



Velkommen til

# Tangarvegen 36
# 3731 Skien

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Tangarvegen 36
# 3731 Skien

# Stor og flott terrasseleilighet med fantastisk beliggenhet -Solrikt med nydelig utsikt - På toppen med 1 trapp ned

Velkommen til Tangarvegen 36. Stor andelsleilighet i terrassehus på Åfoss med nydelig utsikt og gode solforhold. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et rolig område med gangavstand til skole, barnehage og stier mot Fjærekilen. Planløsningen byr på stue og kjøkken i åpen løsning med store skyvedører som leder rett ut til den romslige uteplassen. Boligen har opprinnelig hatt 3 soverom. Nå: 2 soverom, romslig stue med tilstøtende TV-stue, kjøkken i åpen løsning, oppusset bad fra 2015, ekstra toalettrom, samt et separat vaskerom med dusjkabinett. Sydvendt terrasse på ca. 41 m² med vidstrakt utsikt og elektrisk markise. Fast garasjeplass i felles rekke med montert elbillader. Kjøkken med integrerte hvitevarer. Meget god lagringsplass og eget kjølerom i leiligheten.

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 2 890 000 |
| **Andel fellesgjeld pr 10.09.2026** | kr | 312 244 |
| **Omkostninger*** | kr | 1 090 |
| **Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.** | kr | 3 203 334 |
| **Felleskostnader pr. mnd.**** | kr | 7 005 |
| **BRA/BRA-I** | | 128/107 m² |
| **Ant. sov.** | | 2 |
| **Eiendomstype** | | Andelsleilighet |
| **Eierform** | | Andel |
| **Byggeår** | | 1988 |
| **Etasje** | | 5 |
| **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!



**Hanne Holmberg**
Eiendomsmegler

970 47 628
hanne.holmberg@em1sornorge.no

# Informasjon om eiendommen

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | **2 890 000** |
| Andel fellesgjeld pr 10.09.2026 | kr | **312 244** |
| Omkostninger* | kr | **1 090** |
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk. | kr | **3 203 334** |
| Felleskostnader pr. mnd.** | kr | **7 005** |

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

Sum omkostninger: kr 1 090

Gebyr for eventuell benyttelse av forkjøpsrett: kr 8 406

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

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 7 005 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift, samt kabel-tv og internett.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: kr 4 883,-
Renter fellesgjeld: kr 1 338,-
Avdrag fellesgjeld: kr 584,-
Garasje ( 1167 - 13 ): kr 200,-

Styreleder opplyser pr. 21.09.2026:
"Vi kommer troligtvis att øke fellesutgiftene med 200 kr 1 Januari 2027"

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

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 10.09.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

**Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi**
Total fellesgjeld for borettslaget er kr 8 449 863,05 pr. 10.09.2026 og lånevilkårene er:

Bank: DNB BANK ASA
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 10.09.2026: kr 8 449 863,-
Andel av saldo: kr 312 244,-
Innfrielsesdato: 31.12.2048
Rente: 5,15 %
IN-ordning: Nei

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

**Registerbetegnelse**
Andel nr. 4544 i Åsen Terrasse Borettslaget, org. nr. 948810891 med tilhørende borett til bolig. Andelen ligger i Åsen Terrasse Borettslaget og forretningsfører for borettslaget er Grenland Boligbyggelag.
Innskudd: Kr 348 482

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

**Om borettslaget**
Åsen Terrasse borettslag (org.nr. 948 810 891) er et borettslag oppført i 1987 som består av 28 andeler fordelt på terrasseblokkbebyggelse i Skien kommune. Grenland Boligbyggelag er forretningsfører.

Hovedpunkter fra ordinær generalforsamling 08.04.2026:
- Årsberetning og årsregnskap for 2025 ble godkjent.
- Vedtektsendring vedrørende forretningsadresse og forretningsførers nye navn (Grenland Boligbyggelag etter fusjon) ble vedtatt.
- Valg av styremedlemmer og ny revisor ble gjennomført.
- Forslag om reduksjon av antall styremedlemmer fra fem til tre ble forkastet.
- Forslag om etablering av felles uteplass ble utsatt til fordel for prioritert vedlikehold.

Vedlikehold og fremtidige prosjekter:
- Nye takrenner på garasjene: Øvre garasjerekke er ferdigstilt, og nedre garasjerekke ferdigstilles våren 2026.
- Styret innhenter tilbud på utskifting av vinduer og skyvedører for videre behandling på generalforsamlingen.
- Planlagte tiltak inkluderer vasking av fasader og maling av garasjer.
- Ny garasje settes opp for Elsetvegen 28 våren 2026.

Styreleder opplyser pr. 21.09.2026:
"Vi kommer troligtvis att øke fellesutgiftene med 200 kr 1 Januari 2027
Vi har akkurat skiftet vinduer i stua, hos alle beboere.
Ellers ingen store prosjekter innom ett antall år."

Eierforhold og ordensregler:
- Bare andelseiere i boligbyggelaget og fysiske personer kan eie andel i borettslaget, og ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Offentlige organer kan eie inntil ti prosent av andelene iht. borettslagsloven § 4-2.
- Bruk av musikkinstrumenter, radio og fjernsyn skal være hensynsfull og avdempet etter kl. 22.00.
- Montering av antenner, skillevegger o.l. krever godkjenning fra styret.
- 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**
Kjedehus:

BRA-i: 107 m2
BRA-e: 6 m2
BRA total: 113 m2

1. etasje
BRA-e: 6 m2.

5. etasje
BRA-i: 107 m2.
TBA: 41 m2.

Garasje:

BRA-e: 15 m2
BRA total: 15 m2

1. etasje
BRA-e: 15 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Kjedehus
Bod i 1. etasje var utilgjengelig befaringsdagen og arealet er opplyst av selger.

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**
2

**Eierform**
Andel

**Boligtype**
Andelsleilighet

**Etasje**
5

**Parkering**
Det medfølger garasje med ladeboks for el-bil. Driftskostnader for garasjen utgjør kr 200 per måned, fastsatt av styret og dekket via felleskostnadene.

Det er for øvrig opparbeidede parkeringsplasser på borettslagets tomt.

**Borettslagets eiendom**
Gnr. 213, Bnr. 172 (Ideel andel 1/1) i Skien kommune.

Tomteareal er 9 989 m² på eiet tomt.

**Tomtebeskrivelse**
Fellestomt for borettslaget. Tomten er en skrå tomt opparbeidet med trapper ned til leilighetene i borettslaget, felles parkeringsplasser og gangveier. Videre er det pent opparbeidet med gressplen og beplantning på hver side av terrassehuset, ved inngangspartiene. Det er også oppført garasjerekker på eiendommen.

Grenland Boligbyggelag opplyser at borettslagets eiendom er 9 909 kvm stort, mens Kartverkets eiendomsregister opplyser arealet til å være 9 989 kvm. Avvik kan forekomme.

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

**Dyrehold**
Borettshavere som ønsker å anskaffe husdyr må sende skriftlig søknad til styret. Tillatelse kan gis på bestemte vilkår. I henhold til borettslagets regler for husdyrhold skal ekskrementer fra hunder fjernes omgående på borettslagets område, og eier plikter å påse at dyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

**Beboernes forpliktelser**
Andelseieren har ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning, samt staking av vasker og badesluk og rensing av sluk på verandaer og balkonger. Fett og kaffegrut må ikke tømmes i vasken.

**Regnskap/budsjett**
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Nøkkeltall fra regnskap og budsjett:
- Årsresultat for 2025: overskudd kr 120 023,-
- Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd kr 290 375,-
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 803 069,- (i tillegg til kr 306 426,- for garasjedrift)
- Total egenkapital pr. 31.12.2025: kr 3 600 653,-

**Borettslagets forsikringsselskap**
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring SP0000587996

**Byggeår**
Ca. 1988

**Innhold**
Kjedehus / terrassehus (leilighet i borettslag) som består av følgende rom:

Kjedehus:
1. etasje BRA-e: Bod på 6 m².
5. etasje BRA-i: Vindfang, gang, kontor, kjølerom, toalettrom, bad, vaskerom/bad, stue, tv-stue, spisestue, kjøkken og to soverom.
Takterrasse på 41 m² med utgang fra stuen.

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje på 15 m².

Det er mottatt tegninger fra Skien kommune datert 01.07.1981. Det er gjort endringer ved at soverom mot stue er endret til TV-stue og det er etablert kjølerom i matbod. Slike endringer kan være søknadspliktige dersom den nye bruken utløser tekniske krav til for eksempel bæring, dagslys eller rømning. Dette på kjøpers ansvar og risiko.

Klesbod er innredet som kontor, men er ikke godkjent til dette bruk.

**Standard**
Terrasseleilighet beliggende i øverste del av terrassehuset med stor takterrasse og vidstrakt utsikt over nærområdet og åsene på Åfoss. Boligen har en gjennomtenkt planløsning over ett plan med romslige oppholdsrom, oppgradert bad fra 2015, to soverom, kontor, kjølerom og separat vaskerom med dusjkabinett. Store vindusflater og skyvedør i stuen knytter oppholdsarealet sammen med uteplassen. Leiligheten har i dag to soverom, med mulighet for tre.

Entré og gang:
Med adkomst fra det hyggelige inngangspartiet er det entrè med god plass til å sette fra seg sko, før rommet åpner seg mot gangen som binder leiligheten sammen. Gangen er innredet med en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir rikelig med oppbevaringsplass for yttertøy.

Stue og TV-stue:
Store vindusflater og skyvedør mot takterrassen preger stuen og åpner opp for utsikten over landskapet. Rommet gir god plass til en romslig sofagruppe og spisebord, og har en åpen forbindelse mot kjøkkenet. I tilknytning til stuen ligger en delvis avskjermet TV-stue som gir en naturlig ekstra oppholdsplass.

Kjøkken:
Kjøkkenet fra 2010 har en innbydende innredning med hvite, malte profilerte fronter og mørk laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert koketopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin, samt mekanisk avtrekk tilknyttet ventilasjonsanlegget. En praktisk halvøy med skapplass på begge sider danner en naturlig overgang mot spisestuen.

Takterrasse:
Den store takterrassen har en sydvendt beliggenhet med vidstrakt utsikt og gode solforhold. Uteplassen er lagt med vedlikeholdsvennlige terrassebord og ble rehabilitert i ca. 2014 med ny membran og sluk utstyrt med varmekabler for avrenning. En elektrisk markise med seks meters

bredde gir god sol- og værbeskyttelse over spiseplassen og sittegruppen.

Bad:
Baderommet ble oppgradert i 2015 og har fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling. Rommet er utstyrt med badekar, servantskap, speilskap og gulvmontert toalett. Rør-i-rør-systemets fordelerskap er plassert i rommet, og mekanisk avtrekk styres via kjøkkenventilatoren.

Vaskerom/bad:
Vaskerommet har fliser på gulv, våtromstapet på vegger og Takessplater i himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og mekanisk ventilasjon styrt fra kjøkkenventilatoren.

Toalettrom:
Separat toalettrom med fliser på gulv og vegger, samt Takess i himling. Rommet er innredet med toalett og servant.

To soverom:
Leiligheten har to soverom, med mulighet for tre. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord, og er utstyrt med en romslig skyvedørsgarderobe. Det andre soverommet har også plass til seng og oppbevaring, og egner seg godt som barnerom eller gjesterom. TV-stuen er opprinnelig et soverom som kan tilbakestilles om ønskelig.

Kontor:
I tilknytning til gangen ligger et eget kontor med plass til skrivebord og arbeidsmøbler.

Kjølerom:
Kjølerommet er etablert i en tidligere matbod og er utstyrt med et kjøleaggregat fra 2026. Rommet har panel på vegger og himling samt faste oppbevaringshyller.

Overflater:
Gulv: Parkett eller laminat på oppholdsrom. Fliser på bad, vaskerom/bad og toalettrom.
Vegger: Malt tapet. Baderomsplater på bad, våtromstapet på vaskerom/bad og fliser på toalettrom.
Himling: Malt hulldekke. Takessplater på bad, vaskerom/bad og toalettrom.

Lagring:
Skyvedørsgarderobe i gang og på hovedsoverom. Kjølerom etablert i matbod med kjøleaggregat fra 2026. Ekstern bod i 1. etasje på 6 m². Garasje på 15 m² i felles garasjerekke.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Fastkarmvindu i stue | Vinduet fremstår uten skader men har brukt opp sin levetid på isolerglass. Punktering kan ikke utelukkes og utskiftning må påregnes i fremtiden. Vinduer er borettslagets ansvar og inngår i borettslagets drift og vedlikeholdsplan.

- Overflater - gulv | Det ble ikke påvist skader, men gulvet har slitasje, spesielt ved balkongdøren. Utbedring eller bytte av gulv vurderes som en oppgave for ny eier.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er ikke mulig å inspisere eller rengjøre sluket da det er delvis montert under badekar. For å kunne inspisere og rengjøre sluket må badekaret flyttes. Tettesjiktet er utført av fagfolk, og det foreligger faktura på arbeidene. Det er ikke forhold som tyder på at tettesjiktet er utført ufagmessig.

- Vaskerom/bad - Overflater gulv | Det ble målt 7 mm høydeforskjell fra topp sluk over en lengde på 2 meter, og fallforholdet er under 1:100, som er kravet når det ikke er etablert tett oppkant under dørterskel. Det er ikke etablert oppkant med tettesjikt under dørterskel, og fallforholdet er under gjeldende krav. Det ble ikke påvist sprekker i fliser, og overflatene har normal bruksslitasje.

- Vaskerom/bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Selger opplyser at sluk er byttet og at det er etablert slukmansjett i nyere tid. Det er synlig slukmansjett i dusjen. Tettesjiktet på resterende gulv har passert over halve forventede levetid og vurderes som usikkert. Tettesjiktet på veggene består av våtromstapet fra byggeåret og har overskredet sin forventede levetid. Det er skruehull i veggene etter tidligere dusjvegger/dører, og disse bør tettes. Total høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør er under 25 mm, noe som ikke oppfyller gjeldende krav. Det må påregnes utskiftning av tettesjikt på gulv og vegger innen rimelig tid for at badet skal tilfredsstille dagens krav til tetthet. Frem til rehabilitering bør badet ikke benyttes uten dusjkabinett.

- Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Det ble ikke påvist skader på overflater, men det ble registrert noe bom (hulrom) under fliser på gulv. Det ble ikke påvist løse fliser, men flisene bør overvåkes for eventuell videre utvikling.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Vannledninger av kobber fremstår uten tegn til lekkasjer men har brukt opp over halve levetiden sin. Utskiftninger må påregnes og rørene bør byttes ut ved oppgradering av bad/vaskerom.

- Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det ble ikke påvist stakeluke men staking kan utføres fra sluk. Det ble ikke påvist nedsatt vanntrykk eller tegn til lekkasjer. Ved oppgradering av bad/vaskerom må avløpsrør byttes ut.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Vaskerom/bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Alle vegger grenser mot annet våtrom og yttervegger og hulltaking er ikke mulig. Det ble gjort overflatesøk på gulv og vegger uten å påvise fuktvariabler.

Helse, miljø og sikkerhet

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

**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**
Borettslaget ligger i rolig og attraktivt område sentralt på Åfoss. Gangavstand til bla.

dagligvareforretning, barnehage, skole, idrettsanlegg med kunstgressbane, grusbane og sandvolleyball, lysløype og stier med flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Leiligheten ligger øverst i terrassehuset og har beste utsikten på Åfoss! Terrassen har sydvendt beliggenhet med nydelig solforhold.

Buss og skolebussforbindelse til Skiens sentrumsgater. Bading og vannsport i Norsjø/Fjærekilen. Det er gangavstand via sti rett ned til den idylliske sandstranden på Fjærekilen, stien går ned fra enden av gaten Nedre åsen!

Det er ca. 8 km til Skiens sentrumsgater og ca. 6 km til området ved Sykehuset Telemark, Handelsbyen Herkules, Skien Fritidspark mm. Det arrangeres også gatecup med aktiviteter for både store og små hvert år på Åfoss.

**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.

Terrassehuset har normal standard ut ifra alder og konstruksjon, og bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Garasje:
Normal standard på bygget ut ifra alder og konstruksjon. Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt, men er ikke tilstandsvurdert.

**Brukstillatelse / Ferdigattest**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 13.06.1988, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest for nybygg rekkegarasjer (163 m²), datert 17.04.1990.
- Melding om tiltak for tilbygg på garasjer og ny garasje. Kommunen opplyser at disse er behandlet som melding om tiltak som ikke gis ferdigattest.

**Hvitevarer**
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Oppvarming**
Elektrisk oppvarming.

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 er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: 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 leveres av Telenor Norge AS og er inkludert i felleskostnadene.

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

**Radon**
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

Aktsomhetsgraden for radon i området er angitt som moderat til lav.

Boligen er oppført før krav til radonforebyggende tiltak ble gjeldende, og bygget er ikke utført med radonsperre.

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger. Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan 444, "Reguleringsplan for Åsen grustak", vedtatt 18.06.1981. Eiendommen omfatter delarealer regulert til boliger, samt fellesarealer som grøntareal, lekeareal, parkering og adkomst.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 2021007), vedtatt 14.11.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

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

Eiendommen berøres av hensynssone H310_1 Ras- og skredfare. Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tiltak i områder med skredfare i bratt terreng, skal faren vurderes av fagperson med skredkompetanse. Eventuelle nødvendige sikringstiltak må være gjennomført før tiltaket kan iverksettes.

Steinsprang/steinskred/løsmasseskred/fjellskred:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for ras- og skred f.eks. steinsprang, steinskred, løsmasseskred, fjellskred eller snøskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og

merket på kartene større soner og områder der det kan skje ras. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt (NGI) www.ngi.no dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Støy:
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 gul og rød sone for støy og 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.

Bevaring naturmiljø:
Eiendommen berøres av hensynssone H560 Bevaring naturmiljø. Områdene viser arealer som er særskilt viktig for det biologiske mangfoldet. All forvaltning og virksomhet, både etter plan- og bygningsloven og særlover, skal utøves med hensyn til å bevare livsmiljøet og artsmangfoldet i områdene. Tiltak, inkludert tilrettelegging for friluftsliv bør underordnes dokumenterte naturverninteresser.

Nedslagsfelt drikkevann:
Eiendommen berøres av hensynssone H110 Nedslagsfelt drikkevann. Innenfor nedslagsfeltet til drikkevann er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevann.

Det er i nærområdet, på andre siden av Elsetvegen, flere ubebygde tomter regulert til Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse. Det er her da å forvente at det er eller vil bli igangsatt byggearbeider.
Se vedlagte reguleringskart.

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 722 378 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 889 513 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 28 899 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. I henhold til vedtektene må melding om eventuell nektelse komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden kom frem til borettslaget, ellers regnes godkjenning som gitt.

**Eier**
Torgeir Andersen

**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.

Elektrisk anlegg:
Bygningssakkyndig opplyser:
"Elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i gang. Selger opplyser at sikringer ble byttet i nyere tid og det foreligger dokumentasjon på el-kontroll datert 24.01.2020. Det ble ikke påvist synlige avvik på anlegget."

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,50% (forutsatt salgssum kr 2 980 000,-), kr 45 000,-
Innhenting av kommunal informasjon - Andelsleilighet, kr 1 889
Markedspakke Andel standard med BlikkFang, kr 23 390
Oppgjørshonorar*, kr 7 900
Rabatt medlemsfordel GBBL, kr -5 000
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift, kr 2 500
Visningshonorar per visning kr. 2500,- (1 inkl.), kr 0
Forretningsfører - Utlegg informasjonsinnhenting, kr 4 485
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet andel, kr 545
Forretningsfører - Eierskiftegebyr*, kr 6 725
Totalt, kr 104 334,-

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 Tommy Heggekroken den 17.09.2026.

**Boligselgerforsikring**
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

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

**Avtalebetingelser**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

**Betalingsbetingelser**
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. 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**
Hanne Holmberg
Eiendomsmegler
Telefon: 970 47 628
E-post: hanne.holmberg@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien
Postboks 184
3701 SKIEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

# 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.








Balkong
Spisestue
Kjøkken
Stue
Stue
Soverom
Vaskerom
Bad
WC
Walk-in
Gang
Kontor
Soverom
Entré



















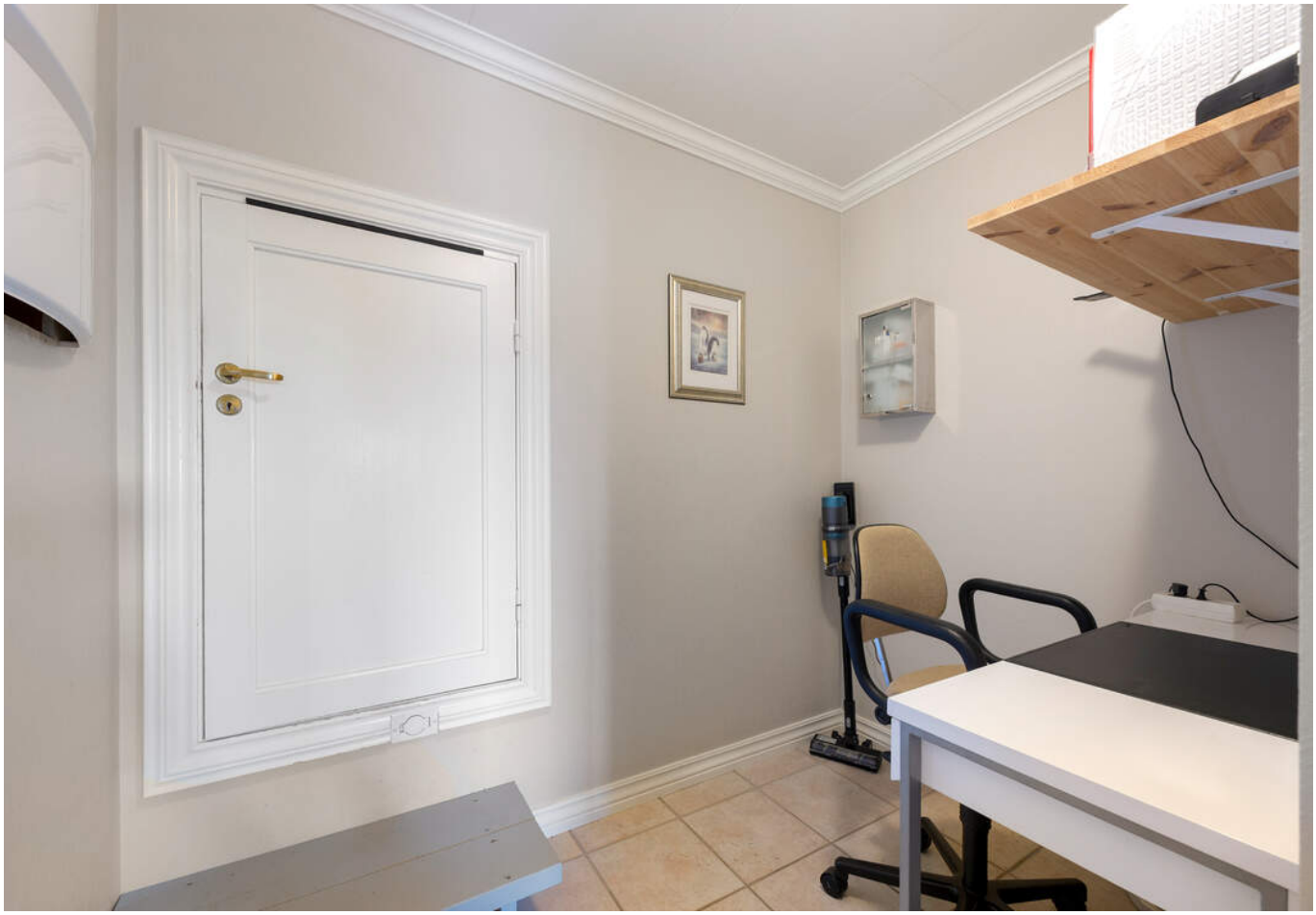





































PRIVAT LADER
plugpay
Charging. Made easy.
4060 3900
PlugPay.no

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

**Selgers egenerklæring**
Salg av bolig

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

## Selger av boligen

| |
|---|
| Selger 1: ~~fornavn~~ og etternavn [illegible] |
| Selger 2: fornavn og etternavn |
| Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her |

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

## Boligen som selges

| | | |
|---|---|---|
| Adresse [illegible] 36 | Postnummer 3731 | Sted [illegible] |
| **Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?** ☒ Ja ☐ Nei | Året og måneden du overtok boligen 2009 Desember | |

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

## Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

| | | |
|---|---|---|
| **Selges boligen som et dødsbo?** | | ☐ Ja ☒ Nei |
| **Selges boligen med fullmakt?** (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja" ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja, skriv navn på fullmektig | |
| **Kjenner du boligen?** ☐ Ja ☐ Nei<br>Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9. | | |

Selgers initialer: [illegible]

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

**Selgers egenerklæring**
Salg av bolig

## Våtrom, tak og fasade

| | |
|---|---|
| **1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |
| **2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?**<br>☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?<br>☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge<br>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?<br>☒ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført<br>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk |
| **3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**<br>☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon<br>Fellesending dokumentasjon av |
| **4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vindu, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |
| **5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?**<br>☑ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?<br>☑ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge | Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført<br>Byttet tak og vinduer,<br>MORTEN LARSEN |

Selgers initialer: TT

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

**Selgers egenerklæring**
Salg av bolig

| | |
|---|---|
| **6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?**<br>☐ Ja ☑ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort |
| **7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?**<br>☐ Ja ☑ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?<br>☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge | Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført |
| **8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?**<br>☐ Ja ☑ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort |

## Drenering, fukt og lekkasje

| | |
|---|---|
| **9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?**<br>☐ Ja ☑ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |
| **10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?**<br>☐ Ja ☑ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |
| **11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?**<br>☐ Ja ☑ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?<br>☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge<br>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?<br>☐ Hele ☐ Deler | Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet<br>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler |

Selgers initialer: JM

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

**Selgers egenerklæring**
Salg av bolig

| | |
|---|---|
| **12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |
| **13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |

## Tekniske installasjoner

| | |
|---|---|
| **14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |
| **15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?<br>☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge | Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført |
| **16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |

Selgers initialer:

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

**Selgers egenerklæring**
Salg av bolig

| | |
|---|---|
| **18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?<br>☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge | Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført |
| **19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |
| **20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?<br>☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge | Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført |
| **21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |
| **23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?**<br>☒ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?<br>☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge | Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført<br>Byttet av Elektro 4<br>Autorisasjonsinger 2020 Elkontroll 2020 |

Selgers initialer: .....

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

**Selgers egenerklæring**
Salg av bolig

## Eiendommen og omgivelsene

| | |
|---|---|
| **24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv nærmere |

Selgers initialer:

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

**Selgers egenerklæring**
Salg av bolig

| | |
|---|---|
| **29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?**<br>☐ Ja ☑ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?**<br>☐ Ja ☑ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?**<br>☐ Ja ☑ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?**<br>☐ Ja ☑ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble |
| **33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?**<br>☐ Ja ☑ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv nærmere |

Selgeres initialer:

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

**Selgers egenerklæring**
Salg av bolig

| | |
|---|---|
| **34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv nærmere |

## Generelt

| | |
|---|---|
| **37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?**<br>☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |
| **39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |
| **40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilene og omfanget |

Selgeres initialer:

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

**Selgers egenerklæring**
Salg av bolig

| | |
|---|---|
| **41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **42. Er det bestilt Norgespris på strøm?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider. |

## Tilleggskommentarer

**43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.**

Selgeres initialer:

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

**Selgers egenerklæring**
Salg av bolig

## Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

### Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

### Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

### Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

| | |
|---|---|
| **Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?** | ☐ Ja ☐ Nei ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene |
| ☑ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker. | |

## Signatur

| | | |
|---|---|---|
| Selger 1: sted | Selger 1: dato 17.9.2026 | Selger 1: underskrift |
| Selger 2: sted | Selger 2: dato | Selger 2: underskrift |
| Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her | | |

Side

# Tilstandsrapport

Kjedehus
Tangarvegen 36 , 3731 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 213, bnr. 172
Andelsnummer 4544

**Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 107 m²**



**Befaringsdato:** 17.09.2026 **Rapportdato:** 18.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22244-1476 **Eiendomsverdi ref nr:** NB9537

**Autorisert foretak:** SKIEN TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Heggekroken

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.

## Skien Takst AS

**Rapportansvarlig**

Tommy Heggekroken
Uavhengig Takstingeniør
Tommy@skientakst.no
918 14 074

Mesterbrev

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tangarvegen 36 , 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 172
4003 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 2023

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

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

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tangarvegen 36 , 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 172
4003 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

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tangarvegen 36 , 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 172
4003 SKIEN

# Beskrivelse av eiendommen

Terrassehuset er oppført i 1988. Innvendig er det parkett på gulv, malt tapet på vegger og malt hulldekke i himling. Overflatene fremstår i hovedsak uten skader og med normal bruksslitasje på vegger og himlinger. Det er imidlertid registrert stedvis betydelig slitasje på gulv, særlig i området ved utgang til terrasse.
Vinduer er i hovedsak skiftet i 2014, med unntak av ett vindu i stuen. Vinduene fremstår uten synlige skader.
Bad/vaskerom er opplyst å være oppgradert i 2015 og fremstår uten synlige skader. Badekaret er plassert over sluket, slik at sluket ikke kan rengjøres eller inspiseres uten at badekaret flyttes. Veggflater på bad/vaskerom er fra byggeåret.
Tettesjiktets alder og utførelse medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og tetthet, og det må påregnes at tettesjiktet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Kjøkkenet fremstår uten registrerte skader og med begrenset bruksslitasje.
Vann- og avløpsinstallasjoner til kjøkken og bad/vaskerom er i hovedsak utført med kobberrør fra byggeåret. Vannledninger til badet er opplyst å være skiftet i forbindelse med oppgraderingen av badet i 2015. Varmtvannsbereder er fra 2026.
Det elektriske anlegget fremstår uten synlige avvik ved visuell observasjon. Det er opplyst at sikringer/sikringskomponenter i sikringsskapet er skiftet i nyere tid.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Kjedehus**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er mottatt tegninger fr Skien kommune. Det er gjort endringer ved at soverom mot stue er endret til TV-stue og det er etablert kjølerom i matbod.

**Garasje**

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

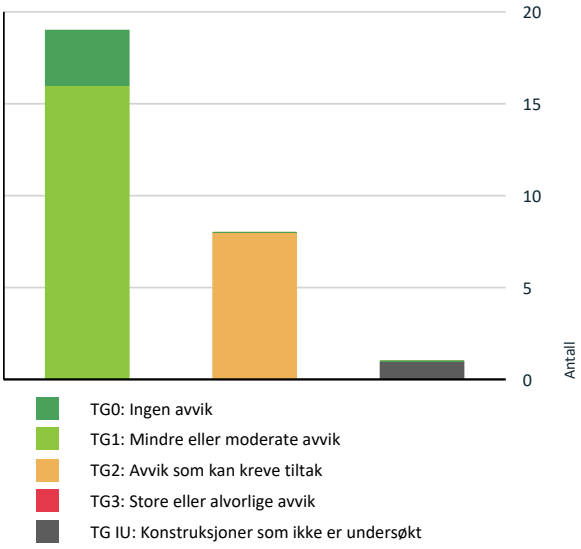
Det er mottatt tegninger fra Skien kommune som stemmer med dagens bruk.

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tangarvegen 36 , 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 172
4003 SKIEN

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**Toalettrom > 5. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

**Våtrom > 5. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

**Våtrom > 5. Etasje > Vaskerom/bad > Overflater gulv** Gå til side

**Våtrom > 5. Etasje > Vaskerom/bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Kjedehus

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > 5. Etasje > Vaskerom/bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Fastkarmvindu i stue** Gå til side

**Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side

Tangarvegen 36 , 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 172
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS

**Byggeår**
1988

**Kommentar**

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Det er vinduer med 2-lags glass fra 2014 i boligen.
Vinduene fremstår uten skader og har normal slitasje.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



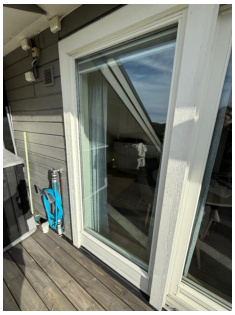
### TG 2 Fastkarmvindu i stue

**Beskrivelse**
Det er Fastkarmvindu i stue fra 1987 med 3- lags glass.

**Årstall:** 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Vinduet fremstår uten skader men har brukt opp sin levetid på isolerglass. Punktering kan ikke utelukkes og utskiftning må påregnes i fremtiden.
Vinduer er borettslagets ansvar og inngår i borettslagets drift og vedlikeholdsplan.

**Konsekvens/tiltak**
• Vinduet har oppnådd forventet levetid for isolerglass, og punktering kan ikke utelukkes. Utskifting bør vurderes for å unngå redusert isolasjonsevne, dugg mellom glassene og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon. Vedlikehold og utskifting av vinduer inngår i borettslagets drift og vedlikeholdsplan.



### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**
Det er ytterdør av treverk fra ca 2014, enkel balkongdør og skyvebalkongdør med 2-lags glass fra 2014 i leiligheten.
Dørene fremstår uten skader.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







Tangarvegen 36 , 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 172
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

# Tilstandsrapport

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Det er tekket takterrasse med gulv av impregnerte terrassebord.
Terrassene ble i følge selger rehabilitert i ca 2014 med ny membran og terrassegulv og det er i følge selger sluk for avrenning med varmekabler ined i sluket.
Terrassen er godt vedlikeholdt og fremstår uten skader.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Det er parkett eller laminat på gulv.

**Vurdering av avvik:**

• Det ble ikke påvist skader, men gulvet har slitasje, spesielt ved balkongdøren.

Utbedring eller bytte av gulv vurderes som en oppgave for ny eier.

**Konsekvens/tiltak**

• Gulvet har synlig slitasje, spesielt ved balkongdøren. Utbedring eller utskifting av gulvet bør vurderes for å oppnå bedre estetisk standard og forhindre ytterligere slitasje.





Slitt gulv spesielt ved terrassedør.

### Radon

**Beskrivelse**

Radon er en naturlig forekommende, radioaktiv gass som kan trenge inn i boligen fra grunnen. Punktet er tatt med for å gjøre oppmerksom på at radon kan forekomme i boliger, og at måling kan være aktuelt for å avklare nivået.
Boligen er oppført før krav til radonforebyggende tiltak ble gjeldende.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

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

## VÅTROM

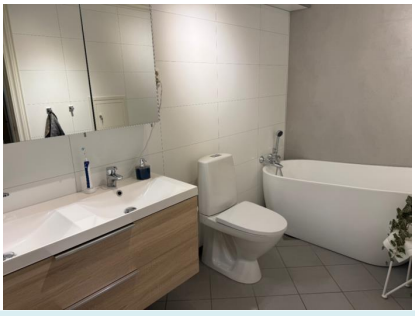
### 5. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Bad med fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling.
Badet er totalrenovert i 2015.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier



5. ETASJE > BAD

Tangarvegen 36 , 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 172
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

# Tilstandsrapport

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Selger opplyser at badet er renovert av fagfolk og det foreligger faktura på arbeidene.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Det er baderomsplater på veggene og takess i himling.
Platene fremstår som fagmessig utført, med tilstrekkelig avstand fra gulvet og montert aluminiumskinne med tilhørende fuger.
Det ble ikke påvist skader på platene.



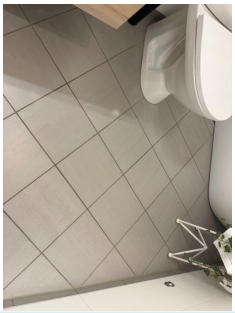


## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Det ble målt 15 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp slukrist. Dette er over en avstand på 2,2 meter, og fallforholdet er under 1:100, som er kravet dersom det ikke er etablert oppkant under dørterskel på minimum 15 mm. Det er etablert flislagt oppkant under dørterskel på 45 mm, og det foreligger ikke forhold som tilsier at tettesjikt ikke er ført opp bak flisene.
Vann vil ikke renne ut av rommet ved en eventuell vannlekkasje.



## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er ukjent tettesjikt på gulv men erfaringsmessig ble det benyttet tettesjikt av smøremembran på denne byggetiden. Tettesjikt på vegger er baderomsplater.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke mulig å inspisere eller rengjøre sluket da det er delvis montert under badekar. For å kunne inspisere og rengjøre sluket må badekaret flyttes.
Tettesjiktet er utført av fagfolk, og det foreligger faktura på arbeidene.
Det er ikke forhold som tyder på at tettesjiktet er utført ufagmessig.

**Konsekvens/tiltak**

• For å kunne inspisere og rengjøre sluket bør badekaret heises, eller det kan vurderes å montere dusjkabinett for å gi bedre tilgang.
Manglende tilgang til sluket medfører økt risiko for lekkasjer og tette avløp, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.



## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

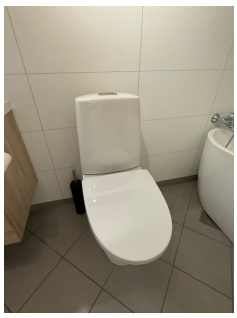
Det er badekar, servantskap og gulvmontert toalett på badet.
Utstyr og innredning fremstår uten skader.

Tangarvegen 36 , 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 172
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

# Tilstandsrapport







## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk i som styres fra kjøkkenventilator.
Avtrekket ble testet og fungerer som tiltenkt.

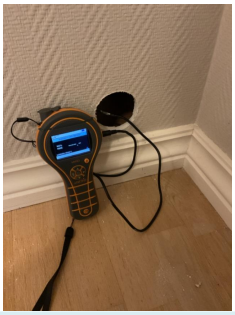
**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

## 5. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke mulig å bore hull i vegg mot vone eller vanninstallasjoner da dette grenser mot yttervegg eller annet våtrom.
Det ble bare et hull i vegg i gang og målt med fuktindikator med pigg i vegges treverk uten å påvise unormale fukt i veggen.



## 5. ETASJE > VASKEROM/BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Bad med fliser på gulv og våtromstapet på vegger.
Alder er ukjent men selger opplyser at gulv er nyere enn byggeår.
Det foreligger ikke dokumentasjon på badet.

## 5. ETASJE > VASKEROM/BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Det er våtromstapet på vegger og Takessplater i himling.
Vegger fremstår uten skader men det bemerkes at det ikke bør dusjes direkte på vegger da tetthet er usikker og at det er eldre skruehull i våtsone.

## 5. ETASJE > VASKEROM/BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Det er fliser på gulvet.

**Vurdering av avvik:**

• Det ble målt 7 mm høydeforskjell fra topp sluk over en lengde på 2 meter, og fallforholdet er under 1:100, som er kravet når det ikke er etablert tett oppkant under dørterskel.
Det er ikke etablert oppkant med tettesjikt under dørterskel, og fallforholdet er under gjeldende krav.
Det ble ikke påvist sprekker i fliser, og overflatene har normal bruksslitasje.

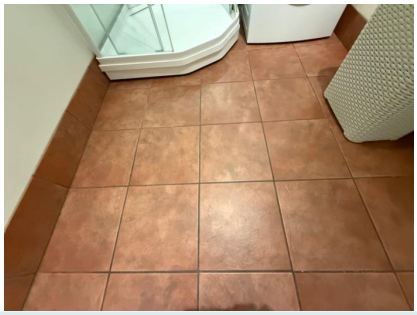
**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres korrekt høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt ved dørterskel, samt oppkant med tettesjikt under dørterskel, for å oppfylle gjeldende krav til fallforhold og fuktsikring.
Konsekvensen av manglende fall og oppkant er økt risiko for at vann ved lekkasje kan renne ut av våtrommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tangarvegen 36 , 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 172
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

# Tilstandsrapport



5. ETASJE > VASKEROM/BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er knyttes noe usikkerhet med tettesjikt på gulv men selger opplyser at gulvet er fornyet med tettesjikt etter byggeår.

**Vurdering av avvik:**

• Selger opplyser at sluk er byttet og at det er etablert slukmansjett i nyere tid. Det er synlig slukmansjett i dusjen.
Tettesjiktet på resterende gulv har passert over halve forventede levetid og vurderes som usikkert.
Tettesjiktet på veggene består av våtromstapet fra byggeåret og har overskredet sin forventede levetid.
Det er skruehull i veggene etter tidligere dusjvegger/dører, og disse bør tettes.
Total høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør er under 25 mm, noe som ikke oppfyller gjeldende krav.
Det må påregnes utskiftning av tettesjikt på gulv og vegger innen rimelig tid for at badet skal tilfredsstille dagens krav til tetthet.
Frem til rehabilitering bør badet ikke benyttes uten dusjkabinett.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å utbedre skruehull i veggene for å hindre fuktinntrengning.
Tettesjiktet på gulv og vegger bør skiftes ut innen rimelig tid for å sikre tilstrekkelig tetthet og unngå risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Frem til rehabilitering bør badet ikke benyttes uten dusjkabinett, for å redusere risikoen for vannskader.
Manglende høydeforskjell ved dør kan føre til at vann renner ut av våtrommet, noe som øker risikoen for skader på tilstøtende rom og det anbefales å etablere en tett oppkant på minimum 20 mm under dørterskel slik at vann ikke renner ut av rommet ved en vannlekkasje.



5. ETASJE > VASKEROM/BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Det er dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin på badet.
Det ble ikke påvist skader på utstyr eller innredning.



5. ETASJE > VASKEROM/BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk ventilasjon som styres fra kjøkkenventilator.
Avtrekket fungerer som tiltenkt.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > VASKEROM/BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Alle vegger grenser mor annet våtrom og yttervegger og hulltaking er ikke mulig.
Det ble gjort overflatesøk på gulv og vegger uten å påvise fuktvariabler.

## KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra 2010 med malte profilerte fronter og laminert benkeplate. Mekanisk avtrekk. Det er integrert koketopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin i innredningen Det ble målt med fuktindikator på utsatte steder på gulv uten å påvise fuktvariabler på gulvet.Det er ikke montert komfyrvakt over kokesone eller vannstoppersystem i kjøkkenbenk.mdette anbefales for å ivareta brannsikkerhet og forebygge vannskader.
Kjøkkenet har normal bruksslitasje med noen bruksmerker. Ingen vesentlige skader ble påvist.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

Tangarvegen 36 , 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 172
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

# Tilstandsrapport





## 5. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er mekanisk ventilering via ventilasjonsanlegg i bod. Anlegget ble i følge selger byttet i 2025.
Avtrekket fungerer som tiltenkt.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier



## TOALETTROM

## 5. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom med fliser på gulv og vegger og Takess i himling.

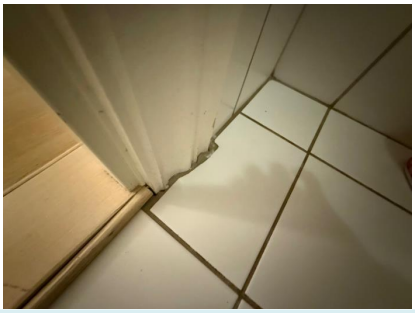
**Vurdering av avvik:**

• Det ble ikke påvist skader på overflater, men det ble registrert noe bom (hulrom) under fliser på gulv. Det ble ikke påvist løse fliser, men flisene bør overvåkes for eventuell videre utvikling.

**Konsekvens/tiltak**

• Flisene bør overvåkes for eventuell videre utvikling av bom, da hulrom under fliser kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for løse fliser eller skader på gulvet over tid. Eventuelle endringer bør utbedres for å unngå ytterligere skade.





## PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

## 5. ETASJE > KJØLEROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

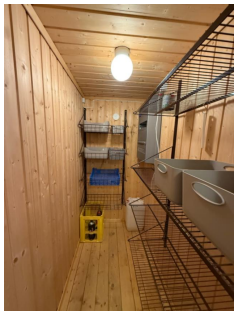
**Beskrivelse**

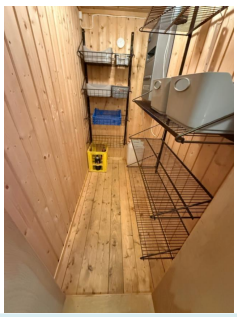
Det er kjølerom med ukjent alder.
Det ble målt i vegger og gulv med fuktindikator med pigg samt overflate søk etter fukt i rommet uten å påvise tegn til fukt. Oppbygging er ukjent.

Tangarvegen 36 , 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 172
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

# Tilstandsrapport





## 5. ETASJE > KJØLEROM

### TG 0 Teknisk anlegg

**Beskrivelse**

Det er kjøleaggregat fra 2026.
Aggregatet fungerer som tiltenkt.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier





## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Det er hovedsaklig vannledninger av kobber fra byggeår foruten vannledninger til bad.

**Vurdering av avvik:**

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

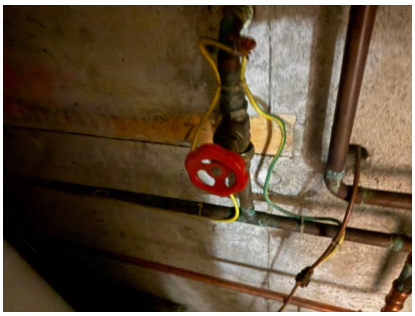
**Konsekvens/tiltak**

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

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

Vannledninger av kobber fremstår uten tegn til lekkasjer men har brukt opp over halve levetiden sin. Utskiftninger må påregnes og rørene bør byttes ut ved oppgradering av bad/vaskerom.



### TG 1 Vannledninger av plast

**Beskrivelse**

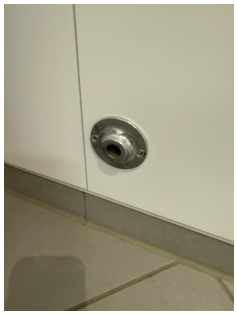
Det er vannledninger av plast og rør i rør-system med rørfordelerskap plassert på bad. Rørene er sannsynligvis fra 2015.
Det er etablert drenering fra rørfordelerskapet ut i vegg på bad.
Stoppekran er plassert ved varmtvannsbereder.



Tangarvegen 36 , 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 172
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

# Tilstandsrapport



Drenering for synliggjøring av lekkasjevann.

## TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsledninger av plast i leiligheten.

**Vurdering av avvik:**

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Det ble ikke påvist stakeluke men staking kan utføres fra sluk.
Det ble ikke påvist nedsatt vanntrykk eller tegn til lekkasjer.
Ved oppgradering av bad/vaskerom må avløpsrør byttes ut.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er ventilasjon i form av ventiler i yttervegg og spalteventiler i vindu.
Ventilasjon anses som tilfredsstillende.

## TG 0 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er varmtvannsbereder på ca 200 liter fra 2026 plasser i bod.
Berederen er lekkasjesikret med rør fra sikkerhetsventil som leder ut i avløp og berederen er har fast elektrisk tilkobling.
Det ble ikke påvist avvik på berederen.




## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i gang.
Selger opplyser at sikringer ble byttet i nyere tid og det foreligger dokumentasjon på el-kontroll datert 24.01.2020.
Det ble ikke påvist synlige avvik på anlegget.



## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Det foreligger brannslukningsapparat og det er montert røykvarslere i boligen.

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

Tangarvegen 36 , 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 172
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

# Tilstandsrapport

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tangarvegen 36 , 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 172
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 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

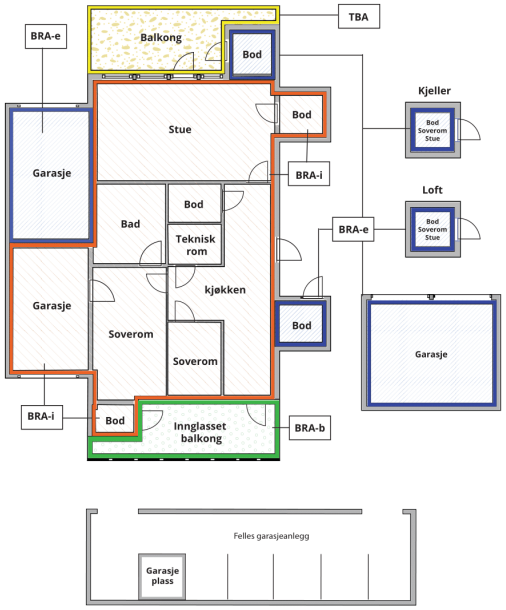
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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.

Tangarvegen 36 , 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 172
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

# Arealer

## Kjedehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 5. Etasje | 107 | | | 107 | 41 |
| 1. Etasje | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **107** | **6** | | | **41** |
| **SUM BRA** | **113** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 5. Etasje | Vindfang, gang, kontor, kjølerom, toalettrom, bad, vaskerom/bad, stue, tv-stue, spisestue, kjøkken, soverom, soverom | | |
| 1. Etasje | | Bod | |

**Kommentar**

Bod i 1. etasje var utilgjengelig befaringsdagen og arealet er opplyst av selger.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Det er mottatt tegninger fr Skien kommune. Det er gjort endringer ved at soverom mot stue er endret til TV-stue og det er etablert kjølerom i matbod.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 15 | | 15 | |
| **SUM** | | **15** | | | |
| **SUM BRA** | **15** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Garasje | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Det er mottatt tegninger fra Skien kommune som stemmer med dagens bruk.

**Nyere håndverkstjenester**

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

Tangarvegen 36 , 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 172
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 17.9.2026 | Tommy Heggekroken | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4003 SKIEN | 213 | 172 | | 0 | 9989 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Tangarvegen 36

**Hjemmelshaver**
Åsen Terrasse Borettslag

## Andelsobjekt

| Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|
| 948810891 | | | Andersen Torgeir |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
4544

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger på Åfoss i Skien kommune.

**Adkomstvei**

Det er ikke mottatt informasjon om vegforhold.

**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 område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Det er skrå tomt opparbeidet med parkering og trapper ned til leilighetene i borettslaget.

**Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse**

Det foreligger Midlertidig brukstillatelse datert 13.06.1988 og ferdigattest på garasjer datert 17.04.1990.

Tangarvegen 36 , 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 172
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
1990

**Kommentar**
Byggeår er basert på ferdigattest.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 10.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 16.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 16.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 18.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tangarvegen 36 , 3731 SKIEN
Gnr 213 - Bnr 172
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 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: Energiattest

enova

## Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Tangarvegen 36, 3731 SKIEN** | |
| Dato for energimerking<br>**18.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-356369** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**8465193** |
| Gårdsnummer<br>**213** | Bruksnummer<br>**172** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0501** |




### 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<br>**1988** | Bygningstype<br>**Annen bolig** |
| Bruksareal<br>**107,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**107,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

### Grunnlag for energikarakteren

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

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**169,66** |

# Vedlegg: Energiattest

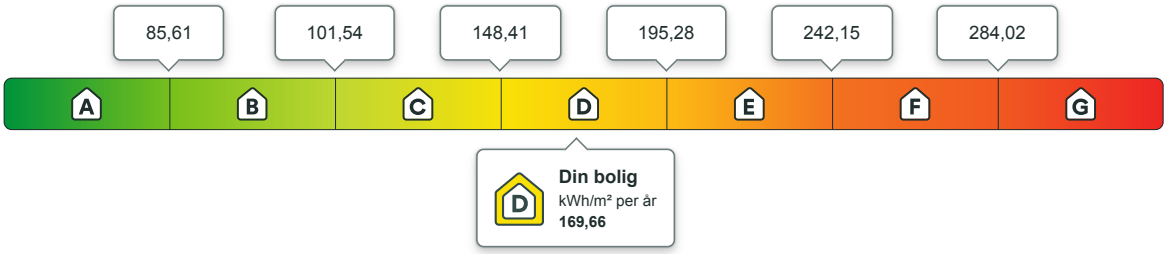
## Tangarvegen 36, 3731 SKIEN

### 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 |
|---|---|
| **19 458,37** | **181,85** |

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




## Tangarvegen 36, 3731 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<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |




## Tangarvegen 36, 3731 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: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 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.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 16: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: 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.

# Vedlegg: Energiattest

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Romeo Robot  Dato utkjørt: 10.09.26  Side 1 av 2

| | | | |
|---|---|---|---|
| Åsen Terrasse borettslag | | **Vår ref.:** | 1110/4544 |
| Tangarvegen 36 | | **Type:** | Borettslag |
| 3731 SKIEN | | **Eiere:** | Torgeir Andersen |
| **Organisasjonsnr:** | 948 810 891 | **Andelsnr:** | 4544 |

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **7 005**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag fellesgjeld | 584 |
| | FELLESKOSTNADER | 4 883 |
| | Renter fellesgjeld | 1 338 |
| Objekt: | Garasje ( 1167 - 13 ) | 200 |

### 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 312 244 | Gjeld siste årsoppg.: | 316 174 |
| Klient ajourf. lån: | 8 449 863,05 | Klient gj. s. årsoppg.: | 8 556 095 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161909634, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.09.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 90
Saldo per 10.09.2026: 8 449 863
Andel av saldo: 312 244
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 ( siste termin 31.12.2048 )

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Rolf Grundberg |
| Adresse: | Tangarvegen 22 |
| Postnr/-sted: | 3731 SKIEN |
| Telefon: | Mob.: 48503478 |
| E-post: | rolf.grundberg@icloud.com |

[redacted]

### 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 316 174 | Andre inntekter: | 1 444 |
| Annen formue: | 28 899 | Utgifter: | 16 912 | | |

### 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 348 482 |
| Andelsnr: | 4544 | Partialobligasjonsnr: | 4544 |

### 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeår: | 1987 | | |
| Gårds/bruksnr: | 213/172 | | |
| Bygningstype: | Terasseblokk | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 9909 |

### 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP0000587996 |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 01.01.1987 | Første innflytting: | 15.11.1987 |
| Etasje: | 5 | Oppvarmingstype: | Elektrisitet |

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Boligopplysninger:



| | | |
|---|---|---|
| Åsen Terrasse borettslag | **Vår ref.:** | 1110/4544 |
| Tangarvegen 36 | **Type:** | Borettslag |
| 3731 SKIEN | **Eiere:** | Torgeir Andersen |

**Organisasjonsnr:** 948 810 891

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 4 | BRA-I | 107 |
| Husdyrhold: | Se husordensregler | Oppr. antall rom: | 4 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | 110-945 | | |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Borettslag - Total botid | | | | |
| | 2 - Felles forkjøpsrett | | | | |
| | 2 - Andel BBL | | | | |

Fasiliteter:

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

HUSDYR
Borettshavere som ønsker å skaffe seg husdyr må sende skriftlig søknad til styret.
Tillatelse kan gis på bestemte vilkår.

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

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

PERIODISK VEDLIKEHOLD
2014: gjennomført malings- og vindusutskiftingsarbeide
2017: omtekking av takterrasser
2018: utskifting av tak
2019: utvendig maling
2020: rehabilitering av parkeringsplass
2021: nye snøfangere; nye plattinger

SKIEN VEST 6 KM KABEL TV VARMEKABL. BAD

Annen informasjon:

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Innkalling til generalforsamling

**i Åsen Terrasse borettslag (1110)**

**Onsdag 08.04.2026 kl. 19:00, Skien Cappelens gate 11.**

### 1. Konstituering

#### 1.1 Status fremmøte

#### 1.2 Valg av møteleder og referent

#### 1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

#### 1.4 Godkjenning av innkalling

#### 1.5 Godkjenning av saksliste

### 2. Årsmelding fra styret

### 3. Årsregnskap

### 4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

### 5. Valg

#### 5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Irene Belsvik & Trine Gumø.

Dom ønsker inte gjenvalg!

**Forslag til vedtak:** Kjersti Sem Elverød & Jørn Herman Holten ær på forslag til Styre.

#### 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:

Inge forslag til valgkomité!

## 6. Innkomne forslag

### 6.1 Endring av borettslagets vedtekter, som må gjøres:

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

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

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

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

### 6.2 Endre antall styremedlemmer

Kutte antall styremedlemmer fra 5 til 3 .

Redusere "lønn" fra 5 til 3 gjør at vi sparer penger som kan brukes til nødvendig fremtidig vedlikehold.

**Forslag til vedtak:** Velge kun 3 til styret .Etter forslag fra valgkomiteen

Vi er kun 28 enheter det burde være nok med 3 styremedlemmer.

**Styrets innstilling:** Dette får Generalforsamlingen bestemme.

### 6.3 Felles uteplass

Det hadde vært hyggelig med en felles plass man kan møtes ute for de som ønsker det ,med litt beplantning,steinlegging og pergola .Slik nye borettslag legger opp til .

**Forslag til vedtak:** Søke boligbyggelaget om støtte

Utføre på felles dugnad

**Styrets innstilling:** Styret vil se om vi kan finne på noet med dette forslaget.

### 6.4 Hva eier jeg

Feltet "minside/minbolig" beskriver tydelig hvilken bolig jeg eier.

Men jeg eier også en garasje. Dette eierforholdet bør vel dokumenteres på lignende måte

**Forslag til vedtak:** Eierforhold til garasjene bør dokumenteres

**Styrets innstilling:** Styret får snakke med GBBL hur vi skal

gå vidare med detta.

## Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Innkomne forslag
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

# Styrets årsmelding 2025

## - for virksomheten i Åsen Terrasse borettslag

### Om Åsen Terrasse borettslag

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

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

Det er _____o__ ansatte i boligselskapet.

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

### Overdragelser

3st

### Styret

Leder, Rolf Grundberg
Styremedlem, Trine Gumø
Styremedlem, Irene Belsvik
Styremedlem, Hans Haukenæs Nybråten
Styremedlem, Siv Marie Mauland
Varamedlem, Jan Sigurd Hestnes
Varamedlem, Henriette Thiis- Evensen
Varamedlem, Anne Turid Finåsdal Andersen

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 2 menn og 3 kvinner. Åsen Terrasse borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

### Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

### Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt ____5st__ styremøter, hvor _____ protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på _____ av møtene.

### HMS og bomiljø

Norsk brannvern har sett øver vårt bransikerhet før alle beboere.

hjertstatare skall kjøpas ln til borettslaget.

## Vedlikehold og påkostninger

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

Ikke gjennomført.øvre garagen ær ferdig med nye takrenner. Nedre garagen skall ferdigstilles til våren 2026.

## Viktige saker styret har behandlet

Fjernet træ på nabotomten før att alla beboere skulle få mer sol/utsikt.

Nya takrenner på alle garage.

økt leie med 5% før fremtidig vedlikehald. Pengarna skal settes på ett konto før detta.

Nytt garage skall settes opp før Elsetvegen 28 till våren 2026.

Bytta bank til DNB

## Saker under arbeid og planlegging

Vi har bettom tilbud av nya vinduer/skyvedører. Dette skall vi ta opp på

Generalforsamlingen.

Mala garagen.

vaska fasaden

## Økonomi

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

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

## Disponible midler

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2026

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Resultatregnskap Åsen Terrasse borettslag 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | |
| Inndekning av felleskostnader | | 1 445 376 | 1 445 376 | 1 445 323 | 1 585 583 |
| Leieinntekt garasjer | 2 | 64 800 | 64 800 | 64 800 | 64 800 |
| Dekning kapitalkostnader renter | | 476 736 | 540 096 | 476 787 | 434 477 |
| Dekning kapitalkostnader avdrag | | 174 384 | 153 312 | 174 377 | 189 575 |
| **Sum driftsinntekter** | | **2 161 296** | **2 203 584** | **2 161 287** | **2 274 435** |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Revisjonshonorar | 3 | 7 470 | 7 150 | 7 500 | 7 844 |
| Styrehonorar | 4 | 102 000 | 93 000 | 105 000 | 102 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 87 952 | 82 860 | 88 100 | 89 277 |
| Andre forvaltningstjenester | | 1 560 | 1 492 | 1 600 | 1 583 |
| Kontingent GBBL/andre | | 7 000 | 7 000 | 7 000 | 7 000 |
| Lønnskostnader | 5 | 14 382 | 13 113 | 14 805 | 14 382 |
| Vedlikehold av eiendom | 6, 12 | 298 380 | 152 330 | 115 000 | 172 900 |
| Sommer og vinterkostnader | | 135 973 | 116 875 | 140 000 | 140 000 |
| Periodisk vedlikehold | 6 | 0 | 84 311 | 0 | 0 |
| Prosjektkostnader | | 0 | 184 | 0 | 0 |
| Kabel-tv og bredbånd | | 167 664 | 199 296 | 176 000 | 172 700 |
| Forsikring | | 130 463 | 111 410 | 122 000 | 142 900 |
| Kommunale avgifter | 7 | 476 993 | 476 778 | 500 600 | 496 789 |
| Lys og varme fellesarealer | | 24 449 | 18 133 | 25 000 | 23 000 |
| Løpende drifts- og serviceavtaler | | 15 950 | 27 587 | 27 000 | 30 680 |
| Driftsutgifter garasje | 2 | 62 177 | 12 441 | 64 800 | 64 800 |
| Andre driftsutgifter | 8 | 33 881 | 34 962 | 18 536 | 27 820 |
| Andre leiekostnader | | 16 445 | 24 924 | 25 000 | 21 000 |
| Avskrivninger | 12 | 39 967 | 43 600 | 43 600 | 44 908 |
| **Sum driftskostnader** | | **1 622 706** | **1 507 445** | **1 481 541** | **1 559 583** |
| **Driftsresultat** | | **538 590** | **696 139** | **679 746** | **714 852** |
| **Finansposter** | | | | | |
| Renteinntekter | | 39 092 | 45 684 | 10 000 | 10 000 |
| **Sum finansinntekter** | | **39 092** | **45 684** | **10 000** | **10 000** |
| **Finanskostnader** | | | | | |
| Rentekostnad | 9 | 457 659 | 475 164 | 476 787 | 434 477 |
| **Sum finanskostnader** | | **457 659** | **475 164** | **476 787** | **434 477** |
| **Netto finansposter** | | **-418 567** | **-429 480** | **-466 787** | **-424 477** |
| **Årsresultat** | | **120 023** | **266 658** | **212 959** | **290 375** |
| **Overføringer** | | | | | |
| Overført til/fra (-) egenkapital | | 117 400 | 214 299 | 212 959 | 290 375 |
| Overført disp. midler garasjer | 2 | 2 624 | 52 359 | 0 | 0 |
| Sum overføringer | | 120 023 | 266 658 | 212 959 | 290 375 |

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Balanse Åsen Terrasse borettslag desember 2025

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 12, 14 | 20 055 612 | 20 055 612 |
| Aktiverte påkostninger | 12, 14 | 78 748 | 78 748 |
| Garasjer | 12, 14 | 755 094 | 755 094 |
| Parkeringsplasser | 12, 14 | 138 094 | 138 094 |
| Andre anleggsmidler | 12 | 0 | 39 967 |
| Andre driftsmidler | 12 | 17 160 | 17 160 |
| **Sum anleggsmidler** | | **21 044 708** | **21 084 675** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 50 | 143 |
| Andre fordringer | 10 | 35 | 70 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 165 915 | 136 003 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 1 099 425 | 1 139 921 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 265 426** | **1 276 138** |
| **SUM EIENDELER** | | **22 310 134** | **22 360 813** |

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Balanse Åsen Terrasse borettslag desember 2025

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | 11 | 2 800 | 2 800 |
| Opptjent egenkapital | 11 | 3 597 853 | 3 480 453 |
| **Sum egenkapital** | | **3 600 653** | **3 483 253** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 13, 14 | 8 556 095 | 8 734 951 |
| Borettsinnskudd | 14 | 8 177 200 | 8 177 200 |
| Garasje innskudd | | 442 150 | 442 150 |
| Tilleggsinnskudd | | 1 071 680 | 1 071 680 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **18 247 125** | **18 425 981** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 5 | 6 456 |
| Leverandørgjeld | | 153 500 | 141 321 |
| Disponible midler garasje | 2 | 306 426 | 303 802 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 426 | 0 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **462 356** | **451 579** |
| **Sum gjeld** | | **18 709 481** | **18 877 560** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **22 310 134** | **22 360 813** |

Porsgrunn 31.12.2025
Grenland Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Rolf Grundberg
Leder

Irene Belsvik
Styremedlem

Siv Marie Mauland
Styremedlem

Trine Gumø
Styremedlem

Hans Haukenæs Nybråten
Styremedlem

## Noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

## Noter

### Note 1 - Disponible midler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Disponible midler pr. 01.01 | 824 559 | 735 995 |
| **Endring disponible midler:** | | |
| Årets resultat | 117 400 | 214 299 |
| Tilbakeføring av avskrivninger | 39 967 | 43 600 |
| Nedbetaling av lån | -178 856 | -169 336 |
| **Årets endring i disponible midler** | **-21 489** | **88 563** |
| **DISPONIBLE MIDLER 31.12** | **803 069** | **824 559** |
| Omløpsmidler | 1 265 426 | 1 276 138 |
| Kortsiktig gjeld | -462 356 | -451 579 |
| **DISPONIBLE MIDLER 31.12** | **803 069** | **824 559** |

### Note 2 - Resultat garasjedrift

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Disponible midler garasjer 01.01 | 303 802 | 251 443 |
| **Endring disponible midler garasjer** | | |
| Leieinntekter garasjer | 64 800 | 64 800 |
| Driftsutgifter garasjer | -62 177 | -12 441 |
| **Årets endring disponible midler garasjer** | **2 624** | **52 359** |
| **DISPONIBLE MIDLER GARASJER 31.12** | **306 426** | **303 802** |

Ved negative disponible midler garasjedrift, betyr det at garasjedriften har gjeld til borettslaget. Dette blir presentert som eiendel i borettslagets regnskap. Overskudd i garasjedrift blir presentert som gjeld i balansen.

### Note 3 - Revisjonshonorar

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6701 Revisjon boligselskap | 7 470 | 7 150 |
| **Sum** | **7 470** | **7 150** |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 4 - Styrehonorar

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Styrehonorar | 102 000 | 93 000 |
| **Sum** | **102 000** | **93 000** |

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

## Note 5 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Arbeidsgiveravgift til folketrygden | 14 382 | 13 113 |
| **Sum lønns-honorar- og personalkostnader** | **14 382** | **13 113** |

## Note 6 - Vedlikehold

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 212 280 | 111 814 |
| 6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig | 76 271 | 33 500 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 9 829 | 7 016 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 0 | 84 311 |
| **Sum** | **298 380** | **236 641** |

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

## Note 7 - Kommunale avgifter

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6320 Renovasjon, vann, avløp o.l. | 395 912 | 395 697 |
| 7760 Eiendomskatt | 81 081 | 81 081 |
| **Sum** | **476 993** | **476 778** |

## Note 8 - Andre driftskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy | 15 057 | 5 905 |
| 6550 Driftsmateriale | 0 | 2 141 |
| 6800 Kontorrekvisita | 7 965 | 3 825 |
| 7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm | 329 | 13 269 |
| 7520 Premie sikringsfond felleskostnader | 1 572 | 1 653 |
| 7720 Generalforsamling | 2 160 | 1 394 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 5 814 | 4 871 |
| 7781 Kostnader for bomiljøtiltak | 985 | 1 180 |
| 7790 Annen kostnad, fradragsberettiget | 0 | 725 |
| **Sum** | **33 881** | **34 962** |

## Note 9 - Rentekostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 8150 Renter langsiktige lån | 457 659 | 475 164 |
| **Sum** | **457 659** | **475 164** |

## Note 10 - Andre fordringer

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 1520 Avregning purregebyr restanse | 35 | 70 |
| **Sum** | **35** | **70** |

## Note 11 - Egenkapital

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 2030 Andelskapital | 2 800 | 2 800 |
| 2070 Akkumulert resultat | 3 597 853 | 3 480 453 |
| **Sum** | **3 600 653** | **3 483 253** |

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

## Note 12 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

| | Bygninger | Rehabilitering/på | Garasjer | Parkeringsanleg | Andre anleggsmidler | Boder |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 20 055 612 | 78 748 | 755 094 | 138 094 | 218 000 | 17 160 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 20 055 612 | 78 748 | 755 094 | 138 094 | 218 000 | 17 160 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 218 000 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 20 055 612 | 78 748 | 755 094 | 138 094 | 0 | 17 160 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 0 | 0 | 0 | 39 967 | 0 |
| Antatt levetid i år : | | | | | 5 | |

## Noter

### Note 12 - Eiendeler

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

## Note 13 - Langsiktig gjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **Sparebank 1 Sør-Norge ASA** |
| Formål: | omtekking-takterrasse/re |
| **Lånenummer:** | **26108242697** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2017 |
| Rentesats: | 5.05 % |
| Beregnet innfridd: | 28.06.2049 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 10 118 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 8 734 951 |
| Avdrag i perioden: | 178 856 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **8 556 095** |

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

## Note 14 - Gjeld sikret med pant

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Gjeld sikret ved pant** | | |
| Pant- og gjeldsbrevlån | -8 556 095 | -8 734 951 |
| Borettsinnskudd | -8 177 200 | -8 177 200 |
| Tilleggsinnskudd | -1 071 680 | -1 071 680 |
| **Sum** | **-17 804 975** | **-17 983 831** |
| **Bokført verdi av pantsatte eiendeler** | | |
| Bygninger/påkostninger | 20 134 361 | 20 134 361 |
| Garasjer | 755 094 | 755 094 |
| Parkeringsplasser | 138 094 | 138 094 |
| **Sum** | **21 027 548** | **21 027 548** |

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Åsen Terrasse borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Åsen Terrasse borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Rolf Grundberg (sign.) | 12.03.2026 |
| Styremedlem | Trine Gumø (sign.) | 12.03.2026 |
| Styremedlem | Irene Belsvik (sign.) | 11.03.2026 |
| Styremedlem | Siv Marie Mauland (sign.) | 11.03.2026 |
| Styremedlem | Hans Haukenæs Nybråten (sign.) | 12.03.2026 |

# 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 Åsen Terrasse borettslag

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjon

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: VUCBS-3J4BT-N33TN-UD0FK-R8CV9-44JHG

# 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, 13. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Penneo document key: VUCBS-3J4BT-N33TN-UD0FK-R8CV9-44JHG



A member firm of Ernst & Young Global Limited

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PENNEO

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

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

**Bård Erik Pedersen**
**Statsautorisert revisor**
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5992-4-3009005*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2026-03-13 09:56:18 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: VUCBS-3J4BT-N33TN-UD0FK-R8CV9-44JHG*

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 18 av 18

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åsen Terrasse borettslag onsdag 08.04.2026 kl. 19:00 - Skien Cappelens gate 11.

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøte

13 av 28 enhetseiere stilte til generalforsamlingen.

**Vedtak:**
Antall andeler til stede: 13
Antall godkjente fullmakter:
Fra GBBL: Marianne Tveraaen Andreassen

Møtet ble åpnet av: Rolf Grundeberg

### 1.2 Valg av møteleder og referent

**Vedtak:**
Møteleder: Marianne Tveraaen Andreassen (GBBL)

Referent:Irene Belsvik og Siv Mauland

### 1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Vedtak:**
Protokollunderskrivere:

Mona Vår Øvstegård Ballestad

Kjersti Elverhøy

### 1.4 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Innkallingen ble sendt ut den ___22__.___02__ 2026. Innkallingen ble godkjent.

### 1.5 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Sakslisten ble godkjent.

## 2. Årsmelding fra styret

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble godkjent.

## 3. Årsregnskap

**Vedtak:**
Regnskapet viser disponible midler på kr _____803069_____. Regnskapet ble godkjent.

## 4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

**Vedtak:**
Leder: Rolf Grundeberg kr 50 000,- kr ordinært. Kr 16 500,- for særskilt godtgjørelse.

Styremedlem: Irene Belsvik kr 20 000,-

Styremedlem: Hans Haukenæs Nybråten kr 10 000,-

Styremedlem: Trine Gumø kr 10 000,-

Styremedlem: Siv Marie Mauland kr 10 000,-

Varamedlem: Anne Turid Finåsdal Andersen kr 1000,- x 2.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Irene Belsvik & Trine Gumø.

Dom ønsker inte gjenvalg!

**Vedtak:**
Etter valget består styret av

Leder: Rolf Grundeberg

( v) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.

( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Kjersti Elverhøy

( ) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( v) Ny.

( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med ___13___ mot __0____ stemmer.

Styremedlem: Jørn Holtan

( ) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( v) Ny.

( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med __13____ mot ___0___ stemmer.

Styremedlem: Hans Haukenæs Nybråten

( v) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.

( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Siv Marie Mauland

( v) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.

( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

1. varamedlem: Anne Turid Finåsdal Andersen

2. varamedlem: Jan Sigurd Hestnes

3. varamedlem: Henriette Thiis-Evensen

### 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: Rolf Grundeberg

Varadelegat:

### 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:

Inge forslag til valgkomité!

**Vedtak:**

-

## 6. Innkomne forslag

### 6.1 Endring av borettslagets vedtekter, som må gjøres:

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

**Vedtak:**

**1-2 Forretningsadresse, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

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

### 6.2 Endre antall styremedlemmer

Kutte antall styremedlemmer fra 5 til 3 .

Redusere "lønn" fra 5 til 3 gjør at vi sparer penger som kan brukes til nødvendig fremtidig vedlikehold.

Stemmeavgivning ved håndsrekning: Ingen stemte for å redusere antall styremedlemmer.

**Vedtak:**

Vi fortsetter med fem styremedlemmer.

### 6.3 Felles uteplass

Det hadde vært hyggelig med en felles plass man kan møtes ute for de som ønsker det ,med litt beplantning,steinlegging og pergola .Slik nye borettslag legger opp til .

Søknad kan først sendes til høsten.

Dersom søknad innvilges får man en støtte når man har ferdigstilt. (ikke fullfinansiering).

**Vedtak:**

Saken utsettes, da vedlikehold prioriteres først.

### 6.4 Hva eier jeg

Feltet "minside/minbolig" beskriver tydelig hvilken bolig jeg eier.

Men jeg eier også en garasje. Dette eierforholdet bør vel dokumenteres på lignende måte

**Vedtak:**

Forretningsfører undersøker om det lar seg gjøre å få registrert hvilke garasje som tilhører hvilken enhet.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Protokoll for Åsen Terrasse borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Marianne Tveraaen Andreassen (sign.) | 09.04.2026 |
| Sekretær | Siv Marie Mauland (sign.) | 08.04.2026 |
| Protokollvitne | Kjersti Sem Elverhøi (sign.) | 08.04.2026 |
| Protokollvitne | Mona Vår Øfstegaard Ballestad (sign.) | 08.04.2026 |

# VEDTEKTER

**for Åsen Terrasse borettslag, org nr. 948810891**

**tilknyttet**

**Skien Boligbyggelag**

**Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28.05.1986.**
**Endret på generalforsamling den 30.09.1987, den 25.04.1990, den 21.04.1992, den 25.04.2005, 18.09.2017 og 08.04.2026.**

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Regler for tildeling av garasjer

(1) Borettslagets 27 garasjer er satt opp på borettslagets tomt, betalt av den enkelte andelseier. Garasjen følger den enkelte andelseiers leilighet ved salg. Det er ikke tillatt å låne eller leie bort garasjen til andre enn andelseiere i laget. Det er ikke tillatt å benytte garasjen til andre formål som for eksempel verksted eller næringsvirksomhet (unntatt reparasjon av egen bil). De med garasje oppfordres til å bruke denne av hensyn til parkeringsproblematikken.

(2) Driftskostnader vedrørende garasjene vil dekkes gjennom en felleskostnad fastsatt styret.

### 1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 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, ventilasjon, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

**8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

**9-5 Møteledelse og protokoll**

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

**9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**

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

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

**10-2 Taushetsplikt**

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

**10-3 Mindretallsvern**

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

**11-2 Forholdet til borettslovene**

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

**Nr. 110**

**H U S R E G L E R**

**for**

**borettslaget ÅSEN TERRASSE**

1. Musikkinstrumenter, radio og fjernsyn må brukes hensynsfullt og avdempet etter kl. 22.00.

2. Antenner, skillevegger o.l. kan ikke settes opp uten godkjenning av styret.

3. Bilene skal settes på parkeringsplassene, og ikke på gangveien.

4. Søppelsekkene skal stå i stativene.

5. Borettshaverne må selv sørge for eventuell staking av vasker og badesluk.
   Fett og kaffegrut må ikke tømmes i vasken.

6. Eventuell framleie av leiligheten må godkjennes av styret etter skriftlig, begrunnet søknad, jfr. husleiekontrakten.

7. Det er forbudt å lagre materialer eller ting i huset hvis det er fare for at det kan være befengt med veggdyr eller sopp.
   Ved overtredelse av dette påbud, vil ansvar bli gjort gjeldende.

8. Borettshavere som ønsker å skaffe seg husdyr, sender skriftlig søknad til styret. Tillatelse er betinget av at reglene for husdyrhold blir fulgt.

9. Ingen ordensregler kan fullt ut dekke alle de spørsmål som melder seg i et borettslag.

   Det å bo i et BB-lag betinger en boliginnstilling bygget på solidaritet og fellesskaps-følelse - RIKTIG MENTAL INNSTILLING - til det felles miljø

**Styret**

**REGLER FOR HUSDYRHOLD/HUNDEHOLD**

**I BORETSLAGET ÅSEN TERRASSE**

1. På borettslagets område skal ekskrementer fra hunder fjernes omgående.

2. Eier plikter å påse at husdyret/hunden ikke er til sjenanse fpr de øvrige borettshavere.

Jeg/vi har lest reglene og forplikter meg/oss til å overholde disse.

Borettslaget Åsen Terrasse, den.....19....

_____
Underskrift

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Rektor Ørnsgt. 1 B,
Postboks 77, 3701 Skien
Sentralbord 521507

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i plan- og bygningsloven. Jfr. § 99.

| Byggeplass (adresse) | Sone | G.nr. | B.nr. | GAB b.nr. |
|---|---|---|---|---|
| Tangarvegen | Solum | 213 | 172 | 8465207<br>8465193 |

| Arbeidets art | Byggets art | Byggemelding innk. | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |
|---|---|---|---|
| Nybygg | Bolig | 27/8-81 | 1358/81, 1144/86 B.rådet. |

| Byggherrens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Skien boligbyggelag | Cappelensgt. 11, 3700 SKIEN | 527510 |

| Anmelders navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Ark. MNAL Jan Landsverk | Rådhusgt. 5, 4600 KRISTIANSAND | 042-25215 |

| Ansvarshavendes navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Sverre Lia | Blekebakkvegen 1, 3700 SKIEN | 528010 |

Avgiftspliktig areal (red. br. areal)

1490 $m^2$. Gjelder [X] vann [X] kloakk

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

[ ] for nevnte bygg

[X] for følgende del av nevnte bygg: Tangarvegen 16 og 40

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

Tangarvegen 16. Liten eller ingen effekt på kjøkkenventilator.
Lekasje fra tak i soverom.

Tangarvegen 40. Liten eller ingen effekt på kjøkkenventilator.
Tetting rundt rørgjennomgang på bad.

Dette arbeid må være fullført innen

Sendes:
[X] byggherren
[X] anmelderen
[X] ansvarshavende
[X] brannsjefen
[X] byingeniøren

Skien bygningsvesen, den 13. juni 1988

A. Strøhamme
for

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

REKTOR ØRNSGT. 1 B,
POSTBOKS 77, 3701 SKIEN
SENTRALBORD (03) 581000

## F E R D I G A T T E S T

| Byggeplass (adresse): | Sone: | Gnr: | Bnr: | Gab nr.: |
|---|---|---|---|---|
| Elsetvegen - Tangarvegen. | Solum. | 213 | 172 | 8484627 - 8484635 - 8484643 - 8484651. |

| Arbeidets art: | Byggets art: | Søknadens dato: | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak, dato: |
|---|---|---|---|
| Nybygg | Rekkegarasjer. | 19.12.89. | Sak nr:2054/90 - 16.02.90. |

| Byggherrens navn: | Adresse: | Telefon: |
|---|---|---|
| Borettslaget Åsen Terrasse v/Knut Åge Andersen | Elsetvegen.28 , 3700 Skien. | |

| Anmelders navn: | Adresse: | Telefon: |
|---|---|---|
| Kjell E. Andersen A/S v/ B. Velkom | Lahelle , 3900 Porsgrunn | |

| Ansvarshavendes navn: | Adresse: | Telefon: |
|---|---|---|
| Øistein Fjellstad | Lahelle , 3900 Porsgrunn. | |

| Midlertidig brukstillatelse gitt;dato: | Avgiftspliktig areal (red.br.areal): | Stk.piper |
|---|---|---|
| | 163 $m^2$ | |

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

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

Skien bygningsvesen, den 17.04.1990

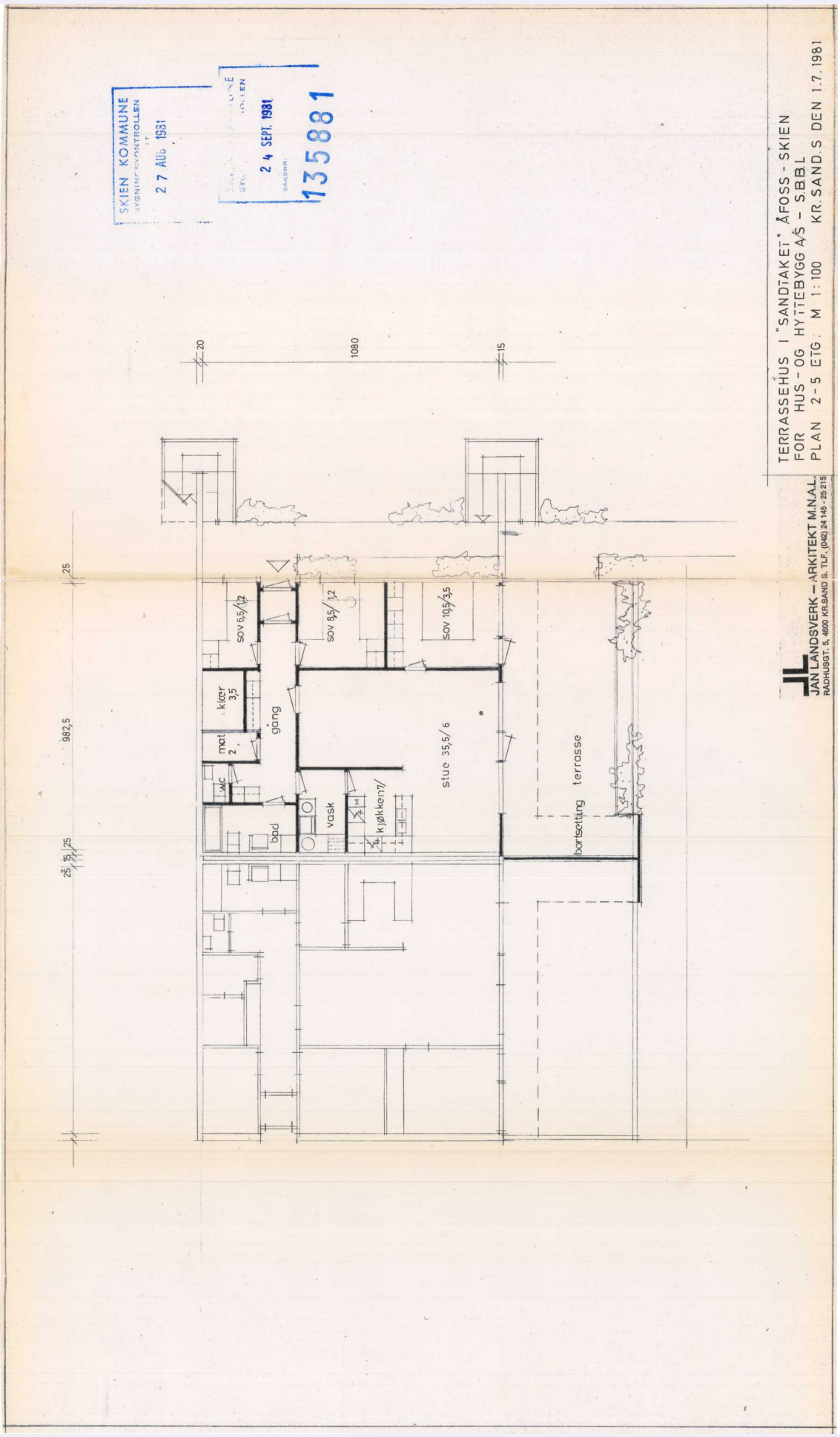
Dag Skauge

Dag Skauge e.f.

**Sendes:**

byggherren anmelderen ansvarshavende brannsjefen

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

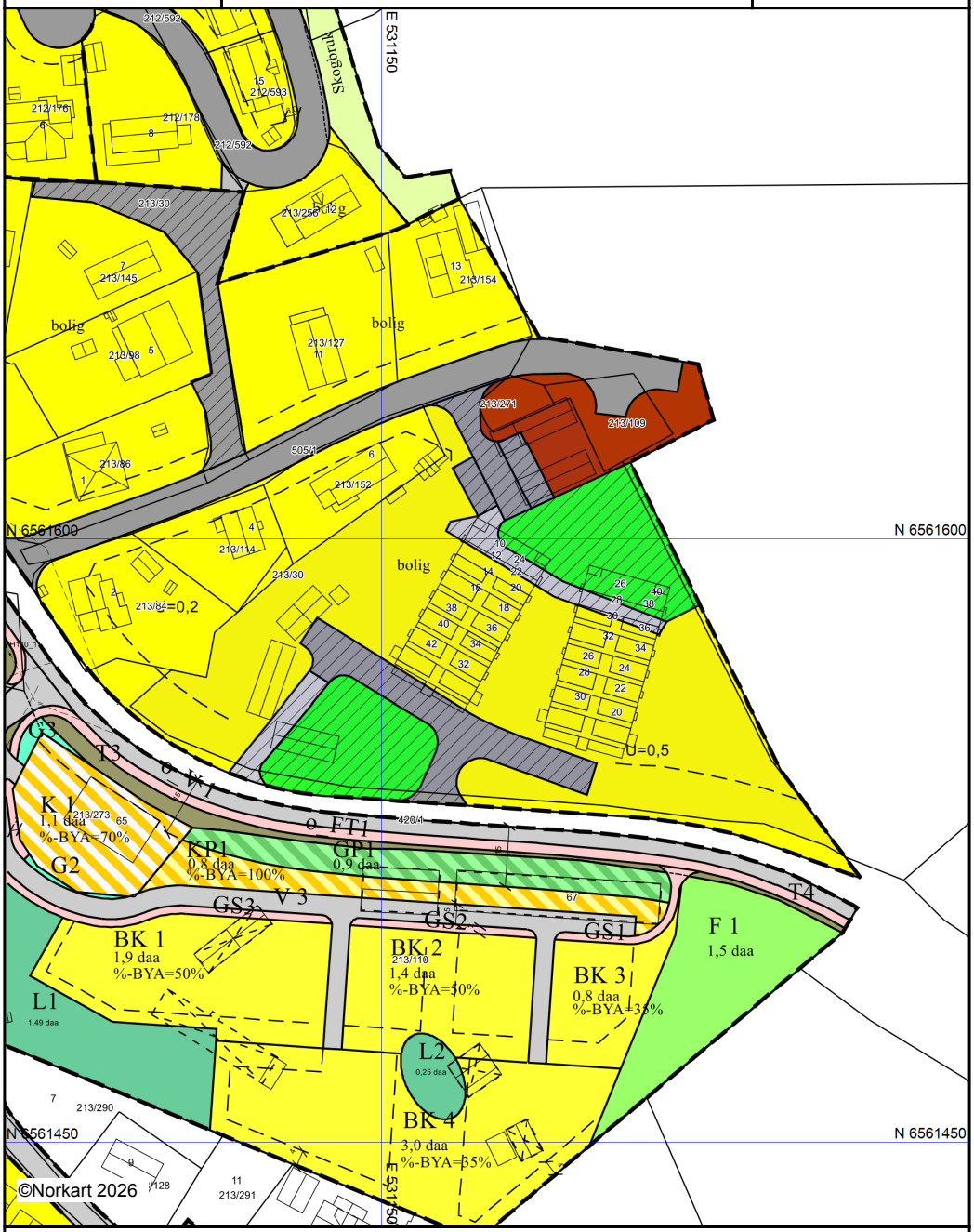
Skien kommune

## Reguleringskart

Eiendom: 213/172
Adresse: Tangarvegen 36
Utskriftsdato: 10.09.2026
Målestokk: 1:1500

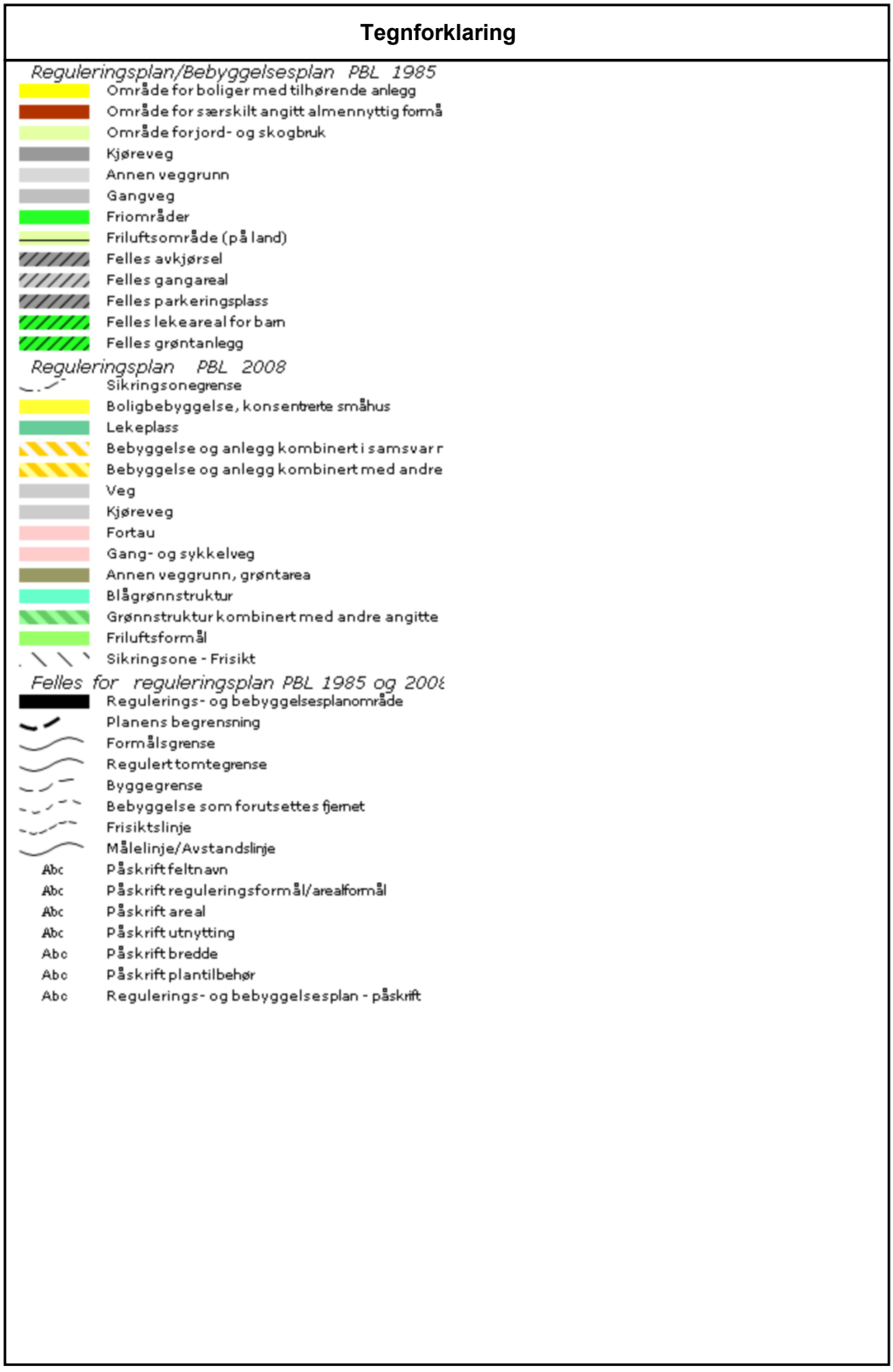
N

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

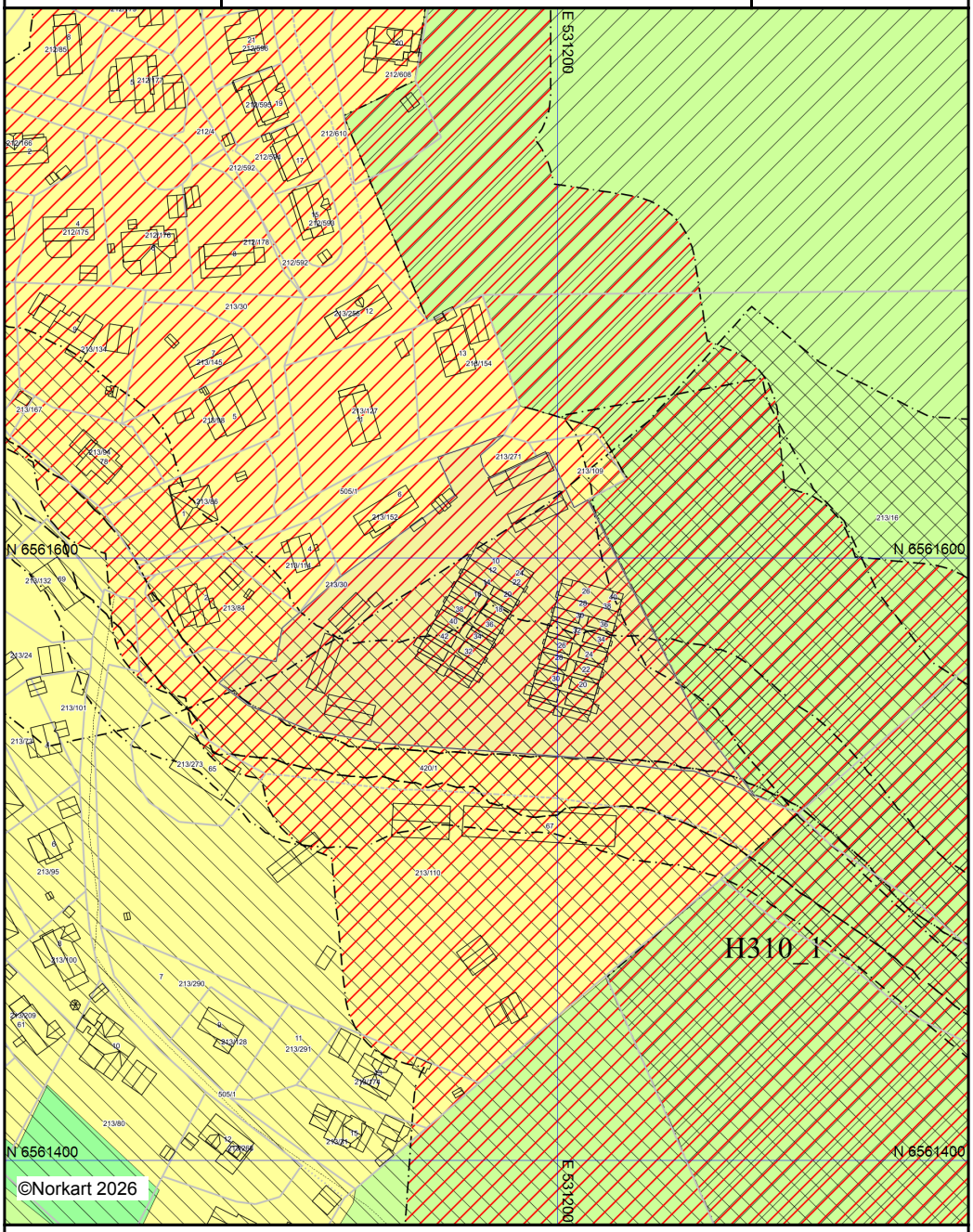
Skien kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 213/172
Adresse: Tangarvegen 36
Utskriftsdato: 10.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

**Tegnforklaring**

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200*

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Drikkevannr - eksisterende

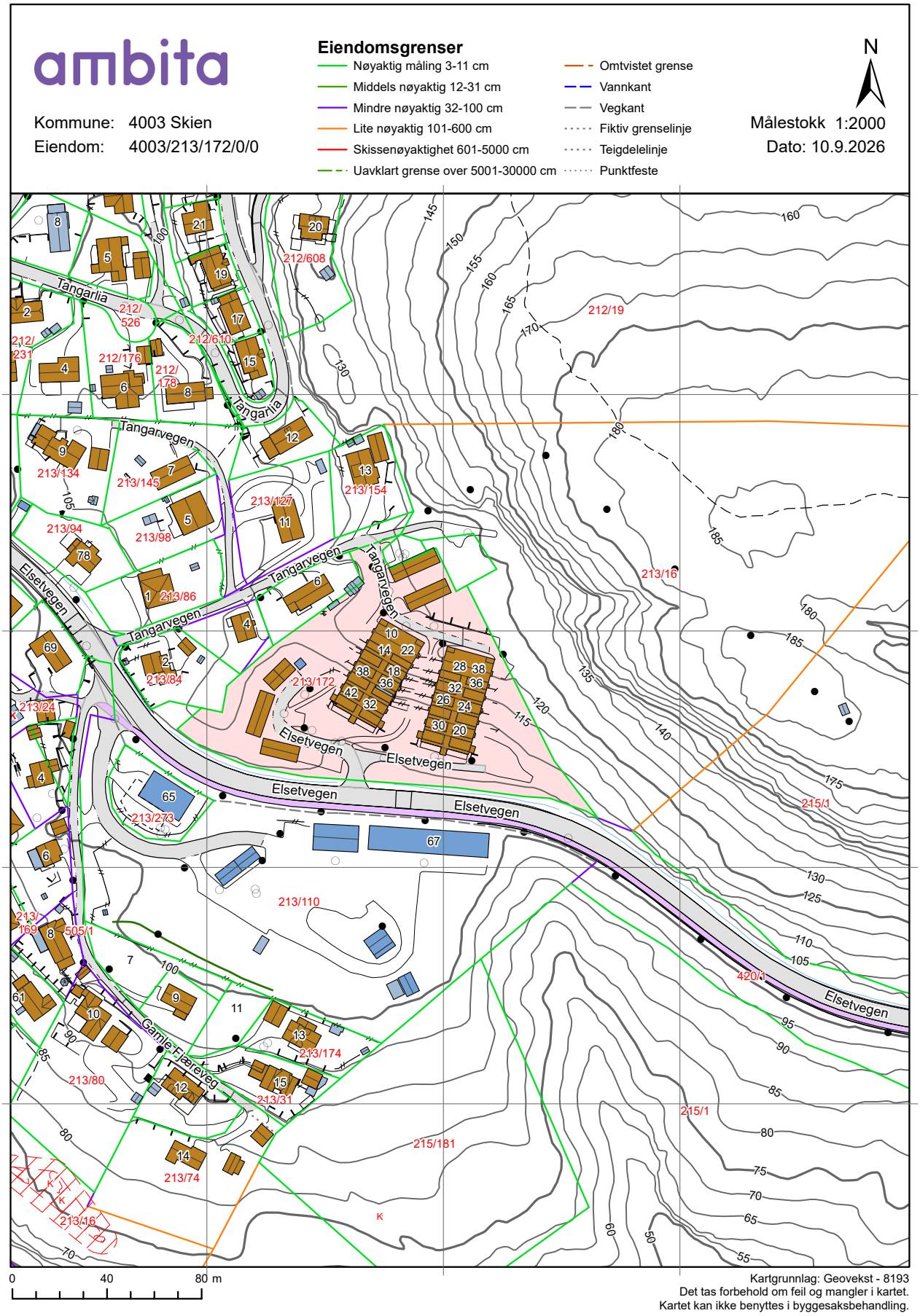
*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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

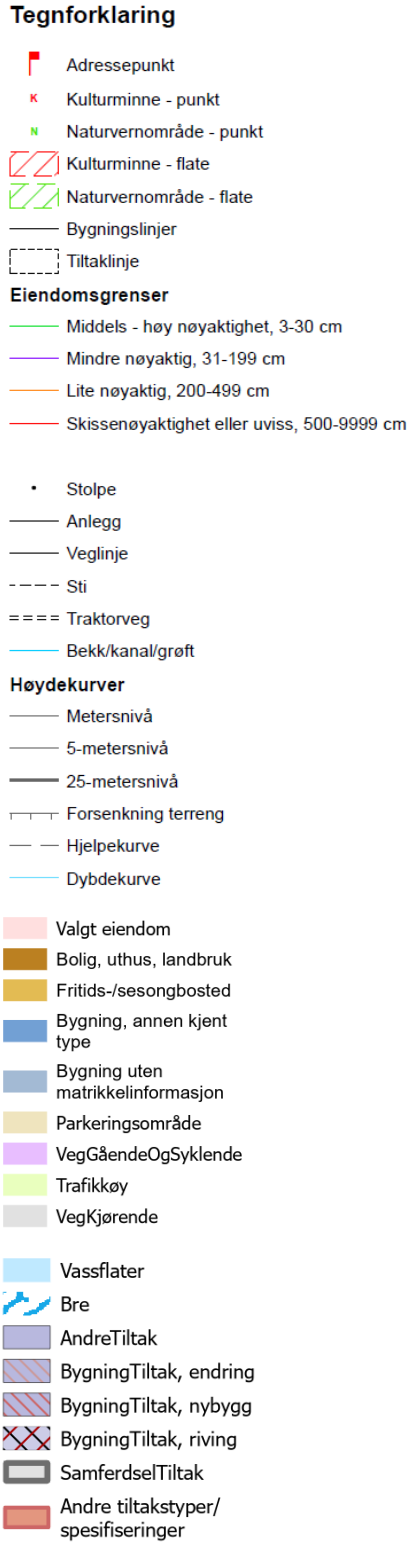
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

### Hvordan komme i gang?

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

### Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



# SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

**Ta kontakt med oss i dag!**

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

### Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

**Pris gjelder for 5 år.**

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

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

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

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

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

# Tilbehør og løsøre

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Budskjema

**Bindende bud på eiendommen**

Oppdragsnr: 2843260337 / Hanne Holmberg, tlf. 97047628
Tangarvegen 36, 3731 Skien
Andels nr. 4544 i Åsen Terrasse Borettslaget, org.nr. 948810891

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

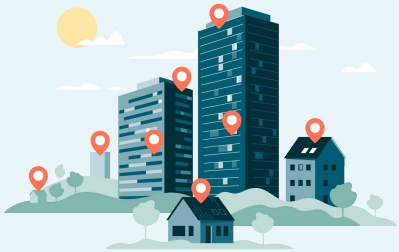
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2843260337
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.09.2026

**Hanne Holmberg**
Eiendomsmegler

970 47 628
hanne.holmberg@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien
Postboks 184, 3701 SKIEN

eiendomsmegler1.no