PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

BORGEÅSEN TERRASSE
11

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Kjedehus

Borgeåsen terrasse 11, 3911 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 373, bnr. 485

Andelsnummer 3303

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 16.06.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3271 **Eiendomsverdi ref nr:** PY9620

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne leilighet har areal over ett plan oppført 1982. Felles adkomst med trapperom og gangareal. Nåværende eier kjøpte boligen i 2022.
Parkering i parkeringsanlegg i eget bygg. Konstruksjonen består av plass støpt betongcelle konstruksjon. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med trepanel. Sadlet takverk tekket med papp membran. Godt oppgradert innvendige overflater.
Innvendig inneholder leiligheten 3 soverom, stue/kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, 2 boder og entre. Leiligheten fremstår med ingen vesentlig merknader. Nåværende eier kjøpte leiligheten i 2019.
Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten.
For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Kjedehus - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Leilighetsbygget konstruksjon består av plass støpt betong celle konstruksjon. Brann og lydskiller mellom leiligheter i betong og murt lettklinker blokker. Yttervegger i isolert bindingsverk tekket med trepanel utvendig. Isolert med 150 mm isolasjon i hulrom.
Innvendige overflater består stort sett av malte overflater.
Vinduer består av to-lags isolerglassvinduer skiftet 2010. Rammer og karmer i trevirke. Ved funksjonstest fungerte vinduer bra.
Entre dør i malt utførelse i brann og lydutførelse. Rammer og karmer i trevirke. Dører til balkong med glass (3lag). Rammer og karm med malt trevirke. Dører skiftet 2010.
Ved visuell kontroll fremstår dørblad, karmer, terskler, hengsler og beslag i god stand. Det ble ikke registrert tydelige råteskader, deformasjoner, skader på glass eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt. Dørene fremstår med normal og begrenset bruksslitasje sett i forhold til alder.
Overbygget plassering har redusert værbelastningen og bidratt til å bevare overflater, tetninger og øvrige komponenter
Leiligheten har etablert romslig terrasse med adkomst fra stue. Gulv danner tak til leilighet i etasje under. Membran nylig skiftet 2017. Membran tekket med betong heller. Terrasser oppgradert 2017 av sameiet til borettslaget. Terrasse har ett areal på ca. 60 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av parkett, laminat og belegg på gulvflater. Fliser på gulvflater bad. Tapet og malt veggflater. Malt betong flater i himlinger. Fliser på veggflater til baderom. Boligen er generelt godt vedlikeholdt på overflater. Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendig oppgraderinger på overflater.
Etasjeskille mellom leiligheter i plass støpt betong. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registert på overflater.
Innerdører består av malte slette finerdører fra byggeår. Rammer og karmer i trevirke. Dørene er visuelt kontrollert på tilgjengelige områder og fremstår generelt med normal til god brukstilstand. Det ble ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Karmer, listverk, hengsler og dørvridere fremstår i hovedsak hele. Mindre merker og normal bruksslitasje må forventes ut fra alder og bruk.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 5.Etasje › Bad
Bad har etablert fliser på gulvflater. med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Varmekabel i gulvflate. Det er montert innredning med servant og ett hånds-batteri og dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Dør har etablert til - luft spalte. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk type Jodi. Dusjkabinett nylig skiftet 2019. Bad oppgradert 2009 på overflater. Badet fremstår som et komplett våtrom fra byggeperioden. Synlige overflater og innredning fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje, omfattende fuktskader eller andre forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Våtrommets skjulte oppbygning, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige konstruksjoner bak fliser og overflater, kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Badets alder tilsier at flere av de opprinnelige våtromskomponentene har oppnådd en middels høy del av forventet brukstid, og fremtidig vedlikehold og rehabilitering må påregnes over tid.
Dokumnetasjon er ikke fremlagt på våtromsarbeider.
Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Malt betong i himling. Synlige vegg- og himlingsoverflater fremstår i hovedsak hele og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige fuktmerker, misfarging, oppsvelling, avskalling eller andre synlige forhold som indikerer pågående fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.

Overganger fremstår i hovedsak intakte på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert vesentlige sprekkdannelser eller skader ved visuell kontroll.

Skjulte konstruksjoner bak veggflater og himling kan ikke kontrolleres uten inngrep.
Målt med laser ble forskriftsmessig fall registrert til sluk. Flomkant er etablert og eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Flisoverflaten fremstår i hovedsak hel og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige sprekker, løse fliser eller andre vesentlige skader ved befaringstidspunktet.
Skjulte konstruksjoner under flisene, herunder oppbygning, varmekabelanlegg og tettesjikt, er ikke kontrollert under dette punktet.
Gulv har etablert smøremembran på betonggulv under fliser. Synlig mansjett og membran i sluk. Sluk består av Jodi plastsluk med klemring. Slukrist i stål.
Det er montert innredning med servant og ett hånds-batteri og dusjkabinett til baderom.
Ventilasjon består av sentral avtrekk/mekanisk avtrekk. Ventil i himling. Dør har etablert luftespalte/til-luft.
Hulltagning er ikke mulig på grunn av tykkelse i vegger. Bad har etablert dusjkabinett og vegger/gulv blir begrenset utsatt for

Beskrivelse av eiendommen

fuktskader. Det ble ved bruk av fuktindikator ikke målt noen fuktverdier i våtsoner på baderom.

Våtrom › 5.Etasje › Vaskerom
Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt veggflater. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Det er montert opplegg til vaskemaskin, VV tank på 120 liter veggmontert og skyllekum i plast. Sluk består av plast sluk.
Vaskerom fra byggeår. VV tank skiftet 2004.
Vaskerom med utgått levetid.

Våtrommets oppbygging, herunder membran/tettesjikt, overgang mellom gulv og vegg, utførelse ved gjennomføringer og øvrige skjulte konstruksjoner, kan ikke kontrolleres ved en visuell befaring uten inngrep. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse eller tettesjikt.
Vurderingen av vaskerommet må derfor baseres på alder, synlige overflater, målte forhold og øvrige observasjoner ved befaring. Et våtrom fra 1982 har nå oppnådd en alder hvor redusert gjenværende brukstid må påregnes, selv om det ikke nødvendigvis foreligger synlige skader. Oppgradering må beregnes.
Vaskerom med vegger i betong/våtsone mot bad. Hulltagning er ikke mulig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte malte dør og skuffronter type IKEA. Benkeplate i laminat med stål benkebeslag. Røranlegg består av kobber rørtil kjøkkenbenk. Plast avløpsrør. Ventilator med sentral avtrekk ført over tak. Innredning antatt fra 2000 tallet.
Avtrekk fra kokemuligheter består av mekanisk avtrekk med avtreksvifte etablert i bod.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har etablert wc og servant på vegg. Toalettrom har etablert belegg på gulvflater. Tapet på veggflater. Malt himling. Ventilasjon består av sentral avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør med ulik materiale og alder. Stedvis kobber og "rør i rør". Alder er satt av takstmannen /bygningssakkyndige uten direkte konkret informasjon om hva som er fakta. Avløpsrør med ulike materialer og alder. Stedvis plast.
Årstall på avløpsrør er fra ulike tidsperioder uten at dette kan angis mer spesifikk. TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.
Ventilasjon består av ventiler i vegg til oppholdsrom. Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom, toalettrom og kjøkken. Avtrekk består av avtrekksvifte type Villavent etablert i bod. Vifte nylig skiftet 2019.
40 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. El-anlegg fra byggeår. El-skap oppgradert de senere år. El-skap etablert i felles gang.
Røykvarslere seriekoblet etablert. Brannslukningsapparat etablert i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

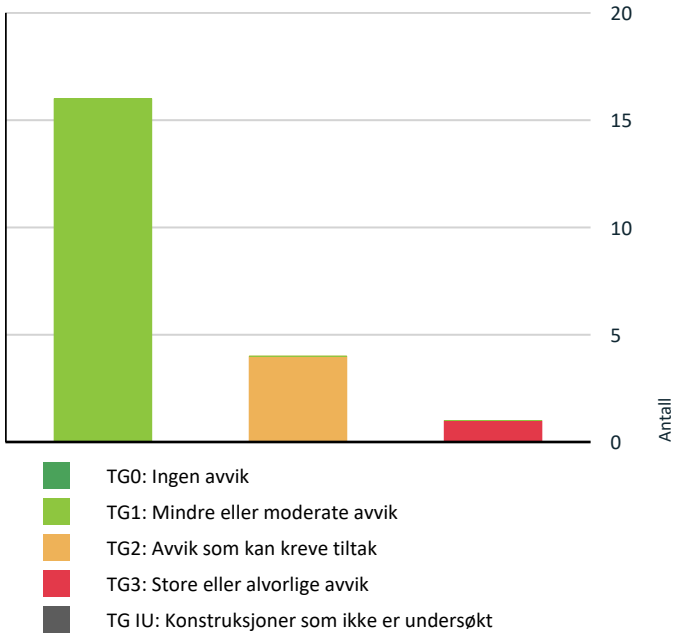
Lovlighet Gå til side

Kjedehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

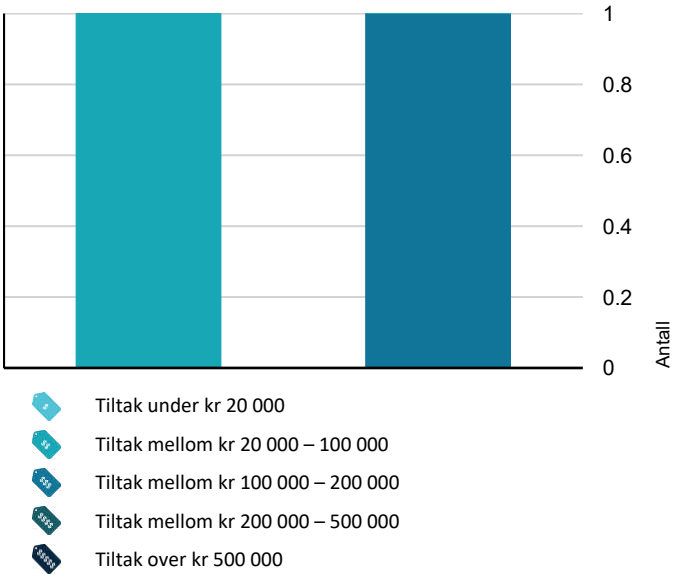
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 5.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 5.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 5.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

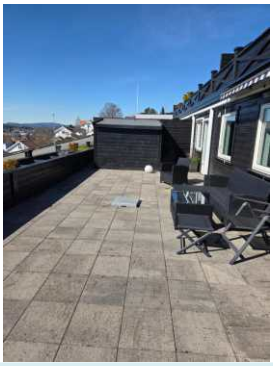
Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1983

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Leilighetsbygget konstruksjon består av plass støpt betong celle konstruksjon. Brann og lydskiller mellom leiligheter i betong og murt lettklinker blokker. Yttervegger i isolert bindingsverk tekket med trepanel utvendig. Isolert med 150 mm isolasjon i hulrom. Innvendige overflater består stort sett av malte overflater.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer består av to-lags isolerglassvinduer skiftet 2010. Rammer og karmer i trevirke. Ved funksjonstest fungerte vinduer bra.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entre dør i malt utførelse i brann og lydutførelse. Rammer og karmer i trevirke. Dører til balkong med glass (3lag). Rammer og karm med malt trevirke. Dører skiftet 2010.
Ved visuell kontroll fremstår dørblad, karmer, terskler, hengsler og beslag i god stand. Det ble ikke registrert tydelige råteskader, deformasjoner, skader på glass eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt. Dørene fremstår med normal og begrenset bruksslitasje sett i forhold til alder.
Overbygget plassering har redusert værbelastningen og bidratt til å bevare overflater, tetninger og øvrige komponenter

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har etablert romslig terrasse med adkomst fra stue. Gulv danner tak til leilighet i etasje under. Membran nylig skiftet 2017. Membran tekket med betong heller. Terrasser oppgradert 2017 av sameiet til borettslaget. Terrasse har ett areal på ca. 60 m2.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

nnvendige overflater består av parkett, laminat og belegg på gulvflater. Fliser på gulvflater bad. Tapet og malt veggflater. Malt betong flater i himlinger. Fliser på veggflater til baderom. Boligen er generelt godt vedlikeholdt på overflater. Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendig oppgraderinger på overflater.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak

Parkett i stue med høy slitasje. Stedvis sprekker i parkett.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille mellom leiligheter i plass støpt betong. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registert på overflater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører består av malte slette finerdører fra byggeår. Rammer og karmer i trevirke. Dørene er visuelt kontrollert på tilgjengelige områder og fremstår generelt med normal til god brukstilstand. Det ble ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Karmer, listverk, hengsler og dørvridere fremstår i hovedsak hele. Mindre merker og normal bruksslitasje må forventes ut fra alder og bruk.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad har etablert fliser på gulvflater. med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Varmekabel i gulvflate. Det er montert innredning med servant og ett hånds-batteri og dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Dør har etablert til -luft spalte. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk type Jodi. Dusjkabinett nylig skiftet 2019. Bad oppgradert 2009 på overflater. Badet fremstår som et komplett våtrom fra byggeperioden. Synlige overflater og innredning fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje, omfattende fuktskader eller andre forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Våtrommets skjulte oppbygning, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige konstruksjoner bak fliser og overflater, kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Badets alder tilsier at flere av de opprinnelige våtromskomponentene har oppnådd en middels høy del av forventet brukstid, og fremtidig vedlikehold og rehabilitering må påregnes over tid.



5.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumnetasjon er ikke fremlagt på våtromsarbeider.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Malt betong i himling. Synlige vegg- og himlingsoverflater fremstår i hovedsak hele og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige fuktmerker, misfarging, oppsvelling, avskalling eller andre synlige forhold som indikerer pågående fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.

Overganger fremstår i hovedsak intakte på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert vesentlige sprekkdannelser eller skader ved visuell kontroll.

Skjulte konstruksjoner bak veggflater og himling kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

5.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Målt med laser ble forskriftsmessig fall registrert til sluk. Flomkant er etablert og eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Flisoverflaten fremstår i hovedsak hel og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige sprekker, løse fliser eller andre vesentlige skader ved befaringstidspunktet.
Skjulte konstruksjoner under flisene, herunder oppbygning, varmekabelanlegg og tettesjikt, er ikke kontrollert under dette punktet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

5.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulv har etablert smøremembran på betonggulv under fliser. Synlig mansjett og membran i sluk. Sluk består av Jodi plastsluk med klemring. Slukrist i stål.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert innredning med servant og ett hånds-batteri og dusjkabinett til baderom.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

5.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av sentral avtrekk/mekanisk avtrekk. Ventil i himling. Dør har etablert luftespalte/til-luft.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltagning er ikke mulig på grunn av tykkelse i vegger. Bad har etablert dusjkabinett og vegger/gulv blir begrenset utsatt for fuktskader. Det ble ved bruk av fuktindikator ikke målt noen fuktverdier i våtsoner på baderom.



5.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt veggflater. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Det er montert opplegg til vaskemaskin, VV tank på 120 liter veggmontert og skyllekum i plast. Sluk består av plast sluk.
Vaskerom fra byggeår. VV tank skiftet 2004.
Vaskerom med utgått levetid.

Våtrommets oppbygging, herunder membran/tettesjikt, overgang mellom gulv og vegg, utførelse ved gjennomføringer og øvrige skjulte konstruksjoner, kan ikke kontrolleres ved en visuell befaring uten inngrep. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse eller tettesjikt.
Vurderingen av vaskerommet må derfor baseres på alder, synlige overflater, målte forhold og øvrige observasjoner ved befaring. Et våtrom fra 1982 har nå oppnådd en alder hvor redusert gjenværende brukstid må påregnes, selv om det ikke nødvendigvis foreligger synlige skader. Oppgradering må beregnes.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



5.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerom med vegger i betong/våtsone mot bad. Hulltagning er ikke mulig.

KJØKKEN

5.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte malte dør og skuffronter type IKEA. Benkeplate i laminat med stål benkebeslag. Røranlegg består av kobber rørtil kjøkkenbenk. Plast avløpsrør. Ventilator med sentral avtrekk ført over tak. Innredning antatt fra 2000 tallet.



5.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kokemuligheter består av mekanisk avtrekk med avtreksvifte etablert i bod.

TOALETTROM

5.ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har etablert wc og servant på vegg. Toalettrom har etablert belegg på gulvflater. Tapet på veggflater. Malt himling. Ventilasjon består av sentral avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør med ulik materiale og alder. Stedvis kobber og "rør i rør". Alder er satt av takstmannen /bygningssakkyndige uten direkte konkret informasjon om hva som er fakta. Avløpsrør med ulike materialer og alder. Stedvis plast.
Årstall på avløpsrør er fra ulike tidsperioder uten at dette kan angis mer spesifikk. TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av ventiler i vegg til oppholdsrom. Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom, toalettrom og kjøkken. Avtrekk består av avtrekksvifte type Villavent etablert i bod. Vifte nylig skiftet 2019.



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

40 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. El-anlegg fra byggeår. El-skap oppgradert de senere år. El-skap etablert i felles gang.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere seriekoblet etablert. Brannslukningsapparat etablert i leiligheten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

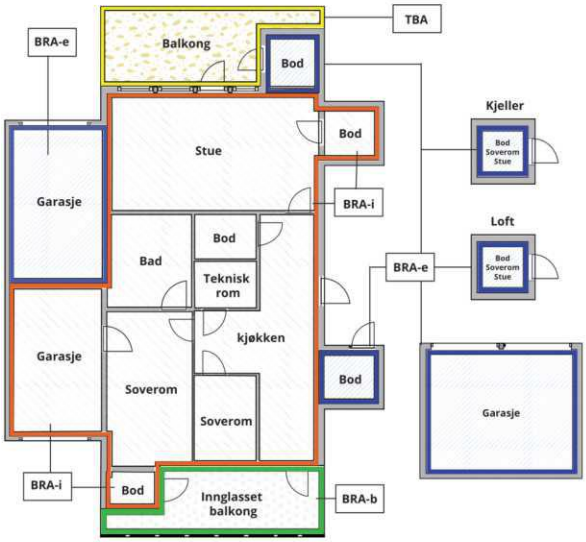
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5.Etasje	109			109	58
SUM	**109**				**58**
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Odin Dahle Sjåstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	373	485		0	22251.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Borgeåsen terrasse 11

Hjemmelshaver
Borgeåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0502/BORGEÅSEN BORETTSLAG	947783920	H0502		Sjåstad Odin Dahle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3303

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne leilighet med areal over ett plan. Adkomst fra felles trappegang. Flott utsikt over nærområdet og Porsgrunn by. Nærområdet består av leilighetsbygg, frittliggende eneboliger og mindre kjøpesenter(hovenga senteret). Umiddelbar avstand til turmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Lett skrående tomt bebygget med beskrevne leilighetsbygg. Resterende areal består av adkomstveier og parkeringsbygg.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	
2	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260059
Addresse	Borgeåsen terrasse 11		
Postnr.	3911	Sted	PORSGRUNN
Selgers navn	Odin Dahle Sjåstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05/2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

90259037

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

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

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

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

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

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

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

-montert ny spotskinne i taket i stuen-montert elbillader i garasjen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og sluttkontroll for begge oppdragene. Utført av elektro4

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

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

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Treverket på egen terrasse skal beises etter behov

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.06.2026

Signert av *Odin Dahle Sjåstad*

Initialer selger:
O D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Borgeåsen terrasse 11, 3911 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334626**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **164052478**
Gårdsnummer **373**	Bruksnummer **485**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **109,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **109,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **154,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **163,58 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 830 kWh**



Borgeåsen terrasse 11, 3911 PORSGRUNN

Detaljering

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

Borgeåsen terrasse 11, 3911 PORSGRUNN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Borgeåsen Borettslag		**Vår ref.:**	107/3303
Borgeåsen Terrasse 11		**Type:**	Borettslag
3911 PORSGRUNN		**Eiere:**	Odin Dahle Sjåstad
Organisasjonsnr:	947 783 920	**Andelsnr:**	3303

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 072**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 362
	Felleskostnader vask	107
	Renter lån 3	2 603

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond A/S. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra kommende årsskifte.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	802 222	Gjeld siste årsoppg.:	802 222
Klient ajourf. lån:	63 500 000	Klient gj. s. årsoppg.:	63 499 999

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 6250817401C, Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.03.2026: 2.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 23.03.2026: 35 000 000
Andel av saldo: 442 170
Første termin: 30.12.2022. Lånet innfris i sin helhet: 30.09.2027

Lånenummer: 16369526050, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.03.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 87
Saldo per 23.03.2026: 28 500 000
Andel av saldo: 360 053
Første termin: 30.03.2025Neste avdrag: 30.03.2028 (siste termin 30.09.2047)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2028 utgjøre ca kr 904,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ivar Frisnes
Adresse:	Breidablikkbakken 5
Postnr/-sted:	3911 PORSGRUNN
Telefon:	Mob.: 95199528
E-post:	frisnes@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 23.03.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	802 222	Andre inntekter:	991
Annen formue:	24 252	Utgifter:	33 480		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	154 900
Andelsnr:	3303	Partialobligasjonsnr:	03303

Boligopplysninger:

Borgeåsen Borettslag
Borgeåsen Terrasse 11
3911 PORSGRUNN

Vår ref.: 107/3303
Type: Borettslag
Eiere: Odin Dahle Sjåstad

Organisasjonsnr: 947 783 920

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1982
Gårds/bruksnr: 373/485
Bygningstype: Terasseblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	22271.7

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	91137113

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	28.12.1983	Første innflytting:	28.01.1983	SSBnr:	H0502
Etasje:	5.	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	004-4 rom	P-rom	97

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Felles forkjøpsrett
2 - Medlemsskap i boligbyggelaget

Fasiliteter:
tv og internett er inkludert i felleskostnadene

Annen informasjon:

Styret i Borgeåsen Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Norkirken

Mandag 28.04.2025 kl.18:00

Møtested Norkirken Skaugensgate 4

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

1.2 Registrere antall fullmakter

1.3 Godkjenning av innkalling

1.4 Godkjenning av dagsorden

1.5 Valg av møteleder

1.6 Valg av referent

1.7 Evt. valg av tellekorps

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

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Styrets forslag til godtgjøring 2024/25

kr. 90.000,- Leder Ivar Frisnes
kr. 60.000,- Nestleder Thor Paul Gjelseth
kr. 50.000,- Sekretær Brit Heimdal

kr. 1200,- Varamedlemmer pr møte

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Her er valgkomiteens forslag til styre i Borgeåsen borettslag 2025:

Leder: Ivar Frisnes, Breidablikkbakken 5 (ikke på valg)
Nestleder: Thor Paul Gjelseth, Borgeåsen Terr.15 (velges for 2 år)
Sekretær: Brit Heimdal, Breidablikkbakken3 (velges for 2 år)

Varamedlem.
Linn Karine Odden, Utsikten 9. (1 år)
Steinar Dahl, Breidablikkbakken 1. (1 år)
Bjarne Halvorsen, Borgeåsen Terr.8. (1 år)

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas

6. Valg av valgkomite

Hanne Larsen, Borgeåsen Terr,5 (ikke på valg)
Liv B. Oseid, Utsikten 13.(1 år)
Terje Johannessen, Borgeåsen Terrasse. 8 (1 år)

Forslag til vedtak: Forslag på valgkomite godtas

7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

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

Hei,

Har et forslag om noen små endringer i Husordensreglene som må godkjennes på generalforsamlingen.

1. På forsiden bør det nå stå "Tilknyttet Grenland Boligbyggelag"
2. Under 1. Alminnelige bestemmelser: Montering av ny varmepumpe skal godkjennes av styret. Dette gjelder ikke bytte av eksisterende varmepumpe.
3. Under 5. Avfall: Matavfall og plastavfall skal kildesorteres. Det henstilles å til ikke å henge ut plastsekkene for inntil fem dager før henting dersom dette er praktisk mulig.
4. Under 7. Bilkjøring og parkering: Installasjon av lader for el-bil eller hybridbil avtales med Elektro 4 AS.

Når det gjelder avtale om betaling for strøm til El bil er jeg litt usikker på hvordan dette skjer, mendet bør nevnes i siste punkt over her. Også kanskje noe om Easee appen.

Mvh Erik Tveten

Styret må gå over husordensregler og oppdatere denne. Nå er det GBBL. Lading etc.

Innmeldt sak fra styret:

Ref Husordensregler punkt 9. forslag til nytt punkt.

- Støyende arbeid i forbindelse med oppussing/vedlikehold, kan utføres i tidsrommet kl.08.00 – 20.00 ukedager, og kl.09.00 – 18.00 lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

Forslag til vedtak: Oppdatert Husordensregler vedlagt

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmelding fra styret i Borgeåsen Borettslag for 2024

Generell informasjon

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

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Ivar Frisnes, Breidablikkbakken 5
Styremedlem, Brit Heimdal, Breidablikkbakken 3
Styremedlem, Thor Paul Gjelseth, Borgeåsen Terrasse 15
Varamedlem, Steinar Dahl, Breidablikkbakken 1
Varamedlem, Linn Karine Odden, Utsikten 9
Varamedlem, Bjarne Halvorsen, Borgeåsen Terrasse 8

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er GrenlandBoligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 8 styremøter, hvor 27 protokolerte saker har vært behandlet.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Det ble avholdt vårdugnad 29.april og høstdugnad den 24. september 2024. Det var veldig godt oppmøte på begge dugnadene, og som vanlig hadde vi hyggelig samvær etterpå.

Vår dyktige vaktmester Bjarne Halvorsen har utført plenklipping og annet vedlikehold for borettslaget sesongen 2024

Vi har flyttet det ene lånet vårt fra Nordea til DNB, pga bedre vilkår.

Det er sendt ut 4 infoskriv til beboerne.

Borettslaget har fornyet brøyteavtale med Pors Gjerdefabrikk AS for sesongen 2024/2025.

Avsluttet avtalen med EIR renhold, og byttet til CARES renhold.

Brann og Sikringsservice AS utførte kontroll av alle brannslanger i oppgangene. De har også hatt kontroll av håndslukkere i garasjen.

Vi har inngått internkontroll-avtale med Elektro 4.

Nordengen AS har skiftet/utbedret alt av kantstein ved garasjen og i innkjørsel Utsikten

Telemark Entreprenørservice har utført rehabilitering av dekket i alle etasjer i garasjehuset.

Kvist & Kvast utførte topping av de store trærne ved garasjehuset, og det ble gjort en skikkelig opprenskning i skråningene mellom blokkene og på oppsiden av garasjehuset.

Fremtidsplaner

Helders Maler forretning AS skal male murene i front av blokkene.

Det skal lages en sosial sone på platået nedenfor parkeringen i Utsikten.

Oppmerking av parkeringsplasser.

Male alle inngangsdørene til leilighetene.

Vurdere sikring pga. glatt gulv /nedganger garasje, enten rekkverk eller anti-skli belegg på gulv i alle nedganger.

Kvist & Kvast skal fullføre rydding i diverse skråninger.

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.2025

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	3 273 812	2 689 151
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-433 414	583 901
Tilbakeføring av-/nedskrivinger	33 540	33 540
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-2 000 000	0
Endring avsetning framtidig vedlikehold	1 062 337	-32 779
C: Årets endring disponible midler	**-1 337 537**	**584 661**
D: Disponible midler 31.12.	**1 936 275**	**3 273 812**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**1 928 127**	**3 258 026**

Resultatregnskap pr 31.12.24 for Borgeåsen Borettslag orgnr: 947 783 920

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		4 494 936	4 699 932	4 495 000	4 720 200
Innkrevde felleskostnader renter		2 922 900	2 199 792	2 923 000	2 697 800
Innkrevde felleskostnader tilleggsareal		81 000	75 600	81 000	81 000
Salgsinntekter		5 000	4 200	5 000	5 000
Salg av anleggsmidler		0	4 000	0	0
Sum inntekter		**7 503 836**	**6 983 524**	**7 504 000**	**7 504 000**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	13 725	12 107	13 000	14 400
Styrehonorar	2	215 000	212 000	212 000	215 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		46 465	42 651	45 500	46 200
Forretningsførerhonorar		204 978	196 062	205 000	214 300
Medlemskontigent		16 598	16 598	17 500	20 800
Kontigent NBBL		9 960	9 960	10 400	10 500
Sikringsfond felleskostnader		10 458	10 458	11 100	11 000
Andre lønnskostnader	3	114 539	90 492	110 000	112 500
Sommer og vinterkostnader		109 033	99 783	93 000	111 000
Vedlikehold	4	487 334	241 476	375 100	403 800
Vedlikehold med prosjektstyring	4	1 686 065	1 173 873	2 200 000	300 000
Serviceavtaler		8 037	30 309	0	0
Kabel-tv		605 080	569 717	605 000	635 000
Forsikring		409 904	399 434	432 000	300 000
Kommunale avgifter		1 042 614	944 726	1 250 000	1 100 000
Energi, strøm		104 895	105 657	110 000	110 000
Renhold, fellesareal		81 673	75 758	81 000	81 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		14 854	3 335	20 000	40 000
Kontorrekvisita, trykksaker		775	710	5 000	3 000
Telekomunikasjon inkl. telefon i heis		937	783	0	1 500
Drift maskiner		0	0	1 000	0
Andre driftskostnader	5	16 199	16 898	26 900	27 000
Styremøter; lokaler , mat mm.		6 400	0	0	0
Bomiljø		20 230	10 928	15 000	15 000
Avskrivninger	6	33 540	33 540	35 000	0
Sum driftskostnader		**5 259 293**	**4 297 254**	**5 873 500**	**3 772 000**
Driftsresultat		**2 244 543**	**2 686 270**	**1 630 500**	**3 732 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		153 341	96 300	70 000	50 000
Andre finansinntekter		43 094	33 493	20 000	40 000
Rentekostnad		2 874 392	2 232 162	2 923 000	2 697 800
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-2 677 957**	**-2 102 369**	**-2 833 000**	**-2 607 800**
Årsresultat		**-433 414**	**583 901**	**-1 202 500**	**0**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-433 414	583 901	-1 202 500	0
Sum overføringer		-433 414	583 901	-1 202 500	0

Balanse pr 31.12.24 for Borgeåsen Borettslag orgnr: 947 783 920

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	32 043 951	32 043 951
Tomter	8, 13	423 724	423 724
Andre driftsmidler	7	216 862	250 402
Sum varige driftsmidler		**32 684 537**	**32 718 077**
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	113 130	1 175 467
Sum finansielle anleggsmidler		**113 130**	**1 175 467**
Sum anleggsmidler		**32 797 667**	**33 893 544**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre leierestanser		105	1 422
Andre fordringer		8 148	15 787
Periodisert kostnad		607 849	370 743
Sum fordringer		**616 102**	**387 952**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 384 284	3 326 393
Sum bankinnskudd og liknende		**1 384 284**	**3 326 393**
Sum omløpsmidler		**2 000 386**	**3 714 345**
SUM EIENDELER		**34 798 053**	**37 607 889**

Balanse pr 31.12.24 for Borgeåsen Borettslag orgnr: 947 783 920

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	8 300	8 300
Opptjent egenkapital	10	-41 975 557	-41 542 143
Sum egenkapital		**-41 967 257**	**-41 533 843**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	65 000 000	67 000 000
Klausuleringstilskudd		10 000	10 000
Borettsinnskudd	12, 13	11 691 200	11 691 200
Sum langsiktig gjeld		**76 701 200**	**78 701 200**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld mellomregning		0	-630
Leverandørgjeld		27 576	406 472
Skyldig off. myndigheter		9 055	4 754
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		12 727	10 055
Påløpne renter		14 753	19 333
Annen kortsiktig gjeld	14	0	549
Sum kortsiktig gjeld		**64 111**	**440 533**
Sum gjeld		**76 765 311**	**79 141 733**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**34 798 053**	**37 607 889**

Porsgrunn 31.12.2024
Borgeåsen Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Ivar Frisnes	Brit Heimdal	Thor Paul Gjelseth
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Inntekter
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	13 725	12 107
Sum	**13 725**	**12 107**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	215 000	212 000
Sum	**215 000**	**212 000**

Note 3 - Lønnskostnader

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

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5100 Lønn til ansatte	101 813	80 438
5150 Opptjente feriepenger	12 727	10 055
Sum	**114 539**	**90 492**

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	127 434	162 768
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	13 384	7 320
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	2 270	0
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	344 246	71 389
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	1 686 065	1 173 873
Sum	**2 173 399**	**1 415 349**

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6550 Driftsmateriale	0	673
7720 Generalforsamling	10 256	11 078
7740 Øredifferanser	21	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 342	4 577
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	580	570
Sum	**16 199**	**16 898**

Note 6 - Avskrivning

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

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	33 540	33 540
Sum	**33 540**	**33 540**

Note 7 - Andre driftsmidler

	Feiemaskin	Ladeanlegg infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 000	309 400
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 000	309 400
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	17 983	100 555
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 017	208 845
Årets avskrivninger :	2 600	30 940
Anskaffelsesår :	2018	2021
Antatt levetid i år :	10	10

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

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

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 043 951	423 724
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 043 951	423 724
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	32 043 951	423 724
Anskaffelsesår :	1982	1982
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	0	2 550
1396 12 m Sparekonto 15068984596	113 130	1 172 917
Sum	**113 130**	**1 175 467**

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

Note 10 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	8 300	8 300
2070 Akkumulert resultat	-41 975 557	-41 542 143
Sum	**-41 967 257**	**-41 533 843**

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borrettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**	**Nordea Bank Norge ASA**	**Nordea Bank Norge ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:				Refinansiering Nordea
Lånenummer:	**6250817401C**	**6250817501A**	**6250817501B**	**16369526050**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2015	2016	2024
Rentesats:	2.95 %	5.85 %	5.85 %	5.50 %
Betingelser:	Fastrente swap 2,75% til 30.09.27			
Beregnet innfridd:	30.09.2027	30.12.2024	30.12.2024	30.12.2047
Opprinnelig lånebeløp:	35 000 000	39 000 000	15 000 000	32 000 000
Lånesaldo 01.01:	35 000 000	17 000 000	15 000 000	0
Avdrag i perioden:	0	17 000 000	15 000 000	2 000 000
Opptak i perioden:	0	0	0	32 000 000
Lånesaldo 31.12:	**35 000 000**	**0**	**0**	**30 000 000**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	28 252 414

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369526050	5	398 380	1 991 900
	5	386 907	1 934 535
	4	380 660	1 522 640
	20	379 003	7 580 060
	32	367 275	11 752 800
	4	326 863	1 307 452
	12	301 877	3 622 524
	1	288 109	288 109
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 6250817401C	5	464 777	2 323 885
	5	451 391	2 256 955
	4	444 104	1 776 416
	20	442 170	8 843 400
	32	428 487	13 711 584
	4	381 340	1 525 360
	12	352 189	4 226 268
	1	336 127	336 127

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 16369526050 har første avdrag 30.03.2028 med kr 208 151	5	398 380	921
	5	386 907	895
	4	380 660	880
	20	379 003	877
	32	367 275	849
	4	326 863	756
	12	301 877	698

Pantegjeld

	1	288 109	666

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

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	11 691 200	11 691 200
Sum	**11 691 200**	**11 691 200**

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	65 000 000	67 000 000
Borettsinnskudd	11 691 200	11 691 200
Sum	**76 691 200**	**78 691 200**
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	423 724	423 724
Bygninger, garasjer og boder	32 043 951	32 043 951
Sum	**32 467 675**	**32 467 675**

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2995 Skyldig fra RF betalinger	0	549
Sum	**0**	**549**

Resultat og balanse med noter for Borgeåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borgeåsen Borettslag

Styreleder	Ivar Frisnes (sign.)	30.03.2025
Styremedlem	Thor Paul Gjelseth (sign.)	30.03.2025
Styremedlem	Brit Heimdal (sign.)	30.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borgeåsen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: P076M-51SS1-W4RWF-VEHLE-BV40Z-VD7CY

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, 1. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: P076M-51SS1-W4RWF-VEHLE-BV40Z-VD7CY

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Gunnerød, Øystein
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-01 12:06:32 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: P076M-51SS1-W4RWF-VEHLE-BV40Z-VD7CY

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.



HUSORDENSREGLER

FOR

BORGEÅSEN BORETTSLAG

TILKNYTTET

GRENLAND BOLIGBYGGELAG

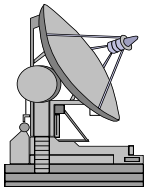
Vedtatt på generalforsamling 18.04.2005
Endret i generalforsamling 28.04.2025

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. Hver enkel borettshaver kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at boligene og utearealet brukes slik at det ikke sjenerer andre. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler – derfor er disse husordensreglene laget.

1. Alminnelige bestemmelser

- Boligens indre vedlikehold påhviler borettshaveren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.

- Borettshaveren skal være med å holde felles hageareal i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i brl.



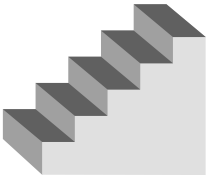
- Oppsetting av private radio- og TV-antenner er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra borettslagets styre.

- Framleie/bruksoverlating kan ikke skje uten samtykke fra styret i borettslaget. jfr. mønstervedtektene, pkt. 4-2.

- Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på terrassene.

- Montering av ny varmepumpe skal godkjennes av styret. Dette gjelder ikke bytte av eksisterende varmepumpe.

2. Felles inngangspartier / trapper



- Ordensmann sørger ukentlig for at papir/reklame i felles postkasser legges i grønn container.

- Ordensmann har ansvar for snømåking ved behov.

- I fellesareal nederst i blokkene kan barnevogn og rullator parkeres.

- Sykler tillates ikke oppbevart i inngangspartiene. Disse settes i stativ eller egen bod.

3. Vasking, tørking og lufting

- Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller den 1. og 17. mai.

- Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, ryer o.l. på verandaer, i trappeoppganger eller gjennom vinduer.

- Banking og lufting av tøy må kun foretas på anviste plasser.

4. Sanitæranlegg/ventilasjon

- Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Bleier, bind, søppel, skyller o.l. kan medføre tilstopping av avløpet.

- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.

- For å få et godt inneklima er det viktig at lufteventiler alltid står åpne og at sentralvifta står på.

5. Avfall

- Avfall må legges i søppeldunker/containere. Alt som kastes må komprimeres og poser må knyttes for.

- Papp/papiravfall komprimeres og legges i egne dunker/containere.

  Matavfall og plastavfall skal kildesorteres. Det henstilles å til ikke å h enge ut plastsekkene for inntil fem dager før henting, dersom dette er praktisk mulig. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres apoteket.

- Borettshaverne plikter å holde området rundt dunkene/containerne rent og ryddig.

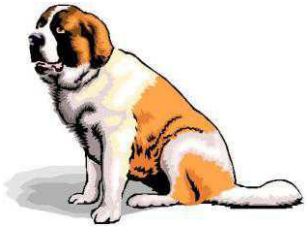
- Kast ikke mat til fuglene, det trekker rotter og mus til husene.



6. Husdyrhold

- Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret i borettslaget.

- Styret kan samtykke i at brukeren av boligen kan holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.



7. Bilkjøring og parkering

- Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålasting av gods og passasjerer.

- Borettshavere disponerer parkeringsplass i garasjehus og bør benytte denne ved parkering slik at utendørsplasser kan disponeres ved gjesteparkering m.v..



- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.

- Borettshaverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.

- Montering av ladestasjon i garasjen avtales med styret.

8. Terrassene.

- Det tillates ikke at partytelt settes opp på permanent basis, men at disse kan anvendes for kortere perioder etter avtale med styret.

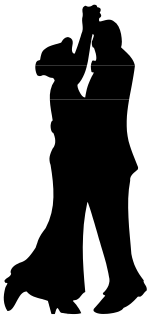
- Foruten boder og varmepumper tillates det ikke at permanente installasjoner skrus eller spikres fast i fasade, terrasseheller eller delevegger. Med dette menes bord, benker, disker, barer og pergolaer

- Det må søkes styret om oppsetting av nye boder og disse skal kun lages etter godkjente tegninger.

- Beboerne sørger for at maksimal høyde på plantene i blomster-kassene holdes under en meter og ikke henger på utsiden av kassene.

9. Ro og orden.

- Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet.
  Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk, og vise særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 06.00.
  Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.



- Støyende arbeid i forbindelse med oppussing/vedlikehold, kan utføres i tidsrommet kl.08.00 – 20.00 ukedager, og kl.09.00 – 18.00 lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

- Gi beskjed til naboene dersom det antas å bli unødig støy i en periode.

- Utgangsdørene skal være låst.

10. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

GBBL

Vedtekter

Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

for **BORGEÅSEN** borettslag org nr 947 783 920.

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.04.1980, sist endret den 28.04.2011.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borgeåsen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 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 termoruter, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

Høytrykksspyler må ikke anvendes ved oppstaking og rensing av sluk da dette kan ødelegge rørsystemet. Bruk av skarpe gjenstander/verktøy ned mot membran skal ikke forekomme. Eventuell pipe, forblendinger og annet murverk i leiligheten er andelseiers vedlikeholdsplikt. Det samme gjelder ventilasjonsvifte med motor inn til felleskanalen.

Montering av utekran på terrassen skal kun utføres av fagfolk og være frostsikker. Der hvor det er montert varmepumpe må andelseier selv sørge for at det ikke bygger seg opp is fra kondensatet inn mot treverket på vinterstid.

Beboerne sørger for at treverket som tilhører egen terrasse og ytterkantene av blomsterkassene på terrassen over egen leilighet beises etter behov. Beboerne i øverste etasje beiser i tillegg sin vegg på motsatt side av terrassen. Tillitsvalgte ordner beis og koster.

(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 ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange 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 31. mai.

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

GBBL

HUSORDENSREGLER

FOR

BORGEÅSEN BORETTSLAG

TILKNYTTET

GRENLAND BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling 18.04.2005
Endret i generalforsamling 28.04.2025

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. Hver enkel borettshaver kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at boligene og utearealet brukes slik at det ikke sjenerer andre. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler – derfor er disse husordensreglene laget.

1. Alminnelige bestemmelser

- Boligens indre vedlikehold påhviler borettshaveren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.

- Borettshaveren skal være med å holde felles hageareal i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i brl.



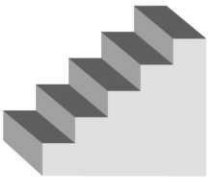
- Oppsetting av private radio- og TV-antenner er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra borettslagets styre.

- Framleie/bruksoverlating kan ikke skje uten samtykke fra styret i borettslaget. jfr. mønstervedtektene, pkt. 4-2.

- Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på terrassene.

- Montering av ny varmepumpe skal godkjennes av styret. Dette gjelder ikke bytte av eksisterende varmepumpe.

2. Felles inngangspartier / trapper



- Ordensmann sørger ukentlig for at papir/reklame i felles postkasser legges i grønn container.

- Ordensmann har ansvar for snømåking ved behov.

- I fellesareal nederst i blokkene kan barnevogn og rullator parkeres.

- Sykler tillates ikke oppbevart i inngangspartiene. Disse settes i stativ eller egen bod.

3. Vasking, tørking og lufting

- Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller den 1. og 17. mai.

- Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, ryer o.l. på verandaer, i trappeoppganger eller gjennom vinduer.

- Banking og lufting av tøy må kun foretas på anviste plasser.

4. Sanitæranlegg/ventilasjon

- Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Bleier, bind, søppel, skyller o.l. kan medføre tilstopping av avløpet.

- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.

- For å få et godt inneklima er det viktig at lufteventiler alltid står åpne og at sentralvifta står på.

5. Avfall

- Avfall må legges i søppeldunker/containere. Alt som kastes må komprimeres og poser må knyttes for.

- Papp/papiravfall komprimeres og legges i egne dunker/containere.

  Matavfall og plastavfall skal kildesorteres. Det henstilles å til ikke å h enge ut plastsekkene for inntil fem dager før henting, dersom dette er praktisk mulig. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres apoteket.

- Borettshaverne plikter å holde området rundt dunkene/containerne rent og ryddig.

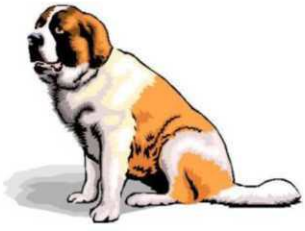
- Kast ikke mat til fuglene, det trekker rotter og mus til husene.



6. Husdyrhold

- Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret i borettslaget.

- Styret kan samtykke i at brukeren av boligen kan holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.



7. Bilkjøring og parkering

- Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålasting av gods og passasjerer.

- Borettshavere disponerer parkeringsplass i garasjehus og bør benytte denne ved parkering slik at utendørsplasser kan disponeres ved gjesteparkering m.v..



- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.

- Borettshaverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.

- Montering av ladestasjon i garasjen avtales med styret.

- Lagring av campingvogner/båter/hengere og eller bobiler må avtales med styret i borettslaget.

8. Terrassene.

- Det tillates ikke at partytelt settes opp på permanent basis, men at disse kan anvendes for kortere perioder etter avtale med styret.

- Foruten boder og varmepumper tillates det ikke at permanente installasjoner skrus eller spikres fast i fasade, terrasseheller eller delevegger. Med dette menes bord, benker, disker, barer og pergolaer

- Det må søkes styret om oppsetting av nye boder og disse skal kun lages etter godkjente tegninger.

- Beboerne sørger for at maksimal høyde på plantene i blomster-kassene holdes under en meter og ikke henger på utsiden av kassene.

- Trampoliner og lignende installasjoner er ikke tillatt på borettslagets områder. Dette gjelder også på verandaer og uteplasser til den enkelte leilighet.

9. Ro og orden.



- Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet.
  Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk, og vise særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 06.00.
  Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.

- Støyende arbeid i forbindelse med oppussing/vedlikehold, kan utføres i tidsrommet kl.08.00 – 20.00 ukedager, og kl.09.00 – 18.00 lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

- Gi beskjed til naboene dersom det antas å bli unødig støy i en periode.

- Utgangsdørene skal være låst.

10. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

GBBL

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borgeåsen Borettslag mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Norkirken Skaugensgate 4.

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

Vedtak:
22 andelseiere møtt

1.2 Registrere antall fullmakter

Vedtak:
1 med fullmakt

1.3 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.4 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden ble vedtatt

1.5 Valg av møteleder

Thor Paul Gjelseth forespurt

Vedtak:
Møteleder vedtatt

1.6 Valg av referent

Brit Heimdal forespurt

Vedtak:
Referent vedtatt

1.7 Evt. valg av tellekorps

Linn Karoline Odden forespurt

Vedtak:
Tellekorps vedtatt.

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

Liv Oseid forespurt

Vedtak:

Thor Paul Gjelseth og Liv Oseid vedtatt til å underskrive protokollen

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:

Årsmelding fra styret ble vedtatt

3. Godkjenning av årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt.

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Styrets forslag til godtgjøring 2024/25

kr. 90.000,- Leder Ivar Frisnes
kr. 60.000,- Nestleder Thor Paul Gjelseth
kr. 50.000,- Sekretær Brit Heimdal

kr. 1200,- Varamedlemmer pr møte

Vedtak:

Styrets forslag vedtas.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Her er valgkomiteens forslag til styre i Borgeåsen borettslag 2025:

Leder: Ivar Frisnes, Breidablikkbakken 5 (ikke på valg)
Nestleder: Thor Paul Gjelseth, Borgeåsen Terr.15 (velges for 2 år)
Sekretær: Brit Heimdal, Breidablikkbakken 3 (velges for 2 år)

Varamedlem.
Linn Karine Odden, Utsikten 9. (1 år)
Steinar Dahl, Breidablikkbakken 1. (1 år)
Bjarne Halvorsen, Borgeåsen Terr. 8. (1 år)

Vedtak:

Valgkomiteens forslag vedtas

6. Valg av valgkomite

Hanne Larsen, Borgeåsen Terr. 5 (ikke på valg)
Liv B. Oseid, Utsikten 13.(1 år)
Terje Johannessen, Borgeåsen Terrasse. 7 (1 år)

Vedtak:

Forslag på valgkomite godtas

7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

Ivar Frisnes og Thor Paul Gjelseth (vara) forespurt.

Vedtak:

Delegat med vara vedtatt.

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

Hei,

Har et forslag om noen små endringer i Husordensreglene som må godkjennes på generalforsamlingen.

1. På forsiden bør det nå stå "Tilknyttet Grenland Boligbyggelag"
2. Under 1. Alminnelige bestemmelser: Montering av ny varmepumpe skal godkjennes av styret. Dette gjelder ikke bytte av eksisterende varmepumpe.
3. Under 5. Avfall: Matavfall og plastavfall skal kildesorteres. Det henstilles å til ikke å henge ut plastsekkene for inntil fem dager før henting dersom dette er praktisk mulig.
4. Under 7. Bilkjøring og parkering: Installasjon av lader for el-bil eller hybridbil avtales med styret.

Når det gjelder avtale om betaling for strøm til El bil er jeg litt usikker på hvordan dette skjer, mendet bør nevnes i siste punkt over her. Også kanskje noe om Easee appen.

Mvh Erik Tveten

Styret må gå over husordensregler og oppdatere denne. Nå er det GBBL. Lading etc.

Innmeldt sak fra styret:

Ref Husordensregler punkt 9. forslag til nytt punkt.

- Støyende arbeid i forbindelse med oppussing/vedlikehold, kan utføres i tidsrommet kl.08.00 – 20.00 ukedager, og kl.09.00 – 18.00 lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

Vedtak:

Oppdatert Husordensregler vedlagt

Protokoll for Borgeåsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thor Paul Gjelseth (sign.)	28.04.2025
Sekretær	Brit Heimdal (sign.)	28.04.2025
Protokollvitne	Liv Berit Oseid (sign.)	28.04.2025
Protokollvitne	Thor Paul Gjelseth (sign.)	28.04.2025

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Brattebakken 7, 9 og 11		373	8	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	blokk nr. 6	21.06.78	dato 31.01.79 sak 0178

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/L PBBL,	Grensegt. 3, Porsgrunn	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
ark. Sannidsdal og Lundatsen.		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Øvsre Skolens,	Industrivegen, Skien.	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Porsgrunn den 26.12.83

O. Larsson

for bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☒ byggeløyvemyndighet BA 2113,0 m²
  LA 3075,0 "
- ☒ Ing.v.
- ☒ revisjon.

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

Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Jok.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Breidablikkbakken 7, 9 og 11		173	84	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Parkeringshus	mottatt 21.05.73	dato 31.01.73 sak 9/73

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/L Pbl.	Grensegt. 3	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Sverre Skoland	Betaljonvalen, Skien	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Porsgrunn den 07.04.83

for bygningssjefen

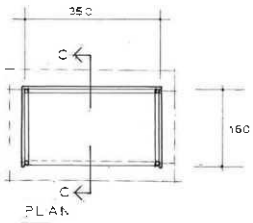
Sendes:

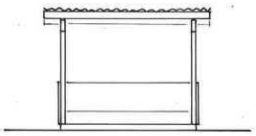
- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ] Ikke merk. Areal: 900 m²
- [ ] Ing.v.
- [ ] Kravisjon

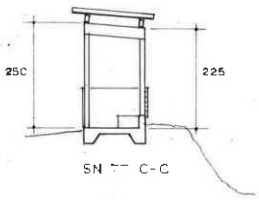
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

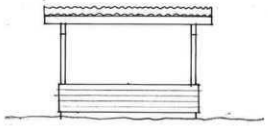
Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09



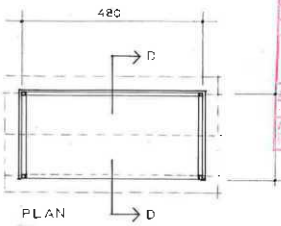




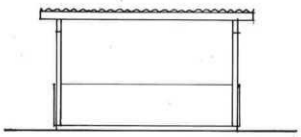


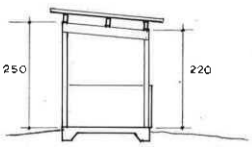


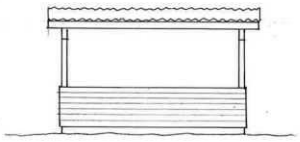
BOD 3



PORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGG
8 OKT 2004









BOD 4

rev. dato:

BORGFÆSEN BORETTSLAG PORSGRUNN

NYE SØPPELBODER
PLAN FASADE OG SNITT

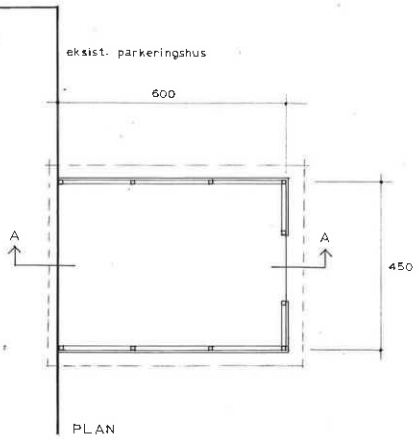
dato: 07.10.2004 tegn:

03

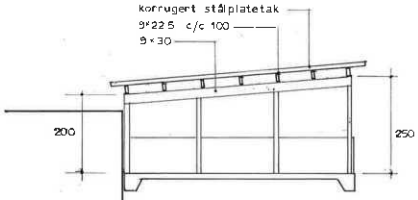
mål: 1:100 sign: rev.

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

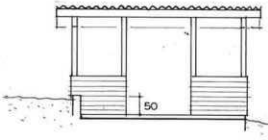
NPAL



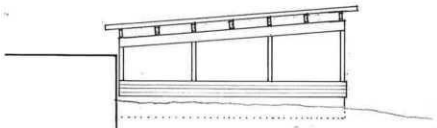
PLAN



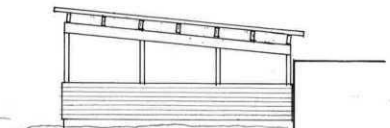
SNITT A - A



FASADE ÖST

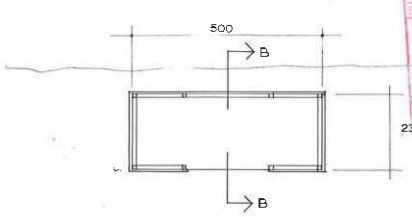


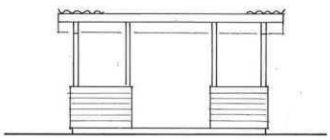
FASADE SYD



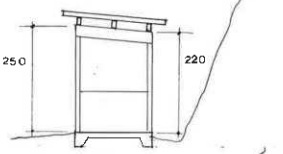
FASADE NORD

BOD 1

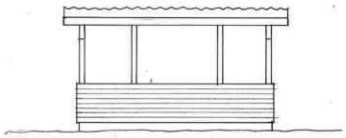




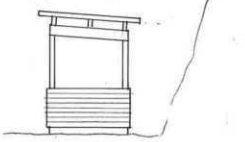
FASADE VEST



SNITT B-B



FASADE ÖST



FASADE SYD

BOD 2

PORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
- 8 OKT 2004

rev: dato:

BORGEÅSEN BORETTSLAG PORSGRUNN

NYE SØPPELBODER
PLAN FASADE OG SNITT

dato: 07.10.2004 j.nr:

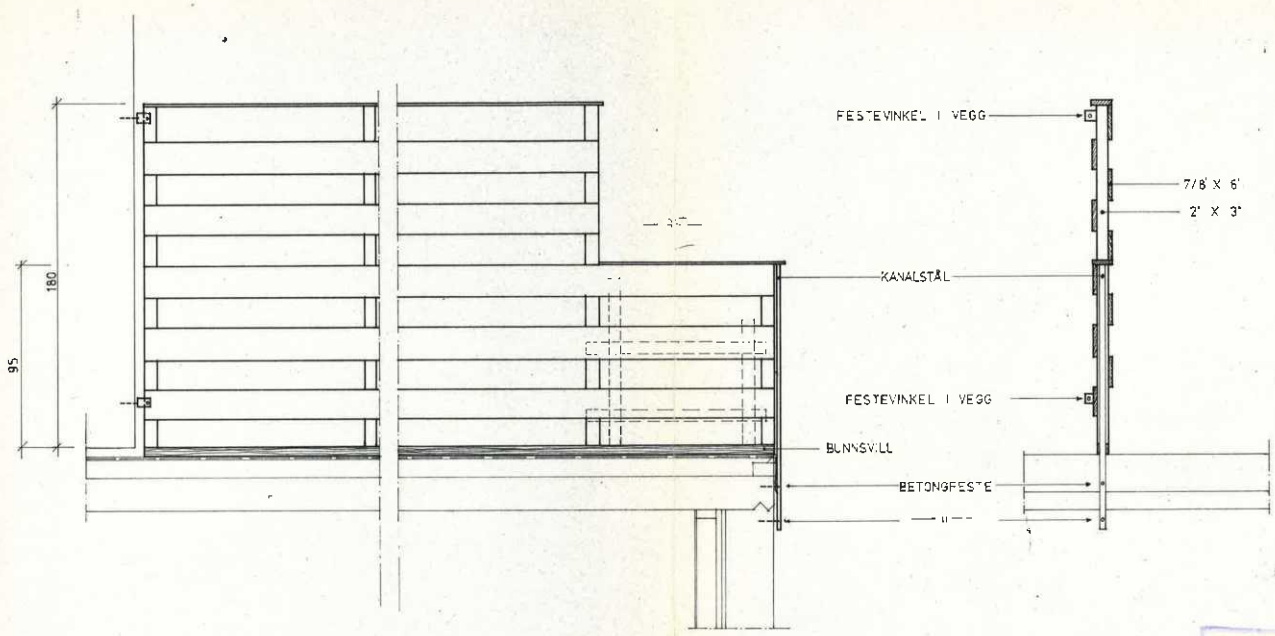
mål: 1:100 sign: nr: 02

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN
STORGATA 171
POSTBOKS 1050
3905 PORSGRUNN
TLF: 35 56 97 00
FAX: 35 56 97 01

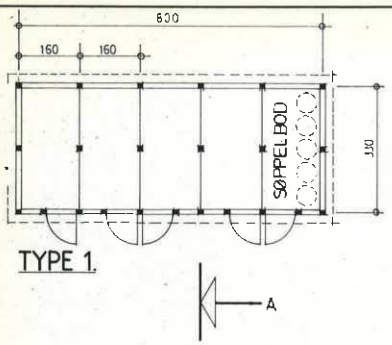
SKIEN
TORGGATA 3
POSTBOKS 200 SENTRUM
3701 SKIEN
TLF: 35 90 47 00
FAX: 35 90 47 31

NPA

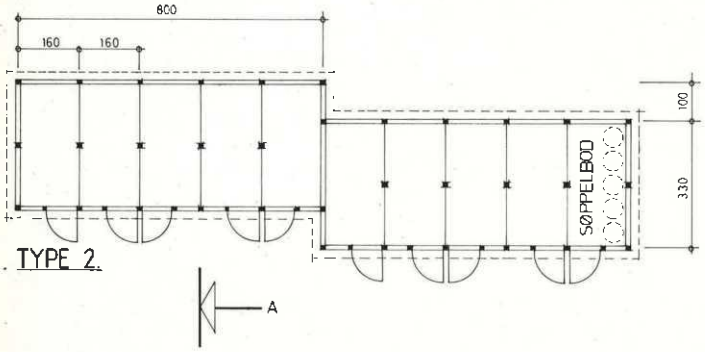


FORNØYDE BYGNINGSRÅDET
20 DES. 1978
Ark.

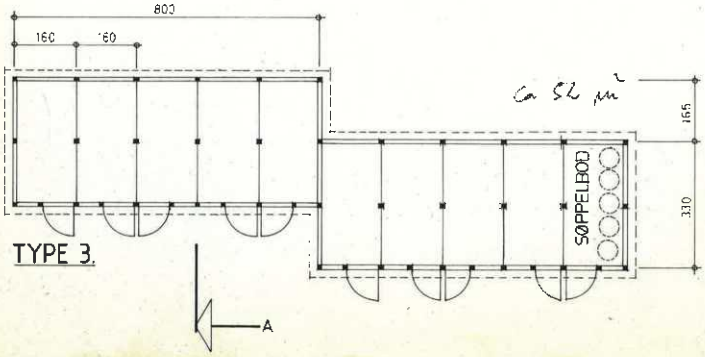
REV. DATO	KODE	REV. GJELDER	TEGN./SIGN.
		SANDTAKET BUER & BUER A/S	Dato 5.10.78
		SKJERMVEGG PÅ TERRASSE	Tegn.: Sak: Målt: 1:20
		HANNISDAL OG HUNDSTUEN ARKITEKTER M.N.A.L. HÅKON FEMTES GT. 1, 3100 TØNSBERG. TLF (033) 15 243	Tegn.nr. 83 Rev.



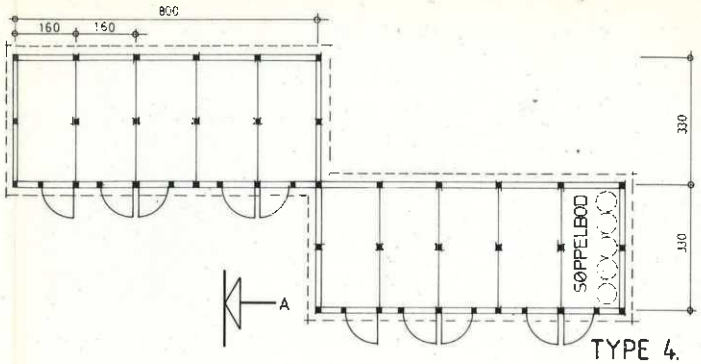
TYPE 1.



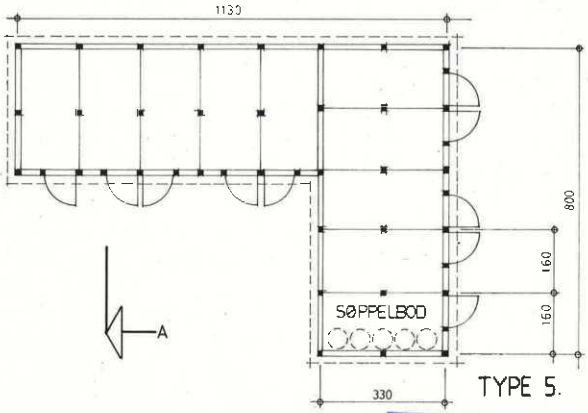
TYPE 2.



TYPE 3.



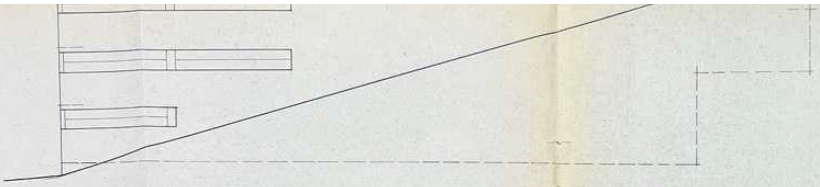
TYPE 4.



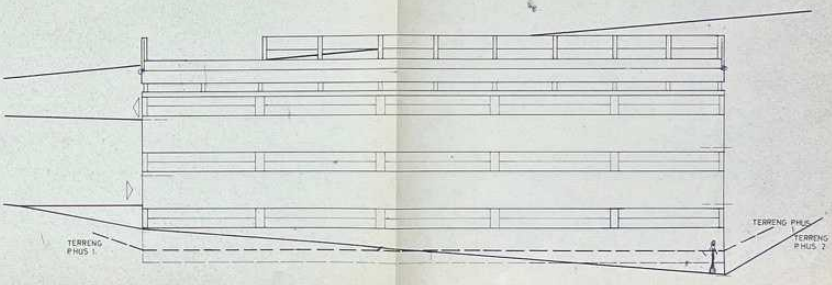
TYPE 5.

FORSENDT AV HUNDSTUEN
28 AUG. 1978

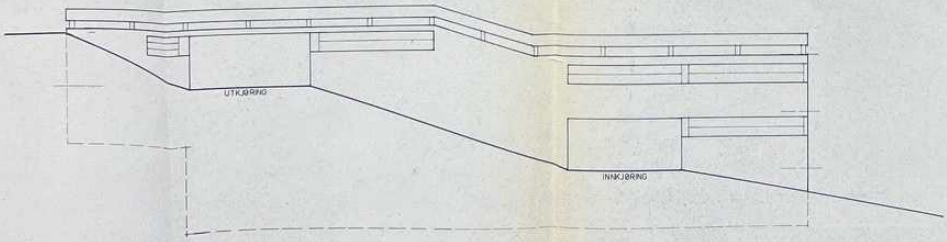
SANDTAKET	BUER & BUER A/S	Dato: 10.8.78
PLANER, BODER.		Tegn.: Sak: Mål: 1:100
HANNISDAL OG HUNDSTUEN ARKITEKTER M.N.A.L. HÅKON FEMTES GT. 1, 3100 TØNSBERG. TLF (033) 15 243		Tegn.nr: 17 Rev:



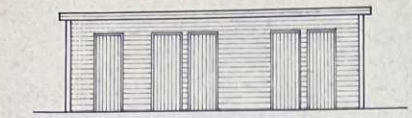
FASADE MOT ~~ØST~~ SYD



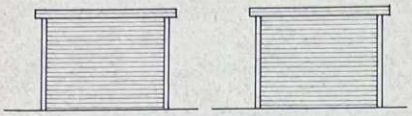
FASADE MOT ~~SYD~~ VEST



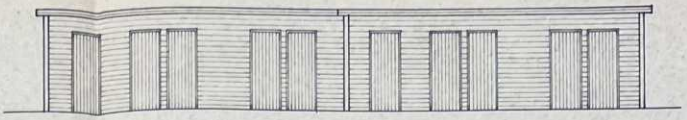
FASADE MOT ~~ØST~~ NORD

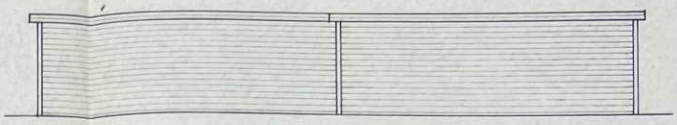


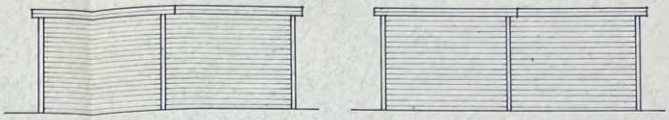




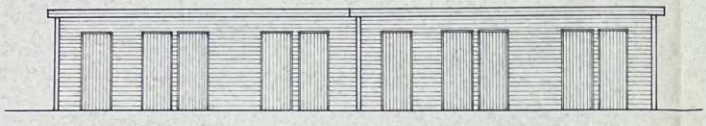
TYPE 1.

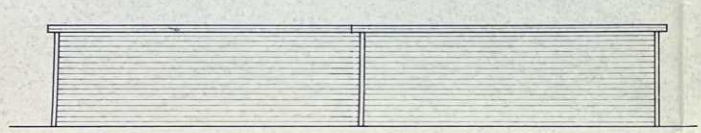


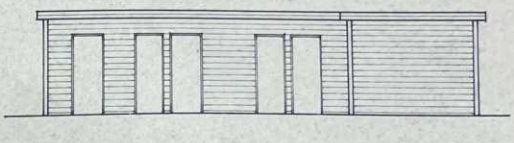


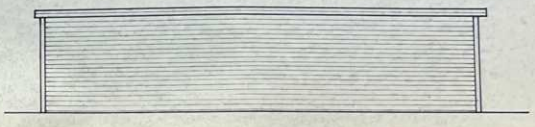


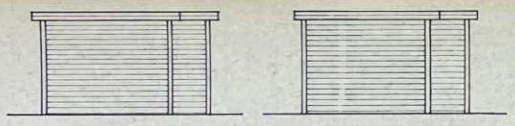
TYPE 4.



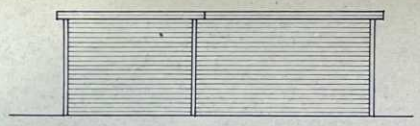


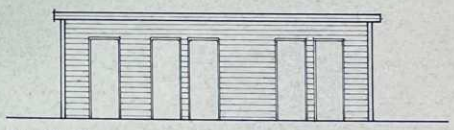




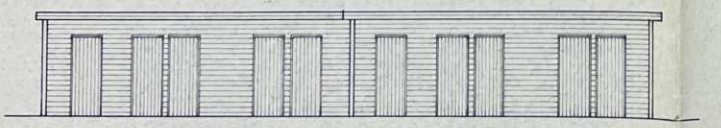


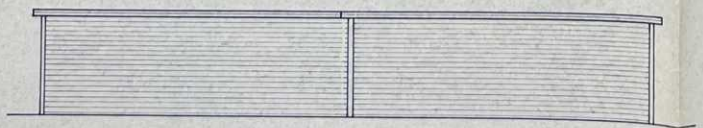
TYPE 2.

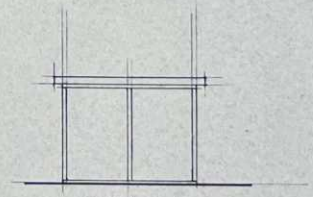




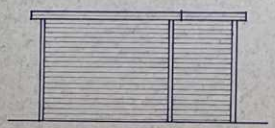
TYPE 5.

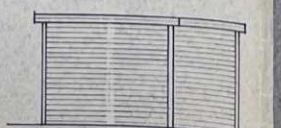






SNITT A-A.

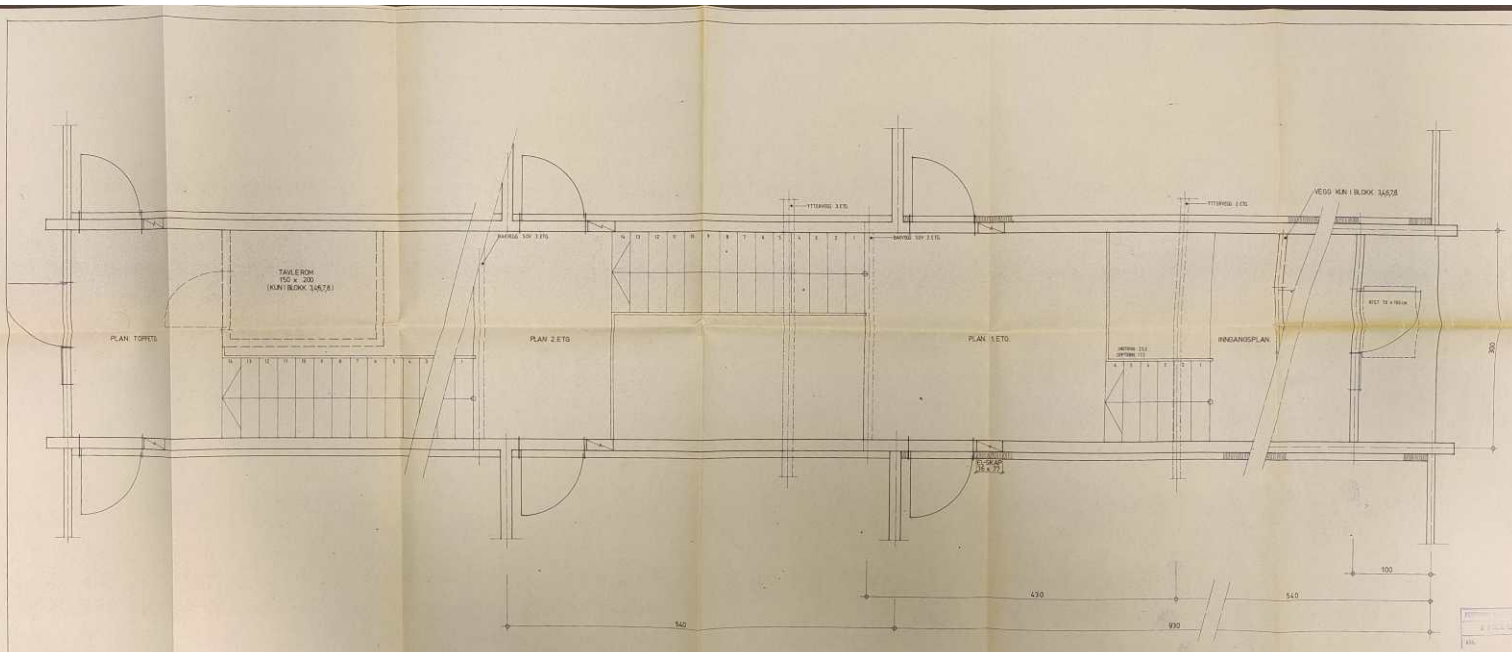




TYPE 3.

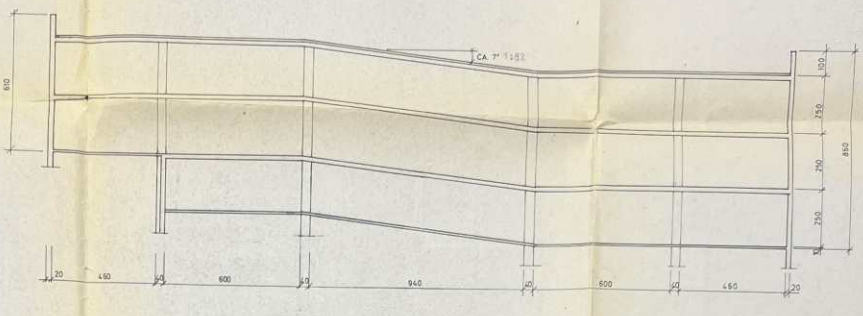
FØRSEGRENS BYGNINGSVESEN
2 8 AUG. 1978
ARK.

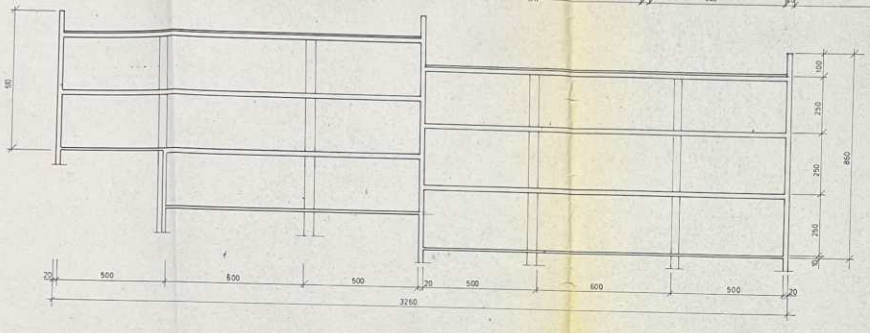
SANDTAKET	BUER & BUER A/S	Dato 10.8.78
FASADER, BODER		Tegn. Sak. Målt 1:100
HANNISDAL OG HUNDSTUEN ARKITEKTER M.N.A.L. HÅKON FEMTES GT. 1, 3100 TØNSBERG TLF (033) 15 243		Tegn.nr. 18 Rev.



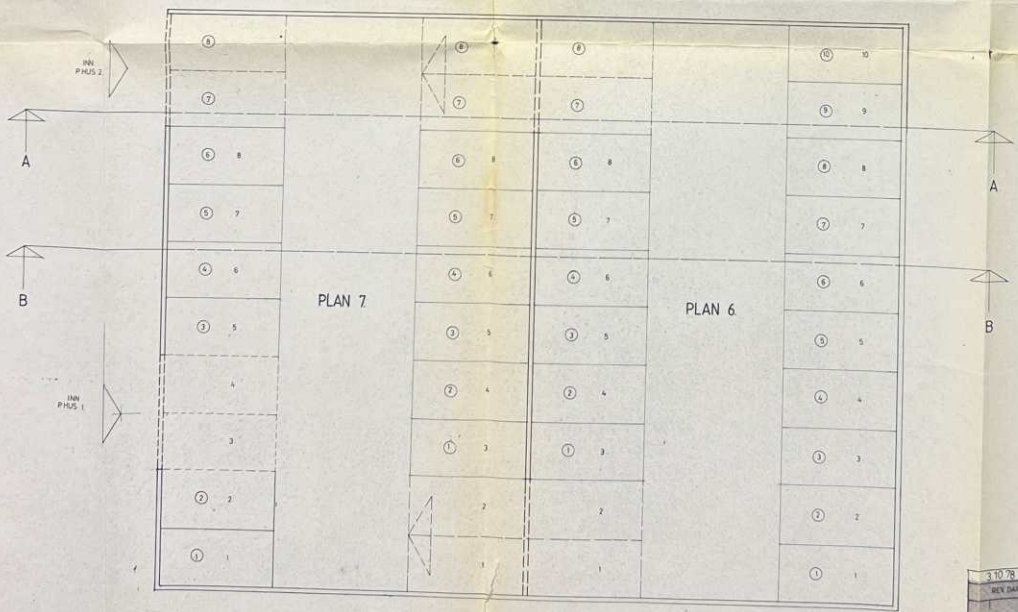
			SANDTAKET	BUER & BUER A/S
			PLAN TYPISK TRAPPEGANG	
			HANNISDAL OG HUNDSTUEN ARKITEKTER M.N.A.L. HAKON FEMTES GT. 1, 3100 TØNSBERG TLF (033) 19 243	1:20 80

SNITT A–A





SNITT B–B



TALL I ○ ANGIR ANT PLASSER I P.HUS 1.
TALL UTENFOR ○ ANGIR PLASSER I P.HUS 2.

PLAN 6 inneholder 18 stk. park.plasser, gjest.
PLAN 7 inneholder 18 stk. park.plasser, gjest.

Ant park.plasser er likt for begge p.husene.
Tot ant p.pl. pr. p.hus, over tak: 36 stk.

FORNYINGS BYGGESAKSEN
17 NOV 1978
ARK.

REV. DATO	KODE	REV. GJELDER	TEGN.I SIGN.
3.10.78	A	DIV. REV.	

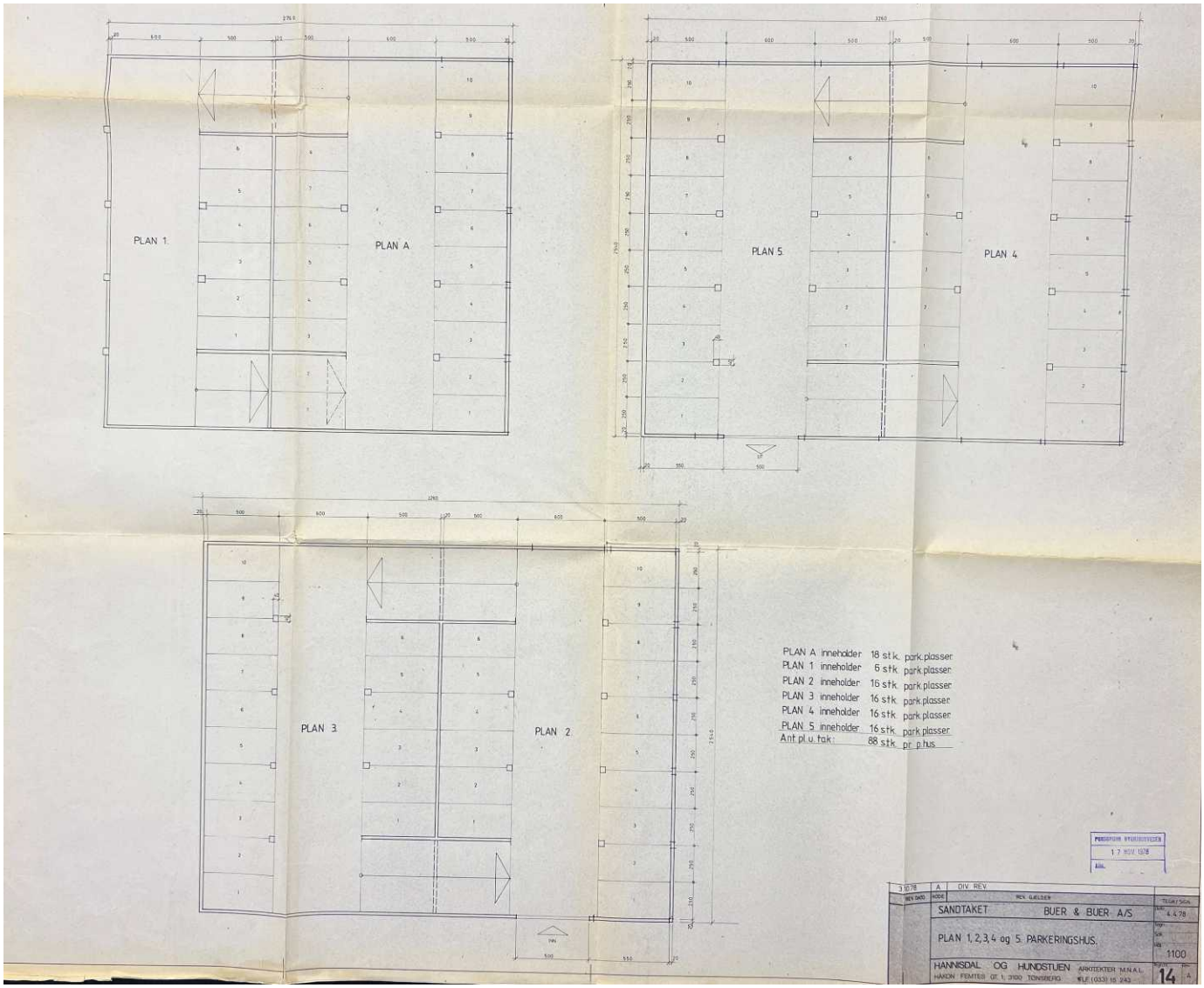
SANDTAKET BUER & BUER A/S

PLAN, TAK M. GJESTEPARK. PLASSER.
SNITT A–A, B–B, PARKERINGSHUS.

DATO 4.4.78
MÅL 1:100

HANNISDAL OG HUNDSTUEN ARKITEKTER M.N.A.L.
HÅKON FEMTES GT 1, 3100 TØNSBERG TLF. (033) 15 243

TEGN.NR. 15 REV. A



PLAN A inneholder 18 stk. park.plasser
PLAN 1 inneholder 6 stk. park.plasser
PLAN 2 inneholder 16 stk. park.plasser
PLAN 3 inneholder 16 stk. park.plasser
PLAN 4 inneholder 16 stk. park.plasser
PLAN 5 inneholder 16 stk. park.plasser
Ant pl.u. tak: 88 stk. pr. p.hus

PRESISJON BYGGESYSTEMER
17 NOV 1978

3.10.78 | A | DIV. REV.
REV. DATO | KODE | REV. GJELDER

SANDTAKET BUER & BUER A/S

PLAN 1, 2, 3, 4 og 5. PARKERINGSHUS.

TEGN / SJEK. 4.4.78
MÅL 1:100
REGNR. 14 REV. A

HANNISDAL OG HUNDSTUEN ARKITEKTER M.N.A.L.
HARDN FEMTES GT. 1, 3100 TØNSBERG TLF (033) 15 243

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR SANDTAKET OG DEL AV BREIDABLIKKBAKKEN MED NY INNFØRING I STORGATA, OSEBAKKEN, PORSGRUNN ØST

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2

Område for terrassert blokkbebyggelse

a) Blokkene føres opp med etasjeantall som vist på planen.

b) Garasjehus med takparkering er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg med en dekning på 1,25 pl. pr. leilighet og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen forøvrig.

c) Boligene skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

d) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende tun med kotet situasjonsplan som viser avkjørsel, terrengbehandling, plassering av lekeplasser, tørkestativ, søppelcontainere m.v.

e) Der hvor lekeplass kommer nær kjøreveg skal disse skjermes med innhegning mot veg.

f) Alle utenomhusanleggene som nevnt i pkt. d skal opparbeides og ferdigstilles før ferdigattest gis.

§ 3

Areal for småhusbebyggelse

a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene.

b) For hver enkelt boligenhet skal det avsettes plass for 2 garasjer samt plass for oppstilling av 2 biler. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset.
Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
Garasjene skal plasseres minst 5 m fra regulert veg. Der avkjørsel til frittliggende garasje skjer paralellt med veg kan garasjen plasseres inntil 2,5 m fra regulert vegkant.

c) Boligens brutto gulvareal inklusiv overdekkede terrasser, garasjer og carporter, boder og kjellerrom m.m., kan være inntil 35 % av tomtens nettoareal.
Brutto grunnflate inklusive garasje, carport og overdekkede terrasser må ikke overstige 200 kvm.

d).. Gesimshøyden for boligene må ikke overstige 4,0 m for 1 etasjes byggehøyde og 6,5 m for bygg med underetasje. Byggehøyde måles fra planlagt oppfylt terreng ved ytre veggliv. Boligene skal ha en takvinkel mellom 15 grader og 30 grader.

e).. Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som, etter bygningsrådets skjønn, vil virke sjenerende for naboer eller den alminnelige ferdsel.

§ 4

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune.

§ 5

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune.

Stadfestet 18.7.1978

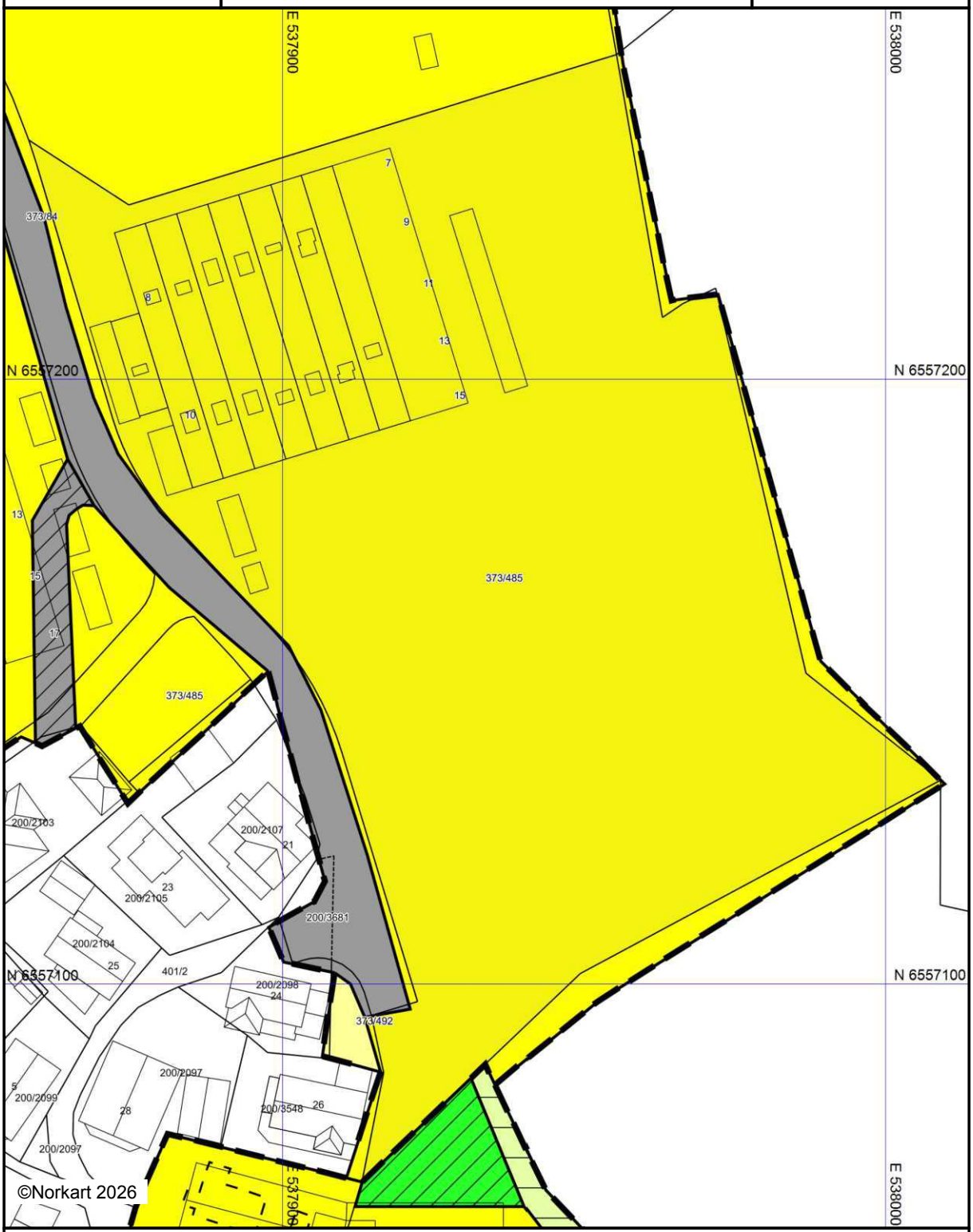
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 373/485
Adresse: Borgeåsen terrasse 11
Utskriftsdato: 01.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Annet kombinert formål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane

Borgeåsen terrasse 11

Nabolaget Borgåsen/Sandtaket - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Borge skole (1-10 kl.) 302 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 19 klasser	20 min 1.8 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8... 93 elever, 6 klasser	22 min 2 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	5 min 2.3 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	6 min 2.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Coop Extra - Dr Munks gate	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Utsikten Linje P4, P5	3 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	21 min 1.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	40 min

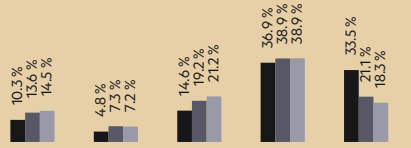
BARNEHAGER

Hovenga barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 0.6 km
Radehuset barnehage (1-5 år) 26 barn	8 min 0.7 km
Borgeenga barnehage (1-5 år) 102 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Hovenga	7 min
Rema 1000 Hovenga	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Borgåsen/Sandtaket	788	395
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Lundejordet ballplass	8 min
Linnajordet ballplass	10 min
SATS Express Porsgrunn	21 min
Sats Ekspress Porsgrunn	21 min

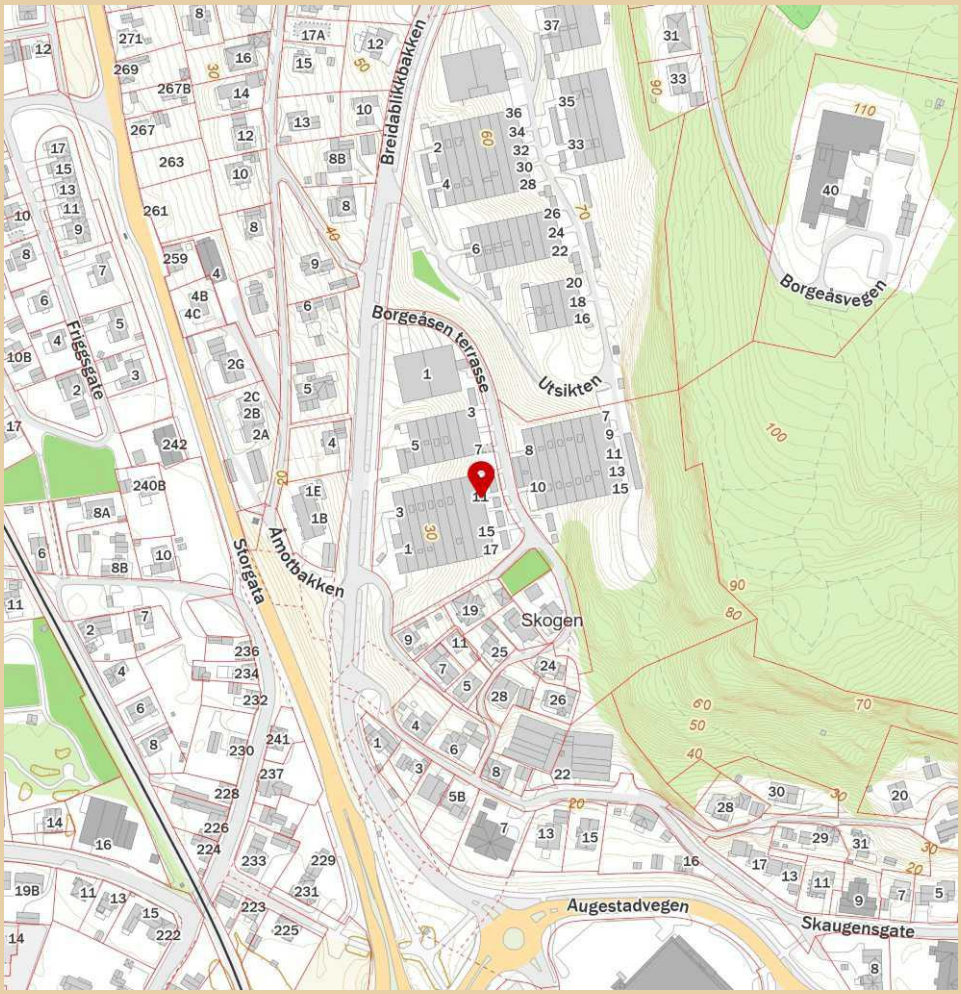
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Gateparkering
Lett 90/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Borgeåsen terrasse 11, 3911 Porsgrunn
Gnr. 373, Bnr. 485, andelsnr. 3303 i BORGEÅSEN BORETTSLAG, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103260059

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Marius Lundeberg Enger

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

E-post: marius.enger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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