / Ikke på valg

Geir Høiseth / Valgt for 2 år / Ny / Enstemmig valgt

Johnny Jakobsen / Valgt for 2 år / Ny / Enstemmig valgt

Anne Karine Næss / Valgt for 2 år / Ny / Enstemmig valgt

1. varamedlem:

Gisle Winther / Valgt for 1 år / Valgt med flertall mot 2 stemmer

2. varamedlem:

Hanne Kittelsen / Valgt for 1 år / Valgt med 21 stemmer etter skriftlig valg mellom 3 personer

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:

Ranveig Moen
Johnny Jakobsen

Varadelegat:
Marit Aslaug Kleppe
Anne Karine Næss

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.

Vedtak:

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

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

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

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

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

5.4 Andre valg:

Valg av valgkomite blir foretatt på generalforsamlingen.

Vedtak:

Valgkomite:

Karin Isaksen - Valgt for 1 år
Mette Henriksen - Valgt for 1 år

6. Innkomne forslag

Styret har mottatt et brev 5.3.2026 fra 7 beboere med ønske om at alle balkonger skal besiktiges innvendig. Dette vil bli fulgt opp av styret i løpet av våren 2026.

Vedtak:

Leder informerte om styrets planlagte besiktigelse og reparasjoner av innvendige balkonger.

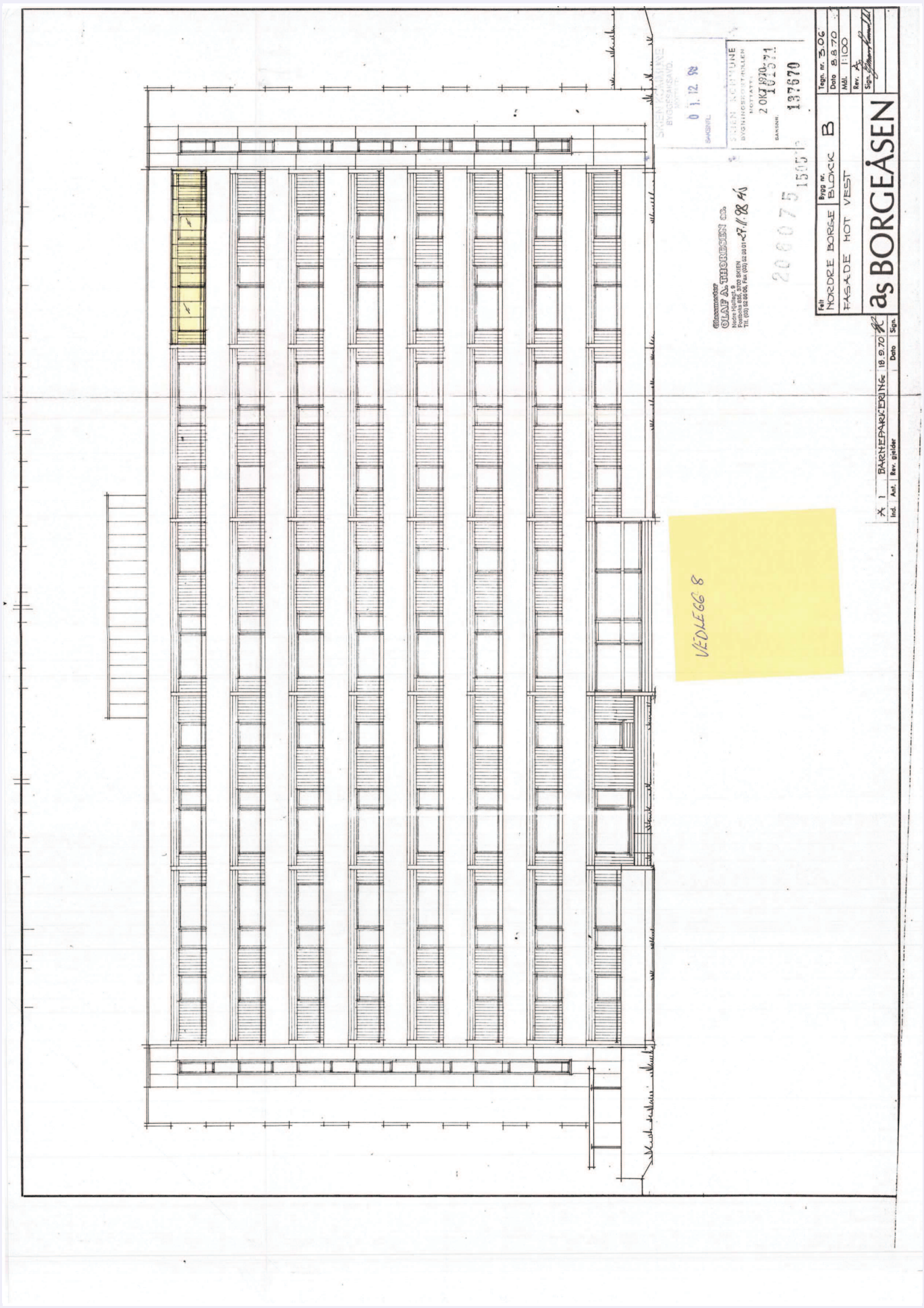
Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Nordre Borge Borettslag II

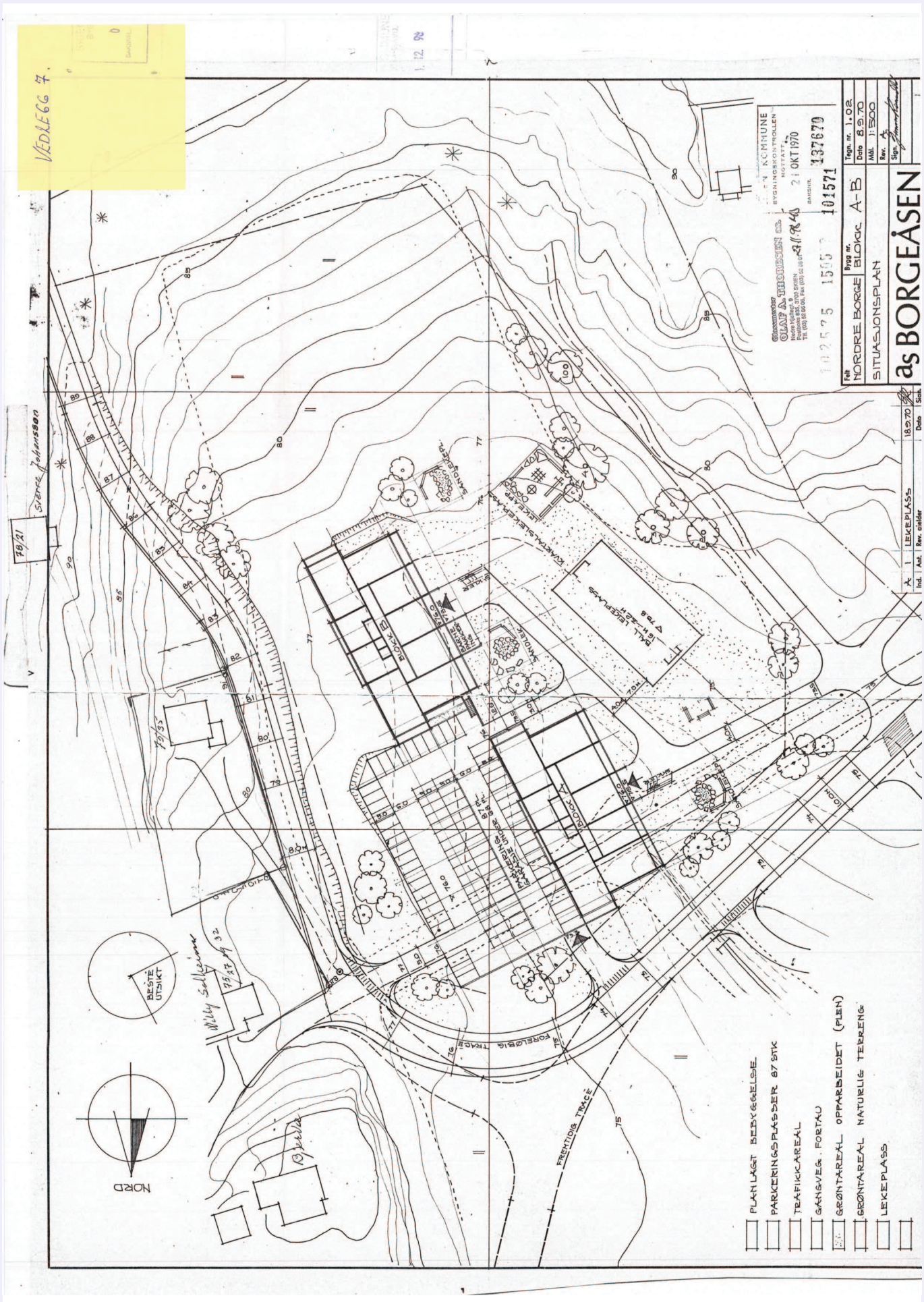
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ranveig Moen (sign.)	19.04.2026
Protokollvitne	Johnny Jakobsen (sign.)	19.04.2026
Protokollvitne	Lillian Meen (sign.)	19.04.2026

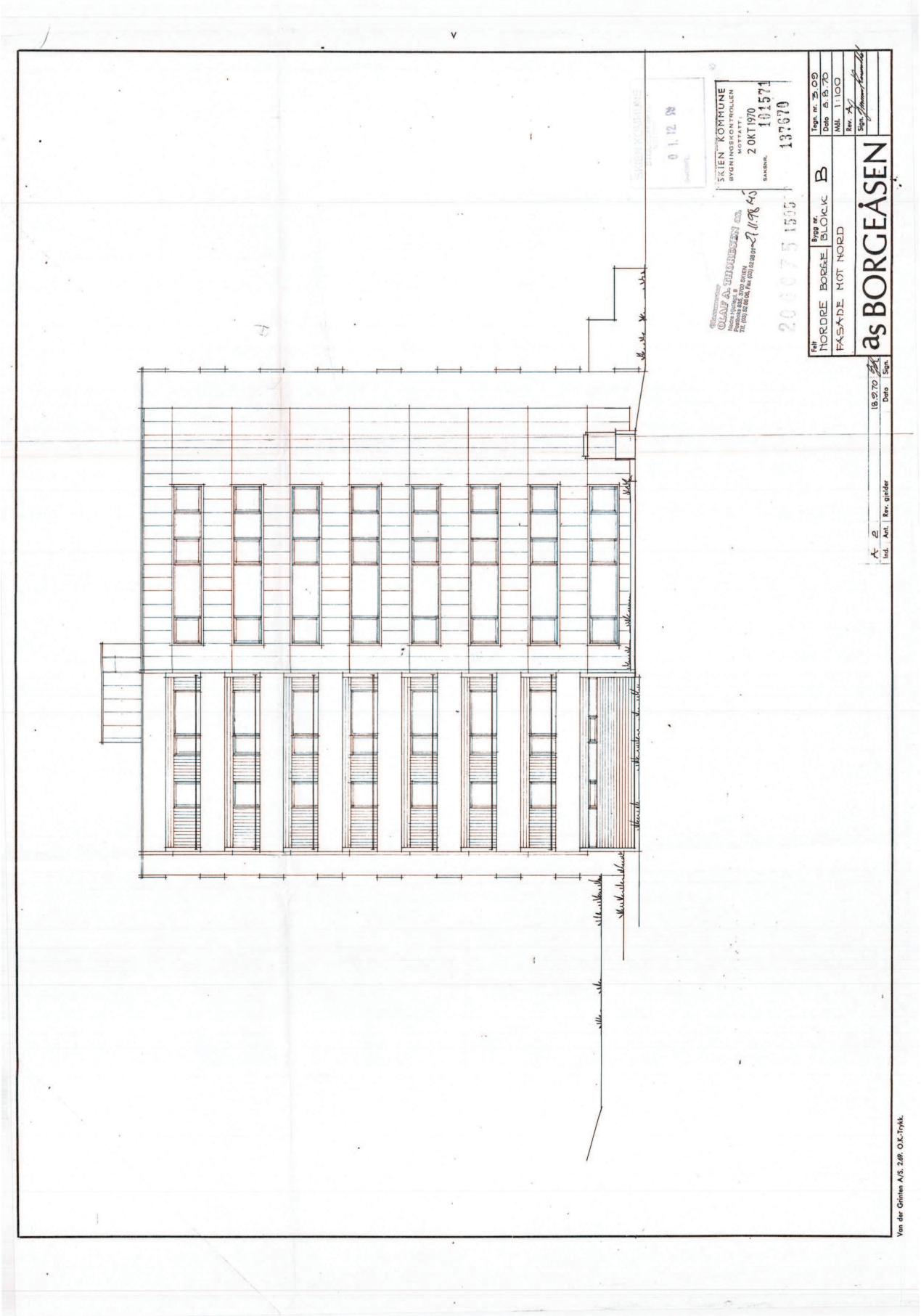
Vedlegg: Kommunalinformasjon



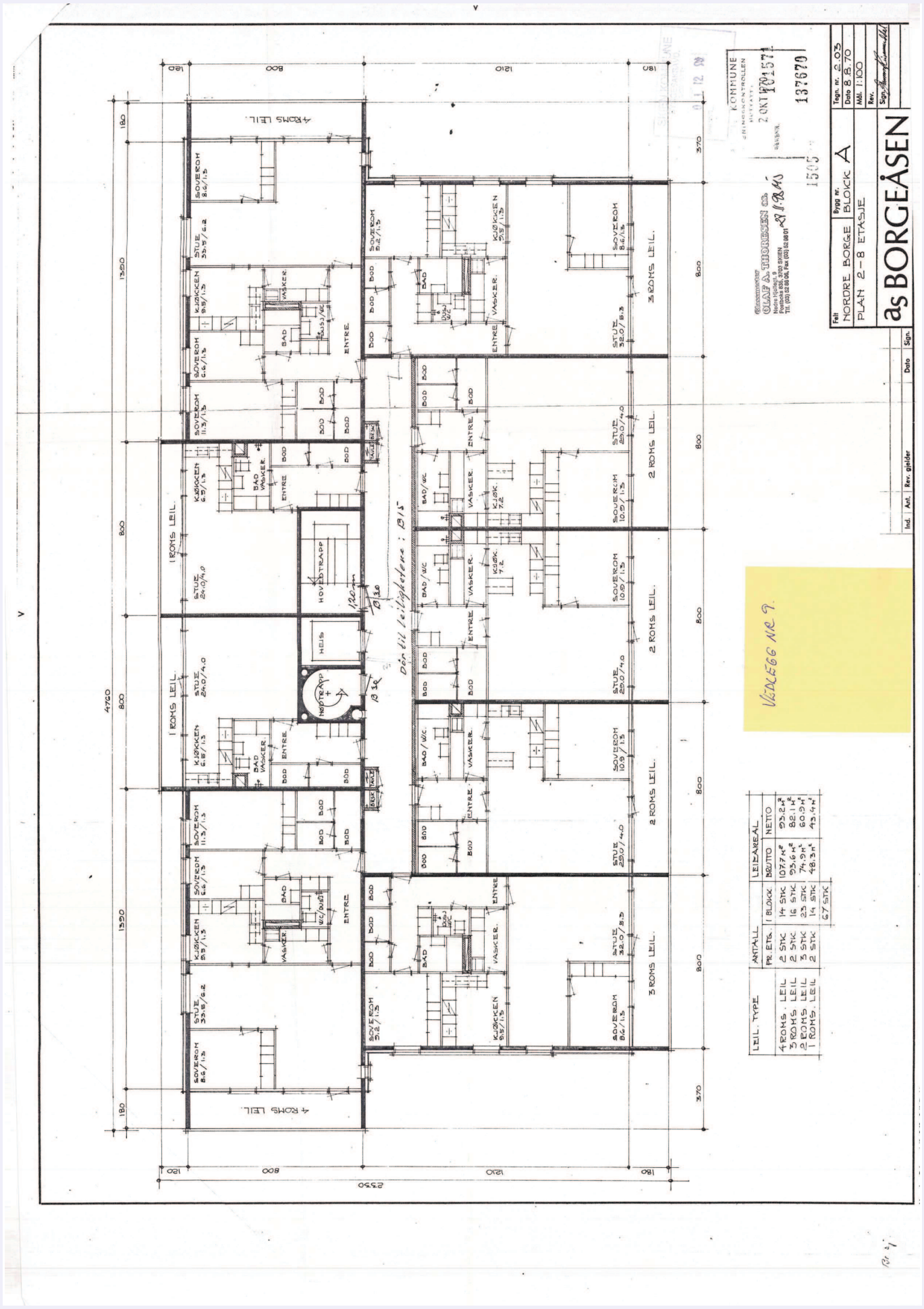
Vedlegg: Kommunalinformasjon



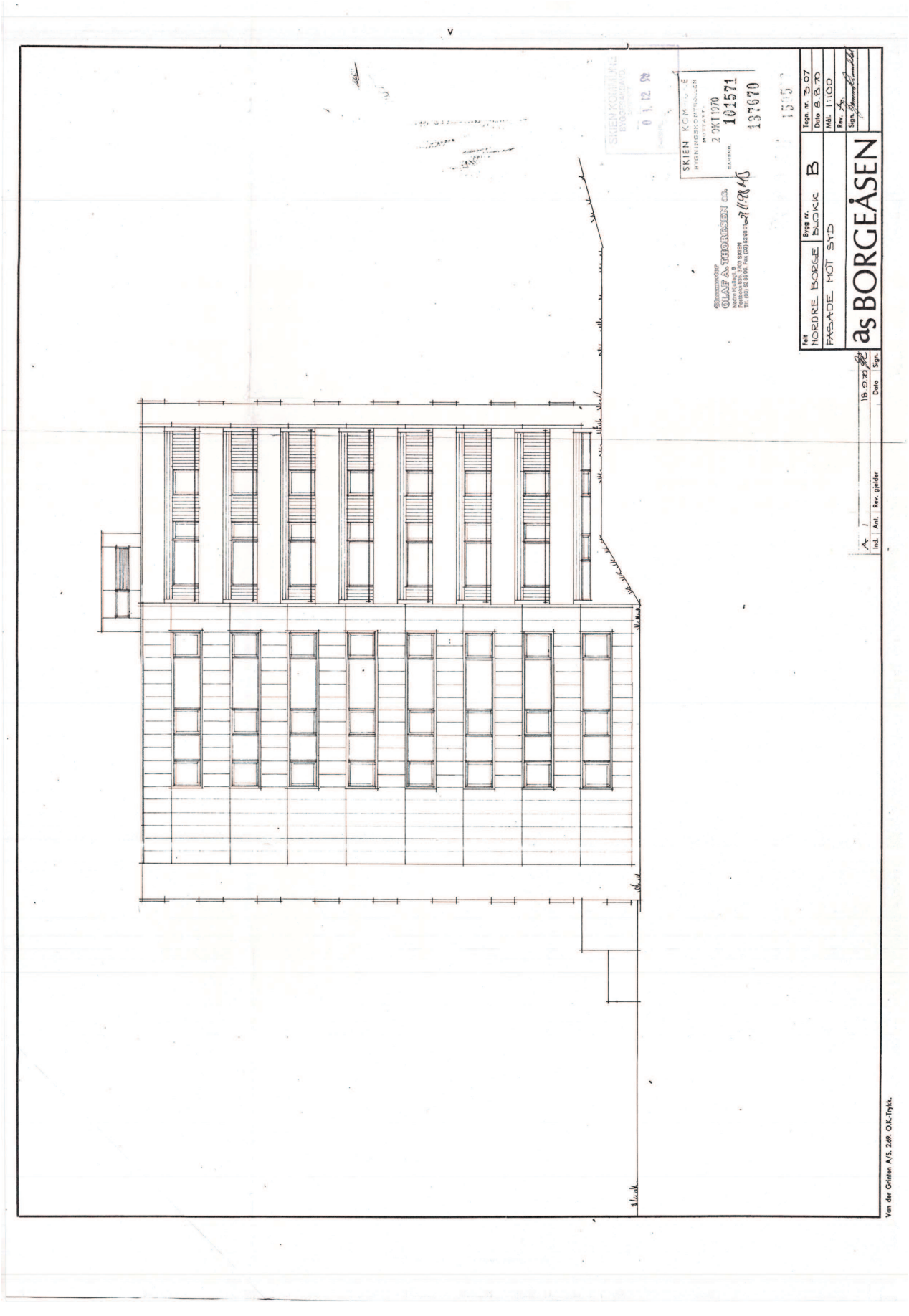
Vedlegg: Kommunalinformasjon



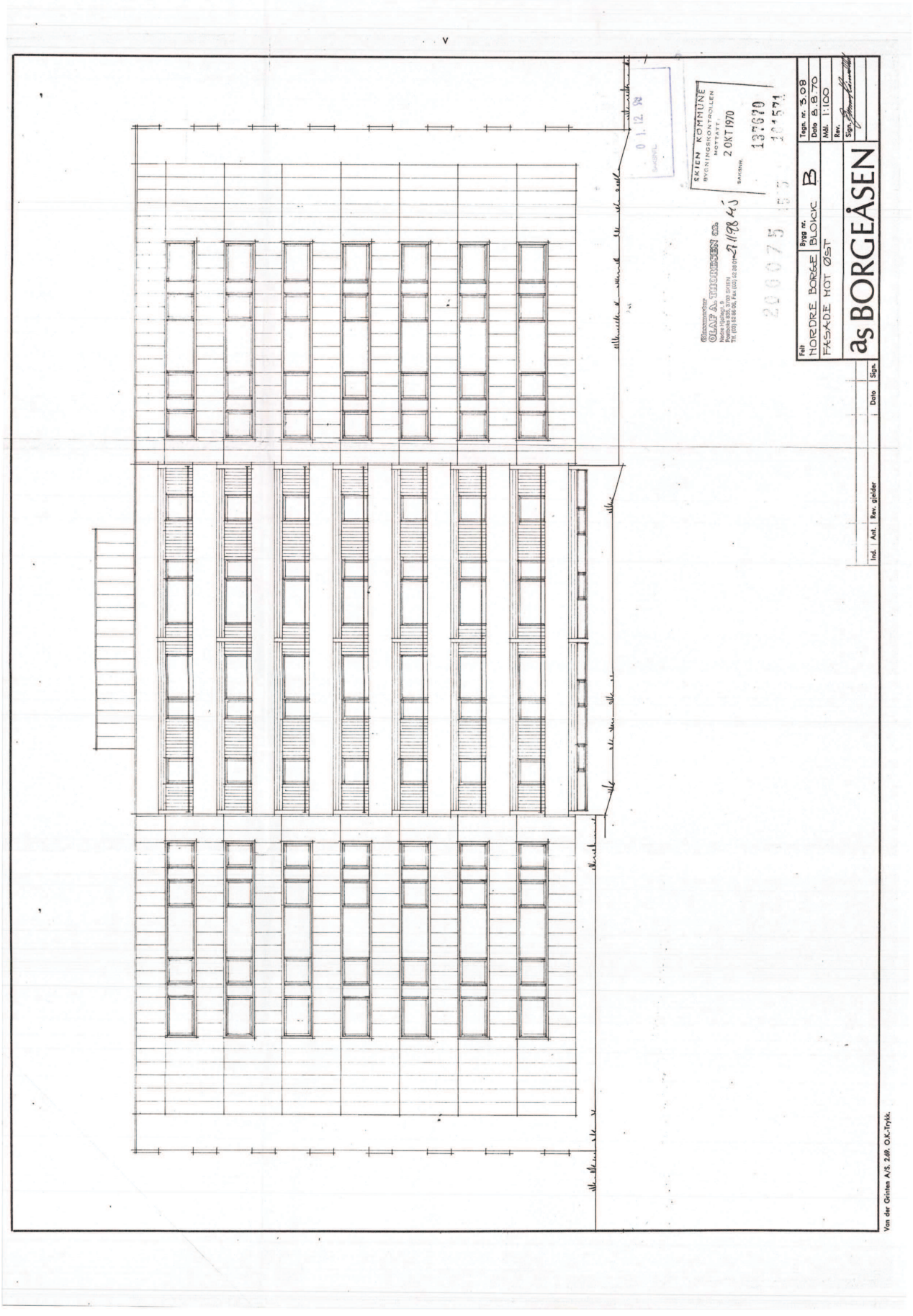
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Skien kommune

REGULERINGSPLAN FOR BUERFLATA

BESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 19. 09. 06.
Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på kartet i målestokk 1: 500.

1. GENERELT

1.1 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål (jfr. Plan- og bygningslovens § 25):

Byggeområder
- Boliger - Område for blokkbebyggelse (BB1-BB2)
- Boliger - Frittliggende småhusbebyggelse (BF1)

Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg med fortau (KF1-KF2)
- GS-veg (GS1-GS2)
- Annen veigrunn (AV1-AV9)

Spesialområder
- Bevaring av landskap og vegetasjon (BV1)
- Klimavernsone (KL1-KL2)

Fellesområder
- Felles lekeområde (FL1)
- Felles parkering (FP1-FP2)

Kombinerte formål
- Offentlig / Allmennyttig – Barnehage (OA1)

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å bygge ut området med nye boliger og barnehage. Det legges til rette for konsentrert bebyggelse for å utnytte det tidligere jordbruksområdet best mulig.

FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

Før nye boliger på BB1 eller BB2 tas i bruk skal følgende uteområder være opparbeidet:
- Lekeplasser og øvrige utearealer på BB1 og BB2.
- KF2 med fortau
- Felles lekeområde FL1
- Felles parkering FP1 og FP2
- Gang- og sykkelveger GS1-GS2, inkludert utbedring (drenering) av undergang under Håvundvegen.
- Klimavernsoner KL1-KL2

Dersom BB1 og BB2 bygges ut i flere etapper skal uteområdene som naturlig tilhører hver etappe opparbeides samtidig.

Før bygg på OA1 tas i bruk skal følgende tiltak være gjennomført:
- Adkomst, parkering og lekearealer på OA1
- KF1 og del av KF2

Skien kommune

- Gang- og sykkelveger GS1og GS2
- Del av FP1 og FP2

Dersom barnehagen blir bygget før boligene skal områdene som naturlig hører til barnehagen opparbeides samtidig.

Gjerde
Det skal settes opp gjerde langs Håvundvegen og langs plangrensa mot nord for å hindre uønsket kryssing av vegen. Gjerdet skal være oppsatt før boligene eller barnehagen tas i bruk.

2.2 Dokumentasjonskrav

Utomhusplaner
For OA1 skal det, før det gis igangsettingstillatelse, foreligge godkjent utomhusplan i mål 1:200 som viser ny bebyggelse, evt. trafostasjon, adkomst, parkeringsplasser, miljøstasjon plassert ved offentlig veg, terrengbehandling med gammelt og nytt terreng, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, lekeplasser, gangarealer, beplantning og belysning.

For boligområdene BB1 og BB2 skal det, før det gis igangsettingstillatelse, foreligge godkjent utomhusplan i mål 1:200 som viser ny bebyggelse, adkomst, parkering, miljøstasjoner med plassering av søppelcontainere, leke og oppholdsarealer, terrengbehandling, belegg, beplantning etc.

Ved utforming av utomhusplaner og opparbeiding av felles leke- og oppholdsarealer skal det legges til rette for tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper.

Plan for opparbeiding av FL1
Plan i mål 1:200 for opparbeiding av FL1 som felles leke- og rekreasjonsområde skal godkjennes av kommunen, og skal vise terrengbehandling, vegetasjon, lekeutstyr og møblering.

Anleggsmelding
Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

2.3 Miljøforhold

Radongass
Ved ny bebyggelse, eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal golvkonstruksjonen nærmest bakken, samt veggkonstruksjonen i kjellervegger med fyllmasse inntil, utføres slik at radon hindres i å trenge inn. Konsentrasjonen av radongass i oppholdsrom skal ikke overstige 200 Bq/m3.

Fornminner
Før iverksettingen av tiltak i h.h.t. angjeldende reguleringsplan skal det foretas arkeologiske granskinger av de berørte automatiske fredete kulturminner i planområdet (ID 91176, bosetningsspor)

Det skal tas kontakt med Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Dersom en ved tiltak i marka skulle støte på ytterligere automatisk freda kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varsles.

Støy
Før det gis igangsettingstillatelse for boliger på BB1 eller BB2 skal det legges fram støyvurdering som viser at gjeldende støygrenser oppfylles for trafikkstøy fra Håvundvegen. Evt. skjerming skal fortrinnsvis utformes som voll/mur og kombineres med beplantning.

Skien kommune

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Byggeområder

• Område for blokkbebyggelse (BB1-BB2)

- *Arealbruk:* Områdene skal brukes til blokkbebyggelse med tilhørende utearealer.

- *Plassering, utnytting, høyder:* Bygningene skal plasseres innafor byggegrensene som er vist på plankartet. Parkeringskjellere under bakken kan strekke seg ut over byggegrensene.
Max tillatt BYA = 25%. Ved beregning av BYA skal åpne parkeringsarealer og parkeringskjellere under bakken ikke regnes med.
Det kan bygges med 3 etasjer + en tilbaketrukket toppetasje. Tillatt gesimshøyde/takhøyde er 15 m. Det kan tillates takoppbygg for heis, ventilasjon og lignende opp til gesimshøyde 16 m. Slike oppbygg kan ha max 20 m² grunnflate på hvert av de 4 byggene. Høyder skal regnes som gjennomsnittshøyder fra ferdig planert terreng

- *Takform:* Flatt tak eller tak m. innvendig fall

- *Parkering:* Parkeringskrav: 1,5 plasser pr. bolig.

- *Illustrasjoner:* Byggene som er vist på plankartet er illustrasjoner, og er ikke bindende for plassering og utforming av bebyggelsen.

- *Uteoppholdsarealer:* For boligene på BB1 og BB2 skal det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer på min. 50 m^2 pr. bolig, inkl. felles lekeområder på FL1. Minst halvparten av arealet innafor hvert av de to byggeområdene skal ligge samlet og med god og trafikksikker forbindelse til arealene på FL1.
- *Miljøstasjon:* Det skal opparbeides miljøstasjon ved offentlig veg for hvert av områdene BB1 og BB2. Miljøstasjonen skal gis en bygningsmessig utforming som skjermer og skjuler avfallsbeholdere m.m. Løsningen av miljøstasjonene skal vises som en del av igangsettingssøknaden.

• Frittliggende småhusbebygelse (BF1)

- *Arealbruk:* Området skal fungere som grønn buffersone mellom eksisterende boliger og den nye bebyggelsen. Det er ikke tillatt å bygge på dette området. Rydding og fjerning av vegetasjon må skje i samråd med kommunen. Området kan legges til tomtene 75/24, 75/21 og 75/7 som tilleggsareal.

3.2 Offentlige trafikkområder

KF1 og KF2 skal ha ensidig fortau. AV1-AV9 skal sikre nødvendig arealer til veiene og snøopplag.

3.3 Spesialområder

• Bevaring av landskap og vegetasjon (BV1)
Terrenget og vegetasjonen i BV1 skal tas vare på med hensyn til nåværende økosystemer, fjernvirkning fra Håvundvegen og de lavereliggende områdene og som buffersone for naboene øst for planområdet.

• Klimavernsone (KL1-KL2)
KL1 og KL2 skal fungere som grønn buffersone mellom det nye utbyggingsområdet og Håvundvegen. Den skal plantes til med vegetasjon som skal skjerme boligene og barnehagen mot vegen.

3.4 Fellesområder

• Felles lekeområde (FL1)
FL1 skal opparbeides som felles leke- og rekreasjonsområde for BB1, BB2 og OA1.

• Felles parkering (FP1-FP2)
FP1 skal brukes til felles parkering for BB1, BB2 og OA1.

Skien kommune

FP2 skal være felles parkering for OA1, BB1 og BB2 og skal også være kjøreadkomst til parkeringsplass for Buervegen 10A og 10B.

3.5 Kombinerte formål

Offentlig / Allmennyttig - Barnehage (OA1)

- Arealbruk
OA1 skal brukes til barnehage og tilhørende utearealer, inkl. lekearealer, adkomst og parkering.
Det er tillatt å bygge så vel offentlig som privat barnehage på tomten.

- Utnytting og høyder
Max tillatt BYA = 20%. Ved beregning av BYA skal åpne parkeringsarealer ikke regnes med.
Tillatt gesimshøyde: 9 m
Høyder skal regnes som gjennomsnittshøyder fra ferdig planert terreng

- Plassering og utforming
Bygg skal plasseres innafor byggegrensene som er vist på plankartet. Bygg og parkeringsløsninger som er vist på plankartet er illustrasjoner og ikke bindende for utforming og plassering.

-Takform
Det kan brukes skrå takflater eller flatt tak.

- Parkeringskrav
Det skal opparbeides minst 14 plasser til ansatte og gjester. Parkering for ansatte kan ligge på FP2 og/eller FP1, mens øvrig parkering skal løses på egen tomt.

- Utearealer
Barnehagens utearealer bør tilrettelegges slik at de kan brukes av barn i nabolaget utenfor barnehagens åpningstider.

--o--

Vedlegg: Kommunalinformasjon

SCHWEIGAARDS GT. 12 - SENTRALBORD 21507 - BOKS 77 - 3701 SKIEN

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

AAMA/mo

FERDIGATTEST

ANSVARSHAVENDE

Murmester Helge Buer
Buer & Buer
Bataljonvn.

3700 SKIEN

BYGGEMELDING

Eiendom Buervn. 9

Matr.nr. G.nr. 75 Br.nr. 90

Eier Borgestad Boligbyggelag

Godkjent

SONE

Gjerpen

ARB.ART

Rayblokk

Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger og under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Kopi: Borgestad Boligbyggelag a/s, 3920 BORGESTAD.

Skien, den 29. januar 1979

Arnt Reppesgård
Bygningssjef

/Aage R. Andresen

NB! Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

SKIEN KOMMUNE
Teknisk sektor
BYGGESAKSAVDELINGEN
Postboks 767
3701 SKIEN
Telefon: 35 58 1100 - Telefax 35 58 1121

Byggetillatelse - enkle tiltak

etter plan og bygningsloven av 14.juni 1985 nr. 77 med endringer ved lov 13.juni 1997 nr. 51 - § 93 jfr. § 95 b

Tiltakshaver	*Ansvarlig søker*
Nordre Borge BRL v/ Borgestad BBL **Buerveien 9 - 11** **3711 Skien**	**Olaf A. Thoresen A/S** **Pb. 835** **3701 Skien**

Byggetillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	*Gnr.*	*Bnr.*	*Festenr.*	*Seksjonsnr.*
Buerveien 9 - 11	**75**	**233**		

Spesifikasjon

Søknadsdato	*Arbeidets art*	*Byggets art*	*Bruksareal*
01.12.98	**Fasadeendring**	**Boligblokk**	**12m2 pr. leilighet**

Behandling/vedtak	*Vedtak dato*	*Saksnr.*	*Bygningsnr.*
Tillates	**07.12.98**	**2496.98**	**164603032** **164603040**

Merknader:

Gjenpart av nabovarsel foreligger uten merknader.
Oppgave over prosjektering og utførelsesansvar godkjennes slik de foreligger.

Vilkår:

Det forlanges samme detaljering, glasstype og farge på glass til alle balkonger vedrørende innsetting av glass på balkonger. Det vil si at når andre leilighetshavere i boligblokken ønsker innsatt glass på sin balkong så er detaljering, type og farge bestemt.
./. Se vedlegg

SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN

Sted	*Dato*	*Stempel/underskrift*
Skien	**07.12.98**	Tal Thoresen

Kopi sendes til:

VEDLEGG TIL BYGGESAK - GNR. 75, BNR. 233

Krav før byggearbeidet tillates satt i gang:

Saken er avgjort i medhold av delegasjon, tillatelse gitt av byggesakssjefen.
Jfr. bystyrevedtak av 13.10.83.

Andre opplysninger:

Straks byggearbeidet (fundamenteringen) er satt i gang, skal melding herom gis byggesaksavdelingen for registrering i Bygningsregisteret. (GAB).

Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.
Jfr. Plan - og bygningslovens §96.

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

VI ØNSKER LYKKE TIL MED BYGGEARBEIDET!

Vedlegg: Kommunalinformasjon

KOPI

Skien kommune
Byutviklingsavdelingen

Byggesaksenheten

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

Telefon : **35 58 10 00**
Telefaks : **35 58 11 21**
Bankkonto : **2680.07.01049**
Org nr : **938 759 839**

Reber Schindler Heis AS
Pb. 126

4702 VENNESLA

Arkivkode	Deres ref.	Vår ref.	Dato
GNR 75/233		09/2768/LOET	02.11.2009

FERDIGATTEST

Tillatelse gitt 01.07.2009 i sak 436/09.

Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:	*75/233*
Byggested:	*Buervegen 9*
Tiltakets art:	*Heis / rulletrapp*
Byggets art:	*Boligblokk*
Bygningsnr.:	*164603032*

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

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

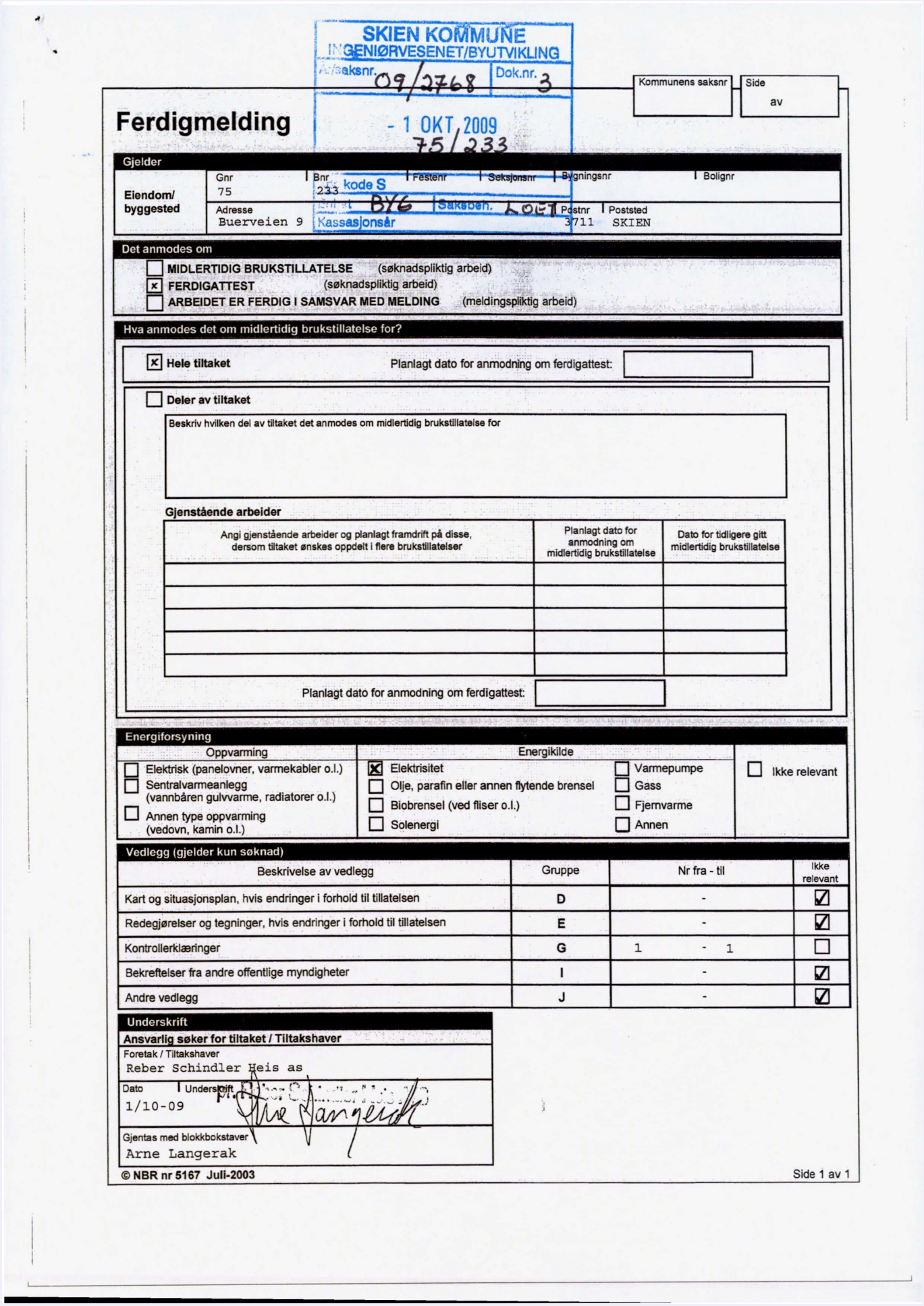
Installering og øvrige tiltak som gjelder ildsted, er unntatt fra krav om søknad eller melding dersom arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør.

Med hilsen
Avdeling Byutvikling
byggesaksenheten

Trond Loen
overingeniør

Kopi til:
Brannsjefen
L.L.Svanberg, her
E-skatt
Nordre Borg BRL Pb. 2620, Kjørbekk, 3702 SKIEN

Vedlegg: Kommunalinformasjon



SKIEN KOMMUNE
INGENIØRVESENET/BYUTVIKLING
Arkivsaksnr. 09/2768 Dok.nr. 3
- 1 OKT 2009
75/233

Kommunens saksnr | Side av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	75	233 kode S				
	Adresse	Enhet BYG	Saksben. LOET	Postnr	Poststed	
	Buerveien 9	Kassasjonsår		3711	SKIEN	

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Reber Schindler Heis as

Dato: 1/10-09 | Underskrift: pr. Arne Langerak

Gjentas med blokkbokstaver: Arne Langerak

© NBR nr 5167 Juli-2003

Side 1 av 1

Skien kommune
Byutviklingsavdelingen

Byggesaksenheten

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

Telefon : **35 58 10 00**
Telefaks : **35 58 11 08**
Bankkonto : **2680.07.01049**
Org nr : **938 759 839**

Siv.ing Tore Mathisen
Postboks 1289 Kjørbekk

3702 SKIEN

Arkivkode	**Deres ref.**	**Vår ref.**	**Dato**
GNR 75/233		03/01074/SKAD	29.01.04

FERDIGATTEST

Tillatelse gitt 18.08.03 i sak 0279/03.

Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:	*75/233*
Byggested:	*Bueregen 9*
Tiltakets art:	*2 stk. Nybygg*
Byggets art:	*Garasjeanlegg*
Bygningsnr.:	*22826891* *22826905*
Bruksareal: *Tilknyttet off.vann og kloakk*	*270m2* *232m2*

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

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

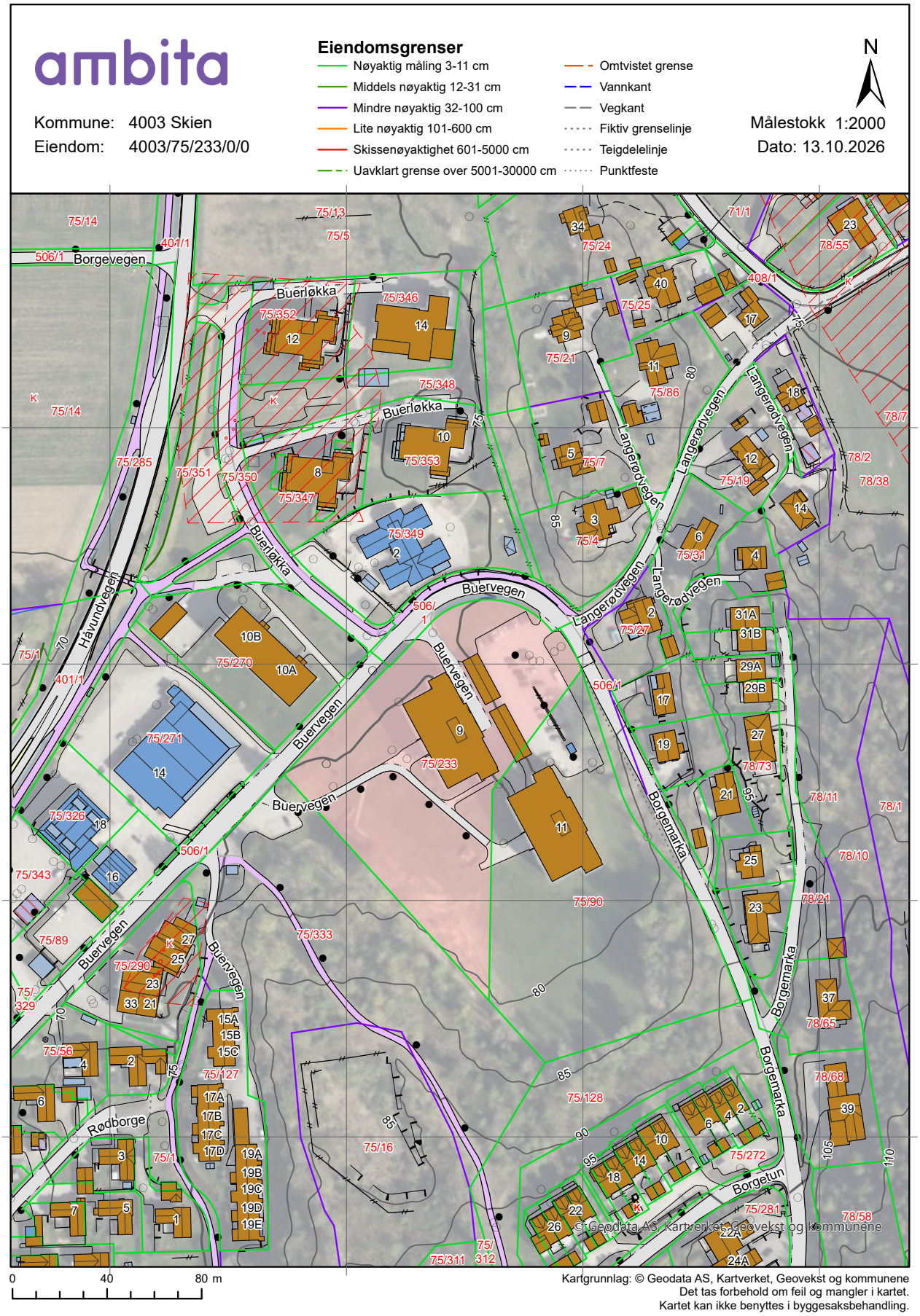
Installering og øvrige tiltak som gjelder ildsted, er unntatt fra krav om søknad eller melding dersom arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør.

Med hilsen
Avdeling Byutvikling
byggesaksenheten

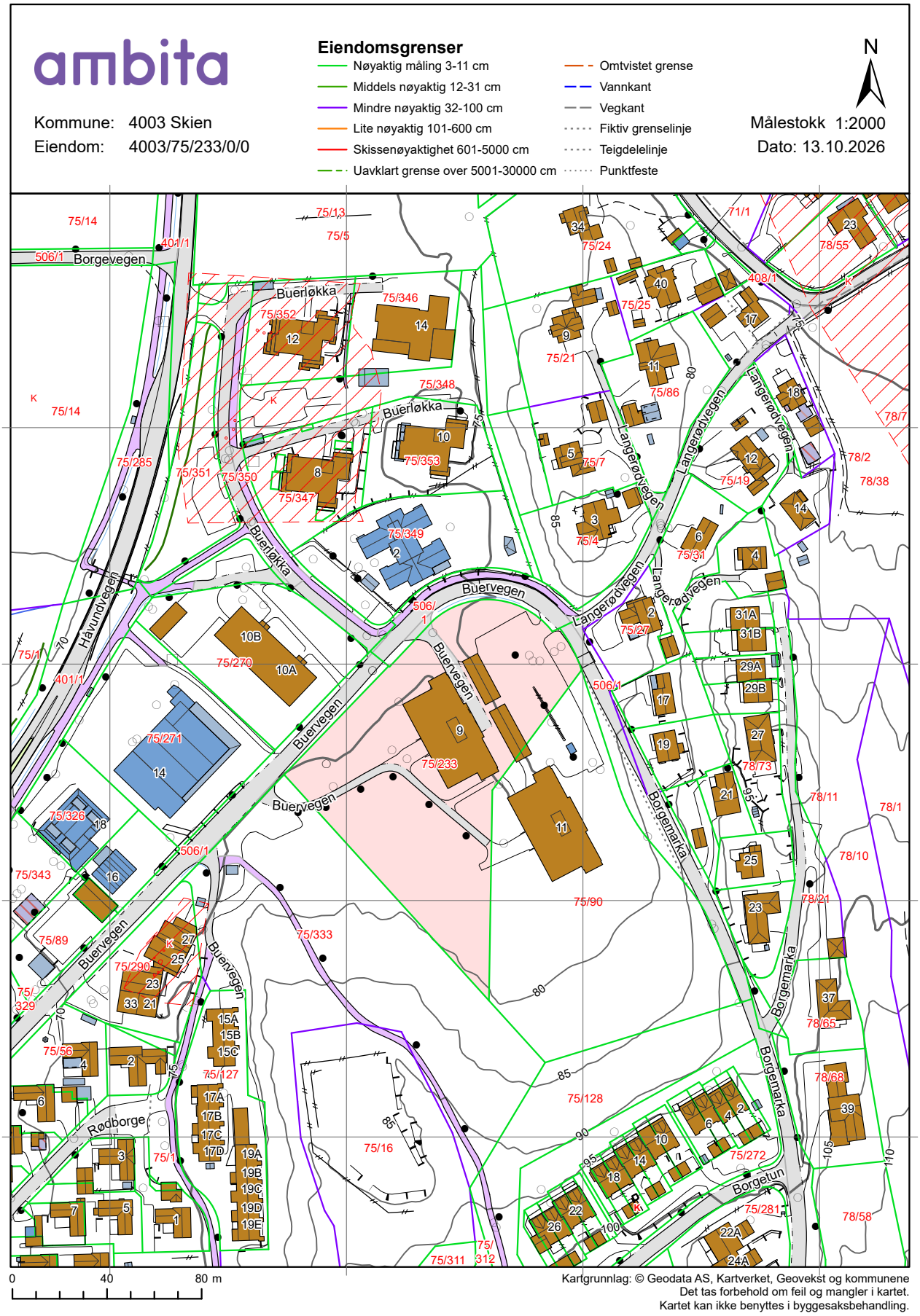
Morten Hustvedt
ingeniør

Kopi til:
brannsjefen
L.L.Svanberg, her
Borgestad Boligbyggelag Postboks 2620, 3702 SKIEN

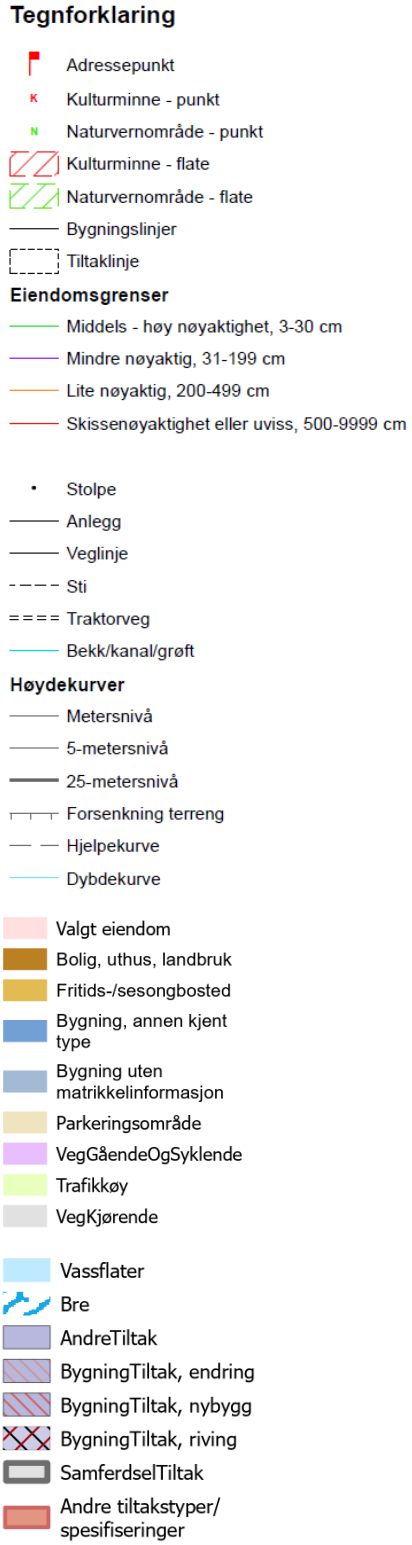
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

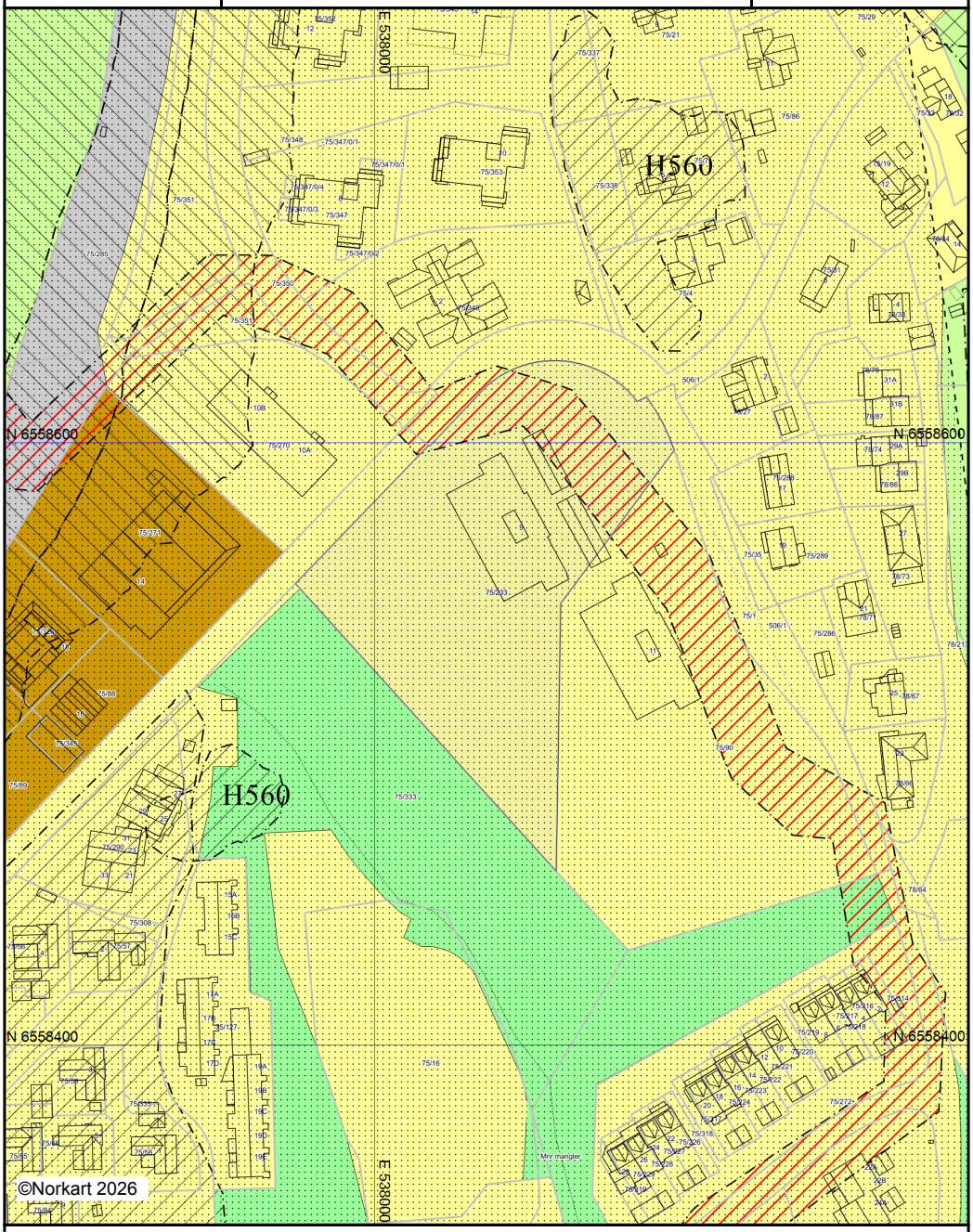
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 75/233
Adresse: Buervegen 9
Utskriftsdato: 13.10.2026
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 - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndleggingsgrense
- Båndlegging etter andre lover - eksisterende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Veg - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Sykkelveg - eksisterende
- Turveg/turdrag - eksisterende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Vedlegg: Kommunalinformasjon

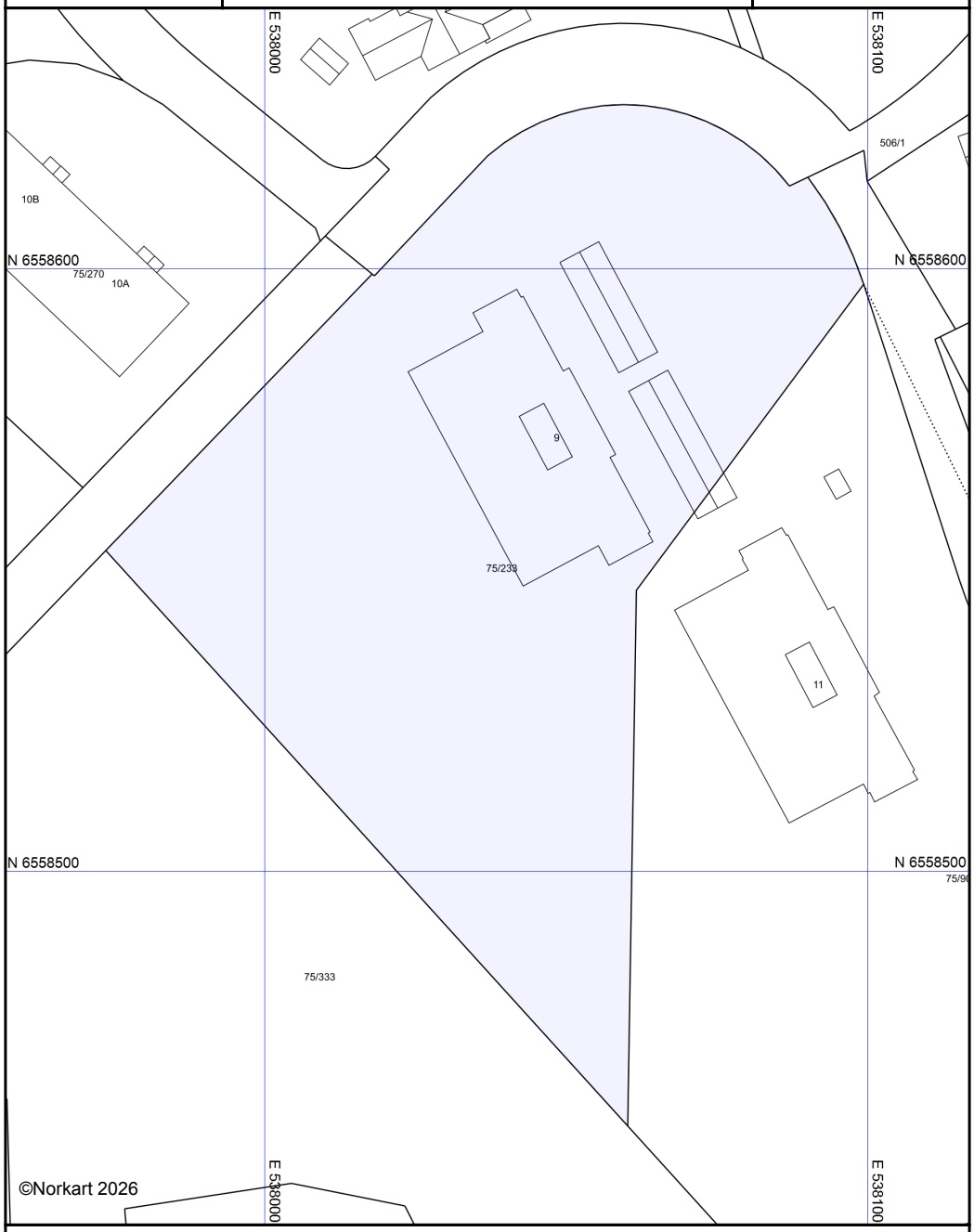
Skien kommune

Reguleringsforslag

Eiendom: 75/233
Adresse: Buervegen 9
Utskriftsdato: 13.10.2026
Målestokk: 1:1000

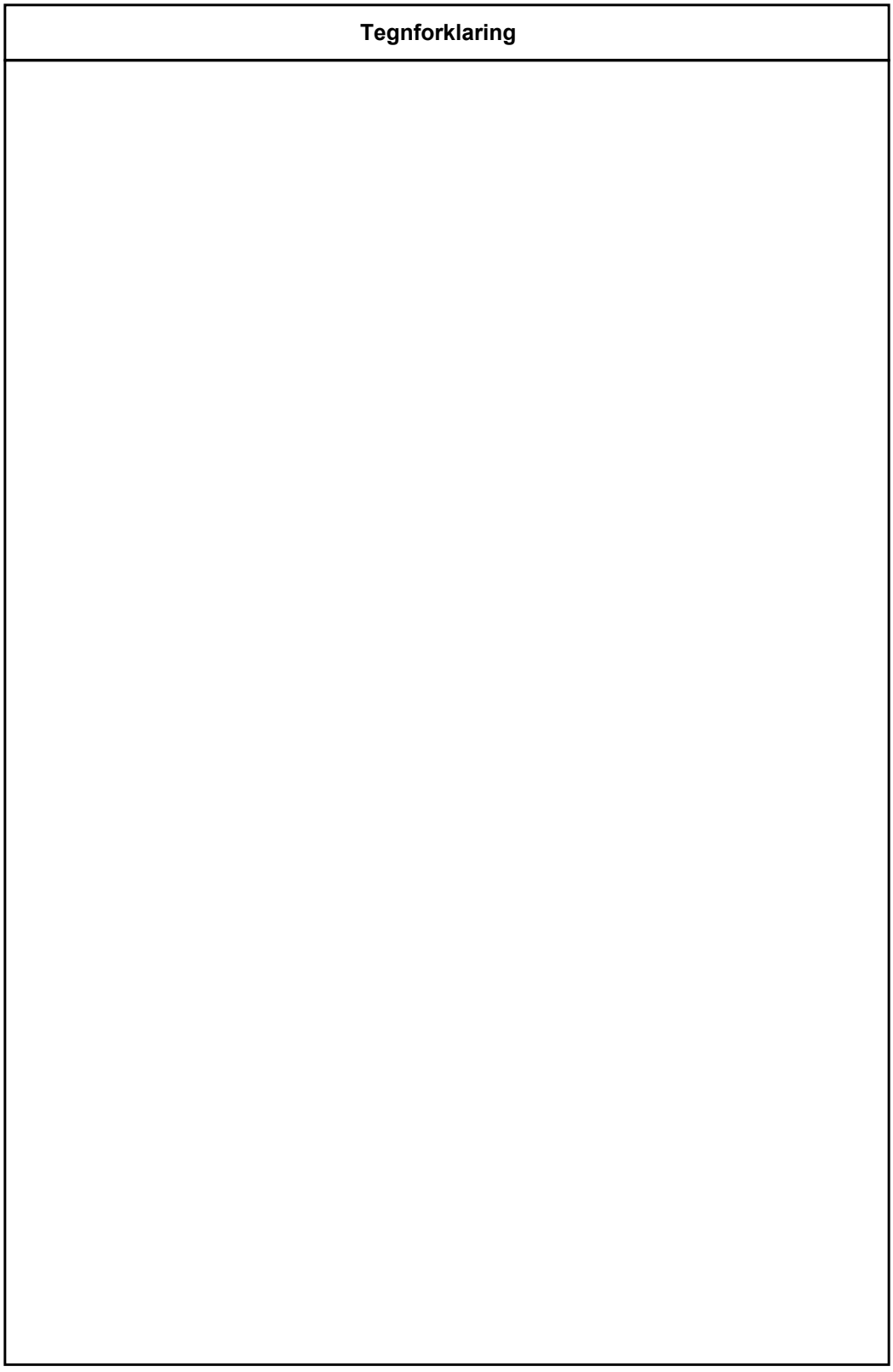
N

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

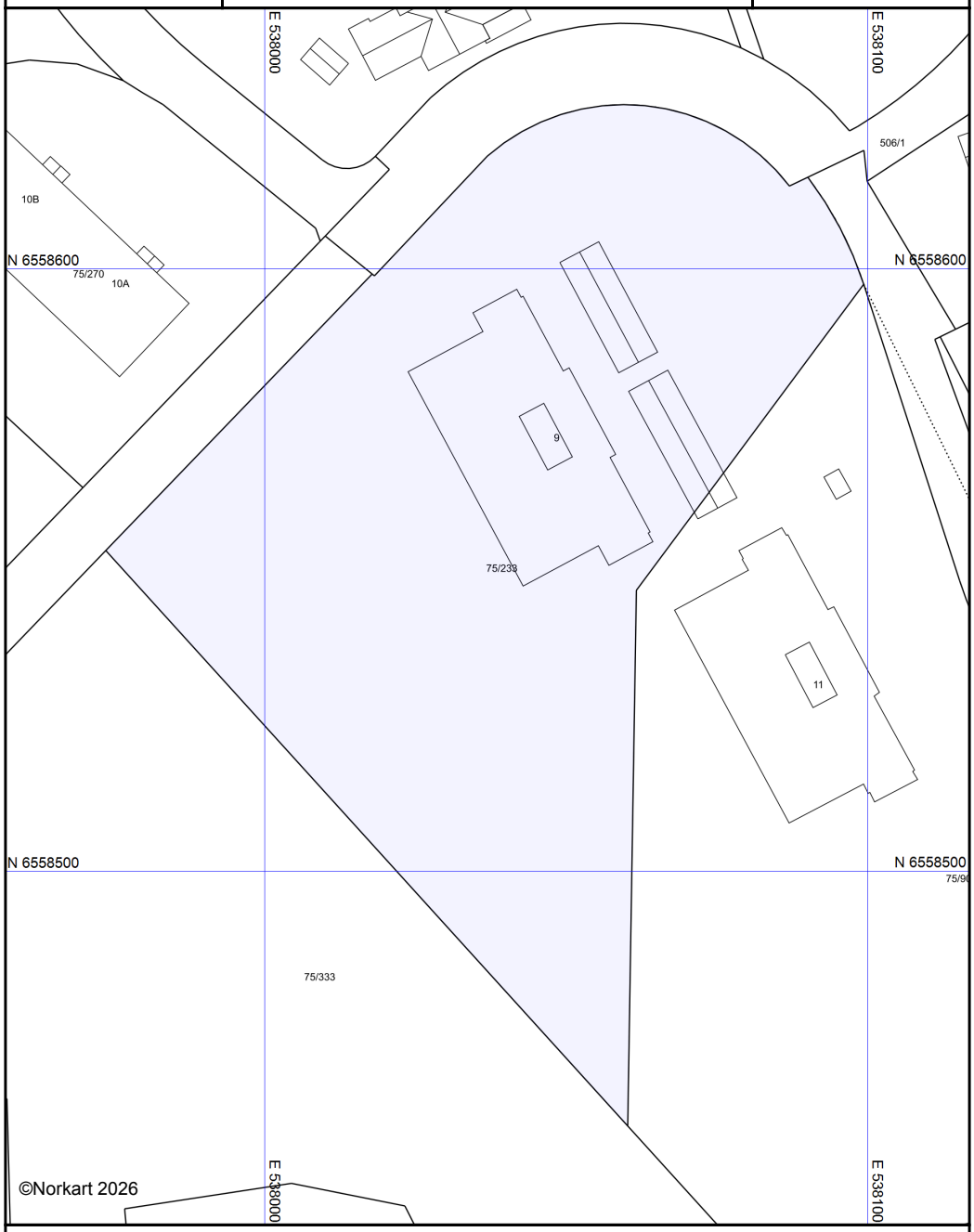
Skien kommune

ReguleringUnderBakken

Eiendom: 75/233
Adresse: Buervegen 9
Utskriftsdato: 13.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

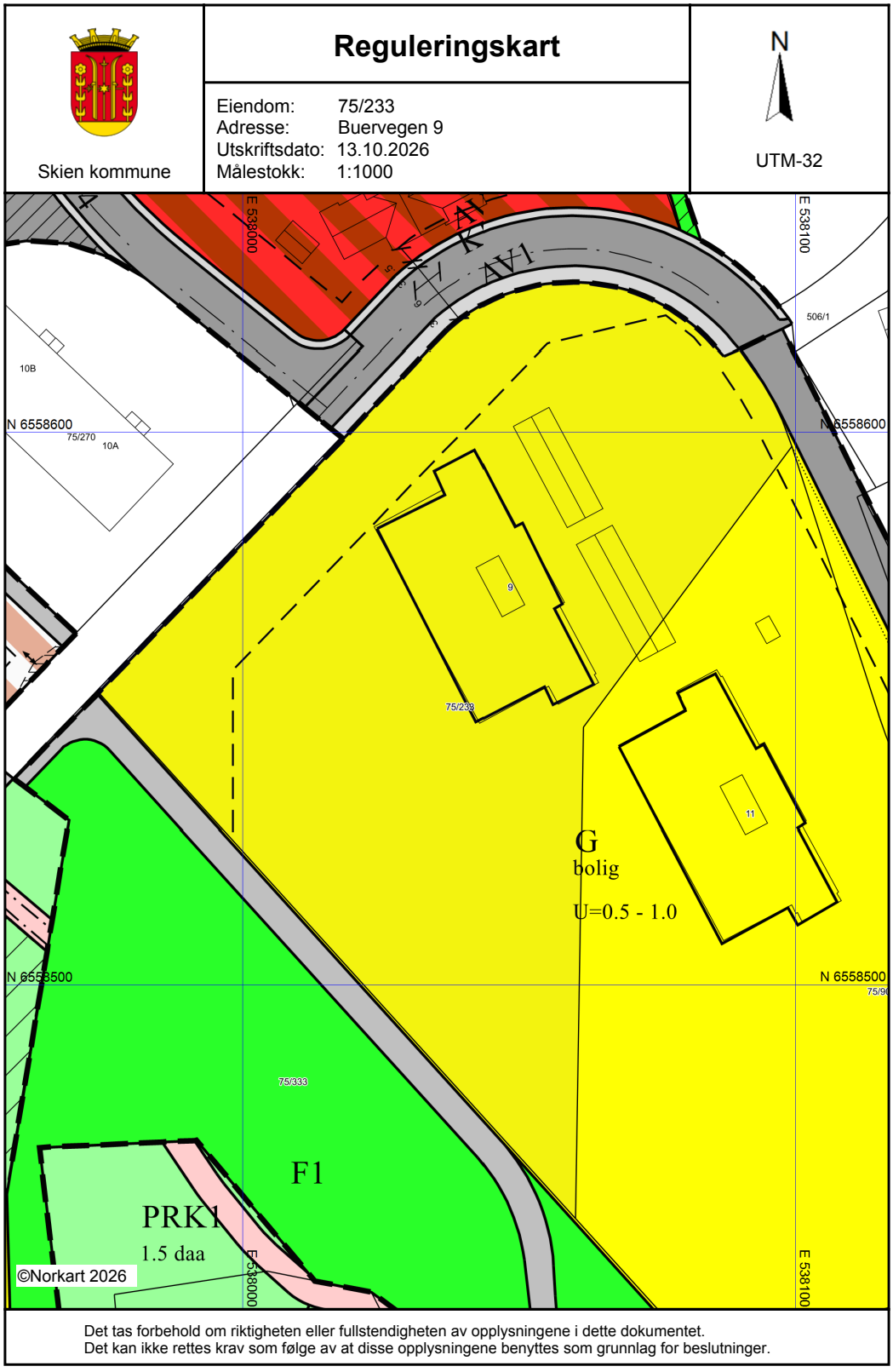


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

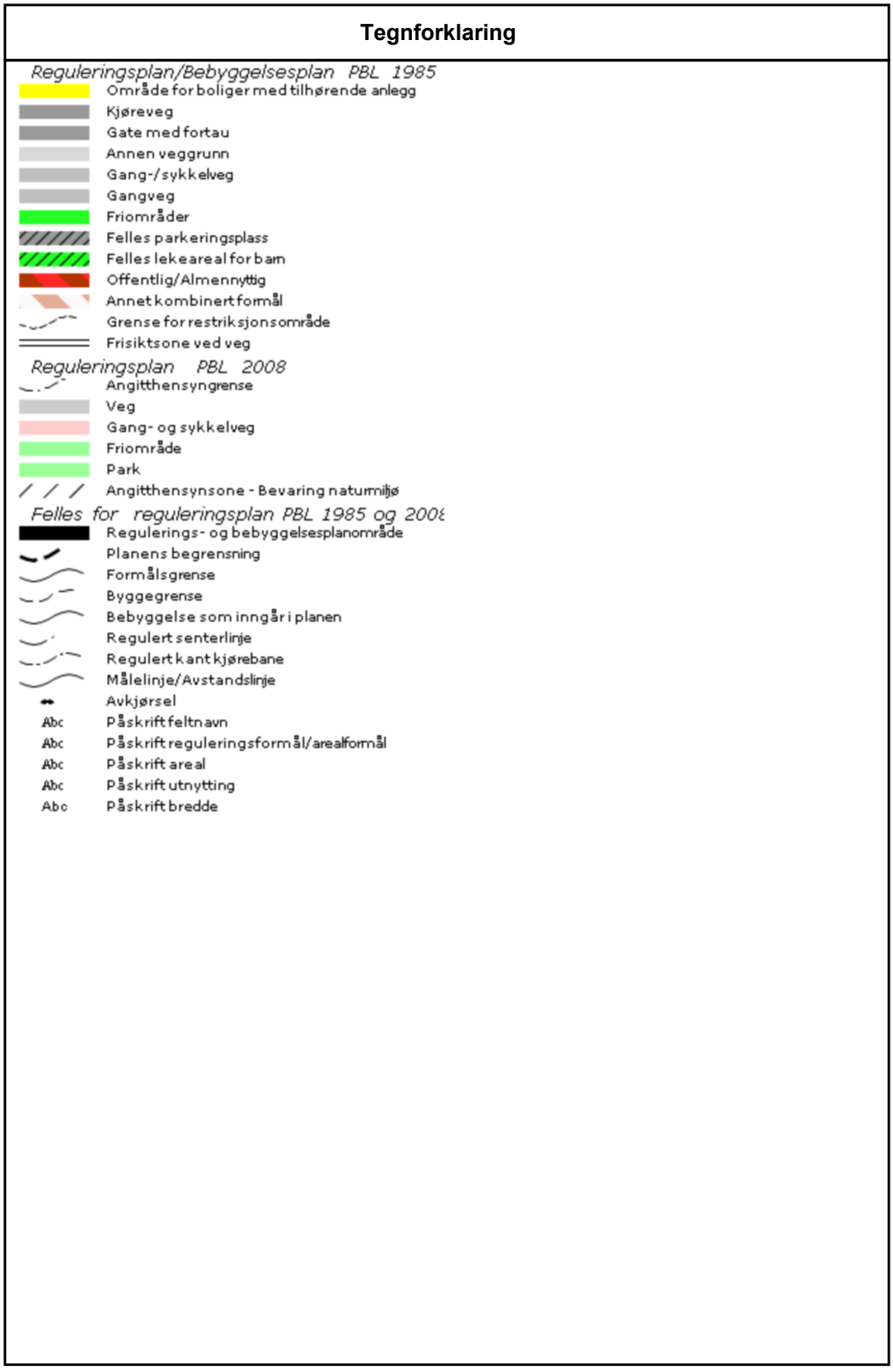
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





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

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

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: 2841260318 / Simen Dippner Bakke, tlf. 909 22 227
Buervegen 9, 3711 Skien
Andels nr. 50 i Nordre Borge Borettslag II, org.nr. 955114213

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

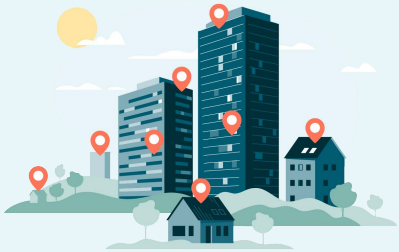
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2841260318
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.10.2026

Simen Dippner Bakke
Eiendomsmegler

909 22 227
simen.bakke@em1sornorge.no

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

eiendomsmegler1.no