PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

BORGESTADHOLMEN 26

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Borgestadholmen 26 , 3712 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 74, bnr. 248

Andelsnummer 5187

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 10.04.2025 **Rapportdato:** 14.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2548 **Referansenummer:** LI1998

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en leilighet beliggende i leilighetsbygg. Leiligheten er beliggende i 1.etg.Nåværende eier kjøpte leiligheten i 2019.
Adkomst fra felles uteareal/svalegang. Boligblokken er oppført i 2008 og inneholder boligseksjoner.
Den bærende konstruksjonen med brann og lydskiller består av betongcellekonstruksjon. Utvendig tekket med betong flater, trepanel og teglstein. Leilighetens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer. Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Malt gipsplater på veggflater og malt gips/betong flater i himling. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater.
Leiligheten inneholder entre/gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad/vaskerom og bod. Utgang fra stue til romslig terrasse på ca. 15 m2. Bod i kjeller og biloppstillingsplass. Leiligheten for øvrig gir et meget godt. Oppgradert overflater 2019. Oppgradert bad og kjøkken 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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG

Gå til side

Konstruksjonen består av plasstøpt betongcellekonstruksjon mellom etasjer og leiligheter. Brann og lydskille i plasstøpt betong. Teglstein og Liggende trepanel på veggflater.
Innvendig flater er platet og består stort sett av malt gipsplater.
Leilighetens vinduer består av to-lags energiglassvinduer type Nor-Dan vinduer fra byggeår. Rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.
Dør til terrasse består av skyv og hevedør med glass. Malt hvit inngangsdør fra felles gangareal. Inngangsdør og dør til terrasse fungerer bra ved funksjonstest. Inngangsdør tetter bra.
Leiligheten har etablert romslig terrasse med adkomst fra stue. Gulv er oppbygget betong gulv med tremmegulv i trevirke. Rekkverk i galvanisert stål med laminert glass. Terrasse har et areal på ca. 15 m2.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendige overflater på gulv består av laminat på gulv til stue/kjøkken og soverom. Fliser på våtrom. Veggflater består av malt slette flater/gipsplater.
Himling har malt gips/betong-flater. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Overflater oppgradert 2019.
Alle flater består i god funksjonell stand. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på vegg og gulvflater.
Etasjeskille i plass støpt betong. Ved bruk av laser ble det ikke registrert noen unormale avvik på overflater på gulvflater.
Leiligheten ligger over ventilert parkeringskjeller. Radonmålinger er ikke relevant.
Innvendige dører består av hvite fyllingsdører i MDF fra 2019. Karmer i malt trevirke. Ved funksjonstest fungerer dører bra.

VÅTROM

Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom har etablert fliser på gulv og veggflater. Det er etablert veggmontert toalett, innredning med servant med etthånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje med glassdører til baderom. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk med synlig klemring.
Baderom oppgradert 2019.
Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Dør med lav terskel.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er dokumentert med bilder.
Bad har våtsone mot kjøkken og betong vegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

KJØKKEN

Gå til side

Leilighetens kjøkkeninnredning består av sorte profilerte dør og skuffronter i MDF type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt. Ventilator tilkoblet sentral avtrekk. Integrert komfyr og vaskemaskin. Waterguard etablert.
Kjøkkeninnredning skiftet 2019.
Avtrekk over kokemulighet etablert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vann og avløpsrør tilkoblet kommunalt nett. Vannrør består av rør i røranlegg. Plast avløpsrør.
Rørskap etablert på soverom. VV tank på 120 liter etablert i kjøkkenbenk. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje. Røranlegg skiftet 2019 når bad og kjøkken oppgradert.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetids betraktninger.
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 yttervegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.
VV tank på 120 liter etablert i kjøkkenbenk.
40 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. Varmekabel i gulvflater våtrom. Varmefolie lagt i stue, kjøkken og indre gang. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt ikke registrert noen tegn til avvik/feil eller mangler.
Røykvarsler (seriekoblet) og brannsluknings apparat etablert

Arealer

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

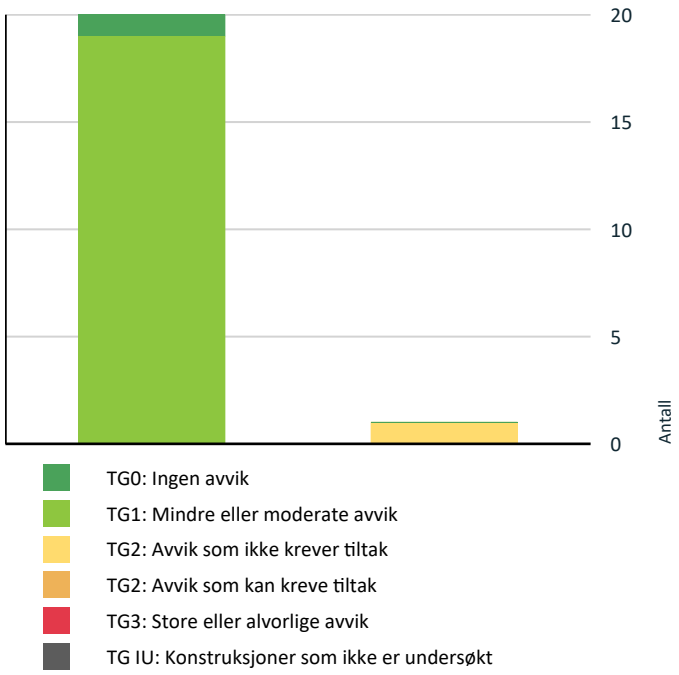
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger innhentet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Modernisert bad, kjøkken og overflater 2019



UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Konstruksjonen består av plasstøpt betongcellekonstruksjon mellom etasjer og leiligheter. Brann og lydskille i plasstøpt betong. Teglstein og Liggende trepanel på veggflater.
Innvendig flater er platet og består stort sett av malt gipsplater.

Årstall: 2008

TG 1 Vinduer

Leilighetens vinduer består av to-lags energiglassvinduer type Nor-Dan vinduer fra byggeår. Rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

TG 1 Dører

Dør til terrasse består av skyv og hevedør med glass. Malt hvit inngangsdør fra felles gangareal. Inngangsdør og dør til terrasse fungerer bra ved funksjonstest. Inngangsdør tetter bra.

Årstall: 2008

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har etablert romslig terrasse med adkomst fra stue. Gulv er oppbygget betong gulv med tremmegulv i trevirke. Rekkverk i galvanisert stål med laminert glass. Terrasse har et areal på ca. 15 m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater på gulv består av laminat på gulv til stue/kjøkken og soverom. Fliser på våtrom. Veggflater består av malt slette flater/gipsplater.
Himling har malt gips/betong-flater. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Overflater oppgradert 2019.
Alle flater består i god funksjonell stand. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på vegg og gulvflater.

Årstall: 2019

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i plass støpt betong. Ved bruk av laser ble det ikke registrert noen unormale avvik på overflater på gulvflater.

Årstall: 2008

TG 1 Radon

Leiligheten ligger over ventilert parkeringskjeller. Radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av hvite fyllingsdører i MDF fra 2019. Karmer i malt trevirke. Ved funksjonstest fungerer dører bra.

Årstall: 2019

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom har etablert fliser på gulv og veggflater. Det er etablert veggmontert toalett, innredning med servant med etthånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje med glassdører til baderom. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk med synlig klemring.
Baderom oppgradert 2019.

Årstall: 2019



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Bad/vaskerom har etablert fliser på gulv og veggflater. Det er etablert veggmontert toalett, innredning med servant med ett håndsarmatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnsije med glassdører til baderom. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk. Gulv er flatt med mindre lokalt fall rundt sluk. Sluk består av plastsluk med synlig klemring.
Baderom fra byggeår. FDV innhentet i boligmappe.

Årstall: 2019

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Dør med lav terskel.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Dørterskel bør etablere terskel (15 mm).

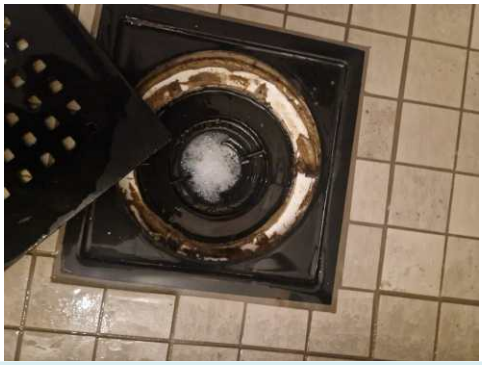
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er dokumentert med bilder.

Årstall: 2019



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Det er etablert veggmontert toalett, innredning med servant med etthånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje med glassdører til baderom.

Årstall: 2019

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon består av mekaniske ventilasjon med ventil i himling. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2019

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Bad har våtsone mot kjøkken og betong veg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

Årstall: 2019



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Leilighetens kjøkkeninnredning består av sorte profilerte dør og skuffronter i MDF type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt. Ventilator tilkoblet sentral avtrekk. Integrert komfyr og vaskemaskin. Waterguard etablert.
Kjøkkeninnredning skiftet 2019.

Årstall: 2019



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemulighet etablert.

Årstall: 2019

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vann og avløpsrør tilkoblet kommunalt nett. Vannrør består av rør i røranlegg. Plast avløpsrør.
Rørskap etablert på soverom. VV tank på 120 liter etablert i kjøkkenbenk. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje. Røranlegg skiftet 2019 når bad og kjøkken oppgradert.
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.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 120 liter etablert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2019

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

40 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. Varmekabel i gulvflater våtrom. Varmefolien lagt i stue, kjøkken og indre gang. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt ikke registrert noen tegn til avvik/feil eller mangler.

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

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler (seriekoblet) og brannsluknings apparat etablert

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

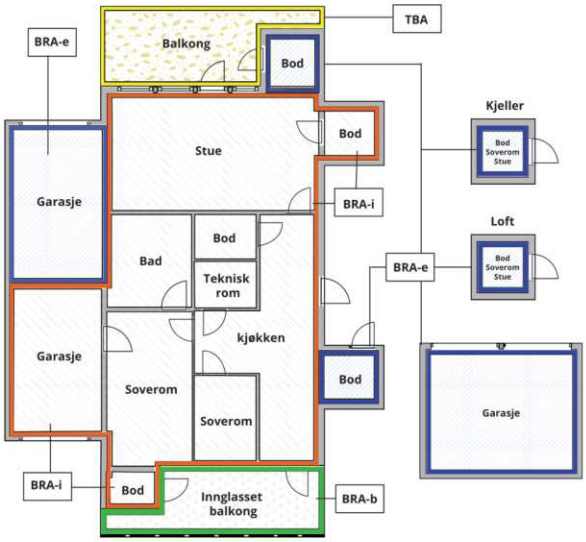
Hva er måleverdig areal?

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 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	81			81	15
Kjeller		5		5	
SUM	**81**	**5**			**15**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Oppgradert overflater. Oppgradert bad og kjøkken 2019.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	78	8

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	74	248		0	6358.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Borgestadholmen 26

Hjemmelshaver
Borgestadholmen I Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORGESTADHOLMEN I BORETTSLAG	992126205			Støver Marte, Egeland Morten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5187

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne leilighet er beliggende på Borgestad/Borgestadholmen i Skien kommune. Flott utsikt over nærområdet med meget gode solforhold. Parkering i felles parkeringsanlegg i underetasje. Egen Adkomst fra felles oppholdssone.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat tomt med mindre grøntareal. Asfaltert adkomstveier og utvendig parkering. Beskrevne leilighet har parkering i felles parkerings anlegg i kjeller.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 600 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.04.2025		Fremvist		Ja
Del med takstmann	14.04.2025		Fremvist		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Ingen		Nei

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.04.2025	
2	14.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LI1998

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250061-A

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marte Støver	Morten Egeland

Gateadresse
Borgestadholmen 26

Poststed	Postnr
SKIEN	3712

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250061-A

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovert bad med flis og ny varmtvannsbereder.

Arbeid utført av: Murer Kai Bryntesen og Heistad rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny membran og sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Heistad rørlegger utførte alt rørleggerarbeid

Arbeid utført av: Byttet vannrør i leiligheten.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktinnsig i garasjekjeller

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Varmekabler i stue, kjøkken og gang. Stikkontakter.

Arbeid utført av: Z elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks montert i 2019.

Document reference: 103250061-A

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250061-A

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250061-A

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Støver	45e0dec5ab70588269e4c4 8fc38772ef726439db	04.04.2025 20:37:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Egeland	eebca9503b533e90dfe1469 70094a5228220bb02	07.04.2025 12:11:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 103250061-A

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250061

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marte Støver	Morten Egeland

Gateadresse
Borgestadholmen 26

Poststed	Postnr
SKIEN	3712

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250061

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalt renovert juni 2019 Nye vannrør i leiligheten. Ny varmtvannstank

Arbeid utført av: Murer Kai Bryntesen og Heistad rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Av Murer Kai Bryntesen

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Heistad rørlegger gjorde alt rør og monteringsarbeid.

Arbeid utført av: Heistad Rørlegger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er garasjekjeller under leiligheten og der har det vært vanninntrengning.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Varmekabler i stue og gang samt stikkontakter.

Arbeid utført av: Z elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Årlig kontroll av gasspeis

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert i 2019 av Z elektro

Document reference: 103250061

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært satt opp feller i søppelanlegget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250061

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250061

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Støver	45e0dec5ab70588269e4c4 8fc38772ef726439db	07.04.2025 12:06:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Egeland	eebca9503b533e90dfe1469 70094a5228220bb02	04.04.2025 21:12:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 103250061

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250061-A

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marte Støver	Morten Egeland

Gateadresse
Borgestadholmen 26

Poststed	Postnr
SKIEN	3712

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250061-A

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert bad med flis og ny varmtvannsbereder.
Arbeid utført av	Murer Kai Bryntesen og Heistad rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny membran og sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Heistad rørlegger utførte alt rørleggerarbeid
Arbeid utført av	Byttet vannrør i leiligheten.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fuktinnsig i garasjekjeller

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Varmekabler i stue, kjøkken og gang. Stikkontakter.
Arbeid utført av	Z elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeboks montert i 2019.

Document reference: 103250061-A

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250061-A

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250061-A

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Støver	45e0dec5ab70588269e4c4 8fc38772ef726439db	04.04.2025 20:37:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

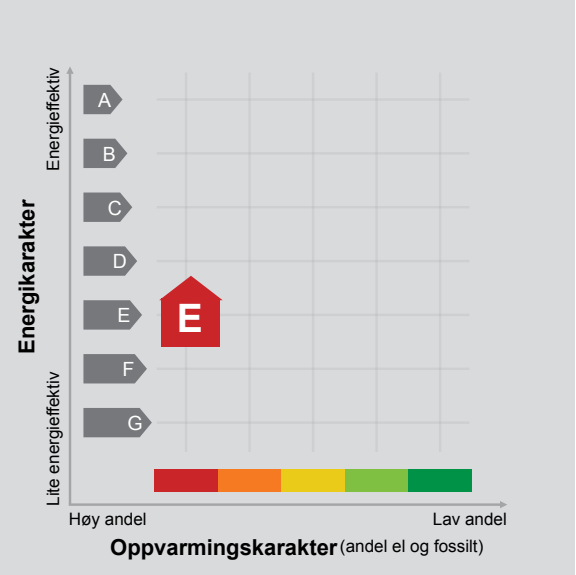
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Egeland	eebca9503b533e90dfe1469 70094a5228220bb02	07.04.2025 12:11:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 103250061-A

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Borgestadholmen 26
Postnummer	3712
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	74
Bruksnummer	248
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24038874
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-103530
Dato	07.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 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: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

SKIEN KOMMUNE

Arkitektkontoret Børve og Borchsenius as
Postboks 1050
3905 PORSGRUNN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	17/01941-8	11.06.2019

Gbnr 74/248/249/250/252 – Borgestadholmen 1 - 70 - Ferdigattest

Tillatelse til tiltaket er gitt:	23.05.2006 i sak 202/06.
Gårds- og bruksnummer:	74/248
Byggested (adresse):	Borgestadholmen 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,28,30,32, 34,36,38,40,42,44,46,48,50,52,54,56,58, 60,62,64
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Boligbygg (buehuset) – tomannsbolig – boligbygg med 6 boenheter
Bygningsnummer:	Buehuset : 24038874 Borgestadholmen 2 : 24039102 Borgestadholmen 4: 24038831 Borgestadholmen 6: 24039080 Borgestadholmen 8: 24038823 Borgestadholmen 10: 24039099 Borgestadholmen 12: 24038815 Borgestadholmen 14: 24039072 Borgestadholmen 16: 24038807 Borgestadholmen 18/20 : 24038866 Borgestadholmen 62/64 : 24038858
Bruksareal (BRA)	Boligbygg buehuset 3388 m2 Tomannsbolig: 134 m2 pr. enhet Boligbygg 6 enheter: 753 m2
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

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

Tillatelse til tiltaket er gitt:	20.06.2007 i sak 334/07
Gårds- og bruksnummer:	74/249
Byggested (adresse):	Borgestadholmen 66 og 68
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Boligbygg med 6 boenheter
Bygningsnummer:	Borgestadholmen 66 : 24043762 Borgestadholmen 68: 24043770
Bruksareal (BRA)	Boligbygg 6 enheter: 745 m2
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Tillatelse til tiltaket er gitt:	20.06.2007 i sak 334/07
Gårds- og bruksnummer:	74/250
Byggested (adresse):	Borgestadholmen 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25,27
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Boligbygg med 14 boenheter
Bygningsnummer:	300007830
Bruksareal (BRA)	Boligbygg 14 enheter: 2415 m2
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Tillatelse til tiltaket er gitt:	25.06.2010 i sak 357/10
Gårds- og bruksnummer:	74/252
Byggested (adresse):	Borgestadholmen 31,33,35,70
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Boligbygg 31/33: 13 boenheter Boligbygg 35: 4 boenheter Boligbygg 70: 4 boenheter
Bygningsnummer:	Borgestadholmen 31 og 33: 300262534 Borgestadholmen 35: 300262551 Borgestadholmen 35: 300262558 (garasjer) Borgestadholmen 70: 300262521 Borgestadholmen 70: 300262523 - (garasjer)
Bruksareal (BRA)	Borgestadholmen 31 og 33: 1917 m2 Borgestadholmen 35: 616 m2 Borgestadholmen 35: 122 m2 Borgestadholmen 70: 664 m2 Borgestadholmen 70: 94 m2
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt her 26.01.2017.
Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det er sendt inn nødvendig dokumentasjon på at alt er ferdigstilt sammen med erklæring om ferdigstillelse.

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

Det er gitt dispensasjon fra rekkefølgekrav i sak 314/19 datert 07.06.2019.

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

VEDTAK:

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

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

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

Med hilsen

Hallstein Bast	Hanne Stensrød
Byggesakssjef	byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

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

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

eller til
skien.postmottak@skien.kommune.no

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

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

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

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

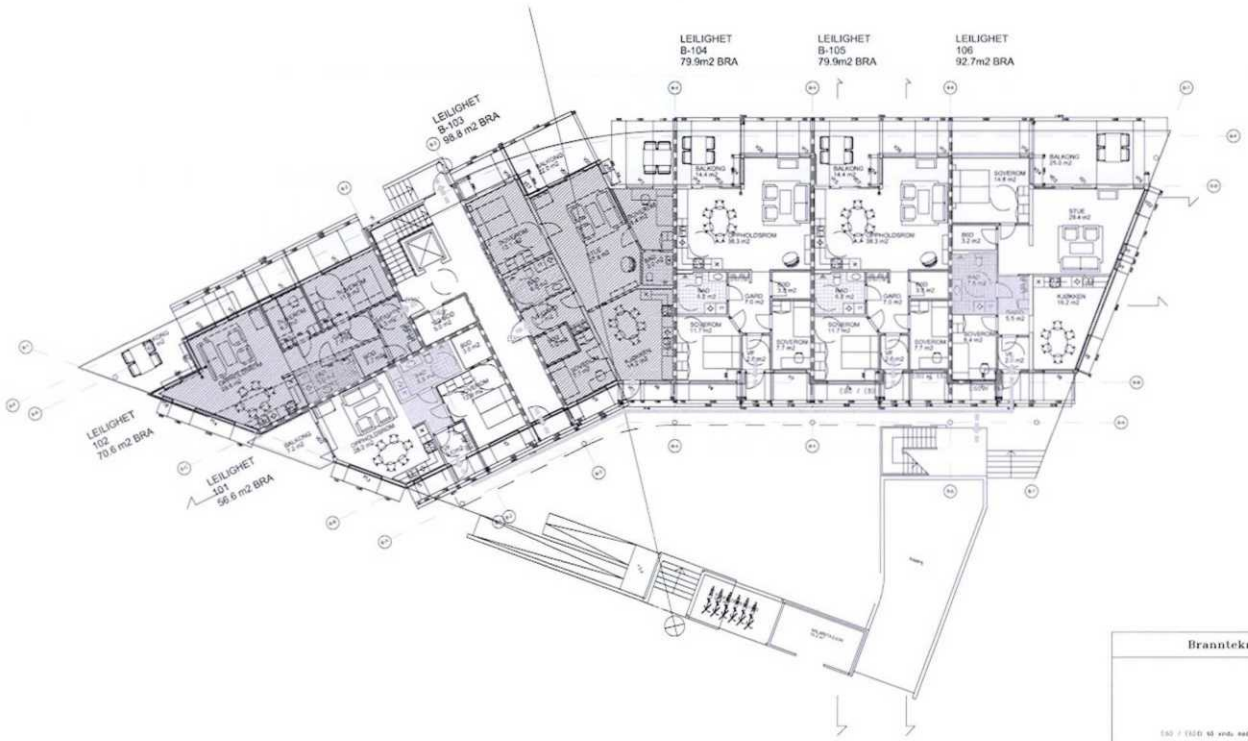
Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kopi til: Kluge advokatfirma, Tarjei Pedersen
Administrasjonsavdelingen, Lise Lotte Svanberg, Postboks 158, 3701 SKIEN
Skien brann- og feievesen, Postboks 158, 3701 SKIEN
Byggesak og eiendomsskatt, Barbro Aasland, Postboks 158,, 3701 SKIEN
Byggesak og eiendomsskatt, Kirsten G Halvorsen, Postboks 158,, 3701 SKIEN



Branntekniske symboler

EI60 / EI(S)30 60 vindu med delvis opningsbart felt EI30
EI30C Selvlukkende EI 30 dør/port
EI60 EI 60 dør/vindu/port
Brannskillelbegrensende vegg - EI 60
Senkvert smeede av sprinkler
Plassegt rømningsrute

Endret branncelleinndeling	31.12.08	ENB	KJK	A
REVISJON	DATO	TEGN.	KONTR.	REV.

BYGG
Buehuset
Borgestadholmen
1. etasje

ANSVAR: 630 HIT
TEGNINGSTYPE: *Branntegning*

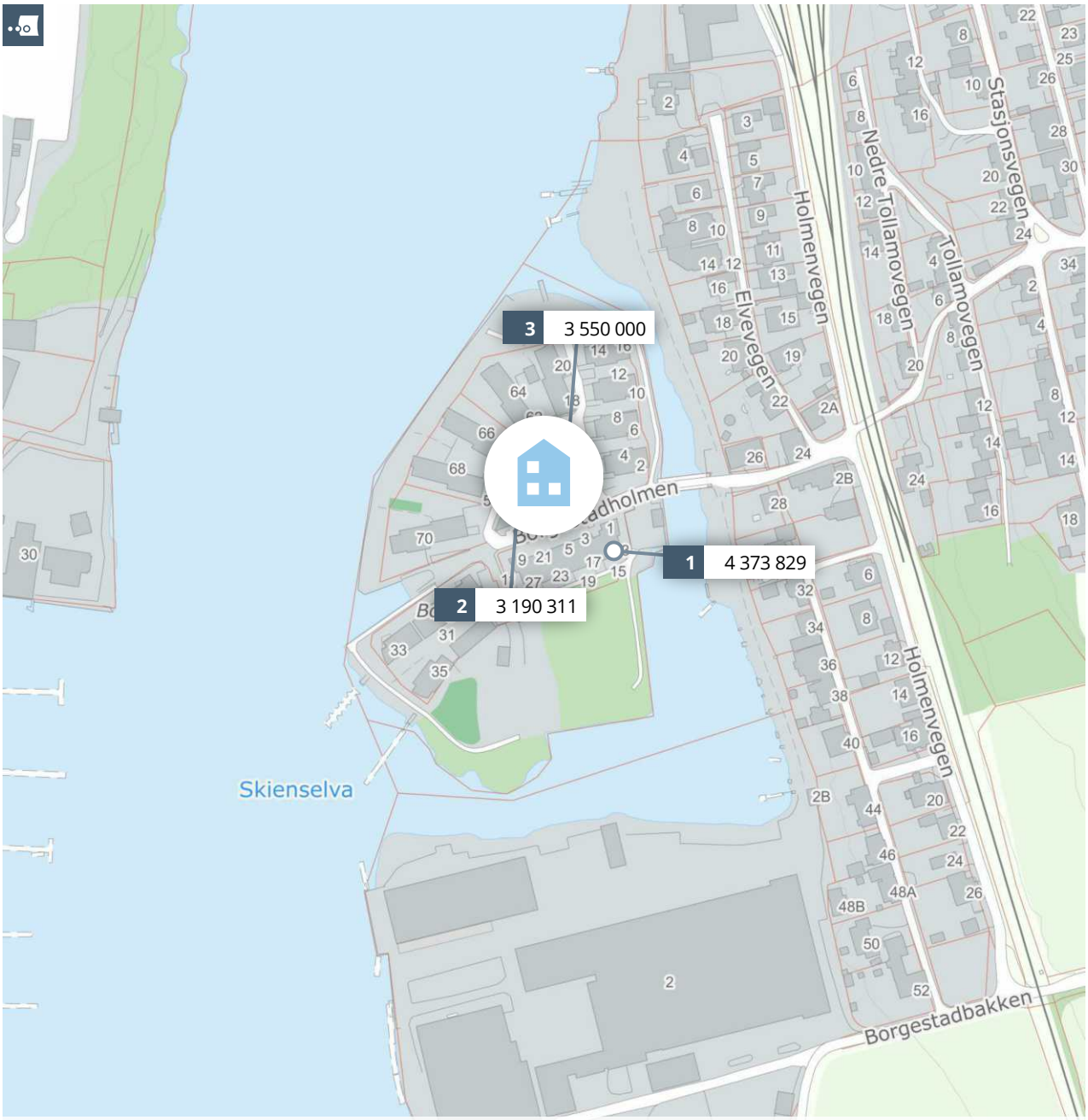
TEGN. ENB | DATO 15/08/07 | KONTR. KJK | DATO 15/08/08

FORMAT: A1
MÅLESTOKK: 1:100

ELVIS/PROSJEKT NR: 10232/205412-01

TEGN. NR: 205412-B-0
REV.: A

PROSJEKTERENDE: NBC Lyngdalsveien 3, Pb. 2774, Kjørbekk, NEAS Brannvern AS 3702 SKIEN
TVERRFAGLIG BRANNTEKNISK RÅDGIVER – Tlf. 35580125



Meglers verdivurdering
BORGESTADHOLMEN 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 21.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ingrid Apesland Reisjø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Borgestadholmen 26, 3712 SKIEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 74 BNR 248 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS BORGESTADHOLMEN

Verdivurdert til

2 690 000

551 286	3 241 286	40 016
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	81 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	10 308
Formue	44 222
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Borgestadholmen 13 107 m² 2008 2. etg 3 sov	01.04.2025	2 490 000	**2 450 000**	1 923 829	4 373 829	**40 877**
2 Borgestadholmen 58 70 m² 2008 4. etg 2 sov	01.02.2024	2 090 000	**2 090 000**	1 100 311	3 190 311	**45 576**
3 Borgestadholmen 32 90 m² 2008 2. etg 2 sov	28.01.2025	3 600 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**39 444**

En meget lekker og delikat leilighet, som er innvendig totalrenovert i 2019. Leiligheten ligger usjenert til, med vestvendt beliggenhet og flott utsikt til elven.

Leiligheten har enkel adkomst i 1.etg. i et trivelig borettslag på Borgestad i Skien og inneholder:
- Entré/gang, 2 soverom, bad, bod/teknisk rom, kjøkken og stue i åpen løsning.

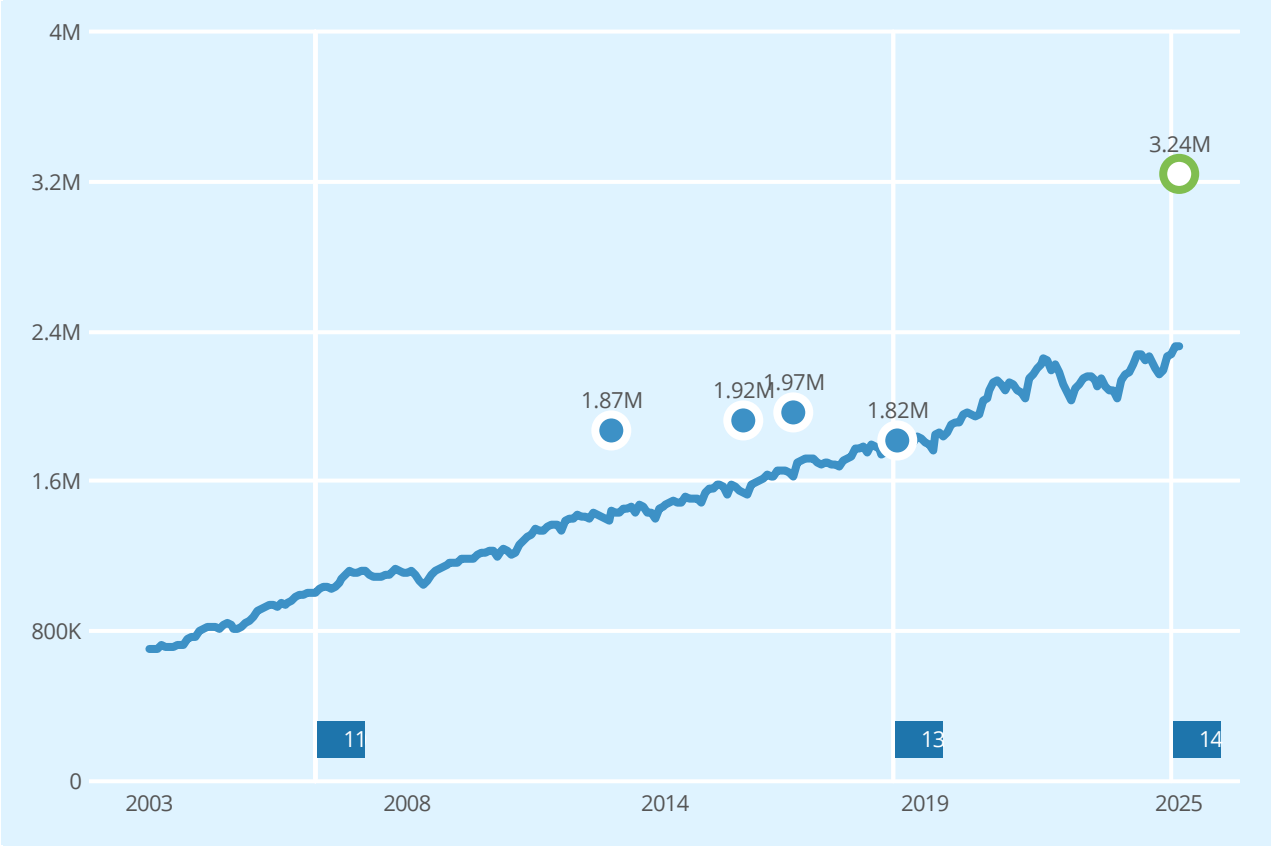
Det medfølger også garasjeplass med adkomst til leiligheten via heis.

Kort fortalt:
- Lekkert kjøkken fra IKEA
- Nye rør i leiligheten i 2019
- Nytt bad med ny innredning og 60x60 cm flis på gulv og vegger
- Ny laminat på gulv i stue, kjøkken og gang med gulvvarme
- 2 soverom
- Bod/teknisk rom med gode oppbevaringsmuligheter.

Leiligheten er perfekt for deg som ønsker en moderne, lettstelt leilighet med kort avstand til by-, sjø- og strandliv. Velkommen på visning!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig
2 Vertikaldelt tomannsbolig
3 Vertikaldelt tomannsbolig
4 Vertikaldelt tomannsbolig
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+7 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.06.2018	22.03.2019	12.06.2019	490 000	400 000	1 420 200	1 820 200	15
29.11.2016	27.12.2016	11.01.2017	485 000	480 000	1 486 692	1 966 692	
29.10.2015	12.11.2015	19.02.2016	490 000	430 000	1 490 974	1 920 974	
02.11.2012	11.01.2013	27.03.2013	450 000	370 000	1 497 384	1 867 384	

15 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Utløst fellesgjeld, samt vesentlig oppgradering

Leiligheter til salgs i 3712 SKIEN nå

2
leiligheter til salgs

2.9M
2.8M
2 716 000 Prisantydning i snitt
2.6M
2.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
24
dager

Leiligheter solgt i 3712 SKIEN siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

2 681 000 Prisantydning i snitt
2 678 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

40 016 Borgestadholmen 26
Totalpris 3 241 286

37 206 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

32 989 SKIEN kommune i snitt siste 3 mnd

Boligopplysninger:

Borgestadholmen I borettslag		V³ r ref.:	1145/5187
Borgestadholmen 26		Type:	Borettslag
3712 SKIEN		Eiere:	Morten Egeland, Marte Strøver
Organisasjonsnr:	992 126 205	Andelsnr:	5187

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 10 308

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Reduksjon avdrag Sparebank 1		-642
	Reduksjon renter Husbank		-1 200
	Renter fellesgjeld Sparebank 1 Telemark		642
	Renter fellesgjeld Husbank		3 286
	Reduksjon avdrag, Husbank		-1 457
	Akontobeløp sNrkostander Bue-/Ælvehus		442
	FELLESKOSTNADER		4 752
	Redusjon renter Sparebank 1 Telemark		-642
	Avdrag fellesgjeld lån Husbank		3 990
	Avdrag fellesgjeld Sparebank1		642
Tilleggsytelser:	A konto vannforbruk		345
	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(250,00 i Feb. 25)	0
Objekt:	Garasjeplass 104 (1017 - 4)		150

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.05.2025 Tot. utg. i kr.: 10 302

Felleskostnader:	Reduksjon avdrag Sparebank 1		-642
	Reduksjon renter Husbank		-1 184
	Renter fellesgjeld Sparebank 1 Telemark		642
	Renter fellesgjeld Husbank		3 241
	Reduksjon avdrag, Husbank		-1 470
	Akontobeløp sNrkostander Bue-/Ælvehus		442
	FELLESKOSTNADER		4 752
	Redusjon renter Sparebank 1 Telemark		-642
	Avdrag fellesgjeld lån Husbank		4 026
	Avdrag fellesgjeld Sparebank1		642
Tilleggsytelser:	A konto vannforbruk		345
	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(250,00 i Feb. 25)	0
Objekt:	Garasjeplass 104 (1017 - 4)		150

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 551 286 Gjeld siste årsoppg.: 551 287

Klient ajourf. lån: 53 771 496,41 Klient gj. s. årsoppg.: 42 536 268

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11500688 4, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 02.04.2025: 4.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 27

Saldo per 02.04.2025: 38 177 753

Andel av saldo: 551 265

Første termin: 31.12.2008Første avdrag: 31.12.2016 (siste termin 30.06.2038)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 412 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 317 088

Lånenummer: 26108389469, Sparebank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.04.2025: 5.39% pa.

Boligopplysninger:

Borgestadholmen I borettslag	Vår ref.:	1145/5187
Borgestadholmen 26	Type:	Borettslag
3712 SKIEN	Eiere:	Morten Egeland, Marte Støver
Organisasjonsnr: 992 126 205		

3: Fellesgjeld

Antall terminer til innfrielse: 53
Saldo per 02.04.2025: 4 302 462
Andel av saldo: 22
Første termin: 28.09.2012Første avdrag: 28.06.2016 (siste termin 28.06.2038)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 188 241
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 145 149

IN-ordning:: Laget har avtale om IN og aktivt IN lån

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	Intern nr: Buehus 104
Styreleder:	Finn Harald Kikut
Adresse:	Borgestadholmen 14
Postnr/-sted:	3712 SKIEN
Telefon:	Mob.: 46444260
E-post:	borgestadholmen1brl@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 02.04.2025

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	551 287	Andre inntekter:	2 478
Annen formue:	44 222	Utgifter:	26 130		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	634 000
Andelsnr:	5187	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2008		
Gårds/bruksnr:	74/248		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6358.6

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000577123

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	28.08.2008		
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og gass		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3	BRA	80
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	3-roms leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Total botid 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

BORETTSLAGET HAR IN-ORDNING OG ANDELSEIEREN HAR MULIGHETER TIL ¡ INNBETALE HELE ELLER DELER AV FELLESGJELDEN.

Boligopplysninger:

Borgestadholmen I borettslag	Vår ref.:	1145/5187
Borgestadholmen 26	Type:	Borettslag
3712 SKIEN	Eiere:	Morten Egeland, Marte Strøver
Organisasjonsnr: 992 126 205		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

SÆRKOSTNADER BUE-/ELVEHUS
Består av :
*vedlikeholdskostnader til heis- og sprinkelanlegg
*vedlikeholdskostnader på fellesarealer: lyspærer o.l., brannvern, strøm til lys og varme, renhold
Individuell måling av vann. Avregnes 1. gang pr. år. Ved eierskifte måler måleravlerstand leses av manuelt.

KABEL-TV/INTERNETT
Borettslagets kabel-tv og bredbånd leveres av Telenor Norge AS og er inkludert i felleskostnader.
SIKRINGSORDNING:
Borettslaget betaler kontingent til Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette gjør at borettslaget får dekket manglende innbetaling av felleskostnader etter bestemmelsene i ordningen. Avtalen løper til den blir sagt opp. Vedtak om oppsigelse må gjøres av generforsamlingen (jfr. Lov om burettslag § 5-29), og kan sies opp innen 1.12. hvert år.
Individuell måling av gass. Ved eierskifte måler måleravlerstand leses av manuelt.
Individuell måling av strøm. Avleses maskinelt. Avregnes annenhver måned.

Annen informasjon:

VEDTEKTER

for Borgestadholmen I borettslag, org nr. 992 126 205

tilknyttet

Skien Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11.12.2007. Endret senest på generalforsamling 5.4.2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer rett til å eie inntil 10% av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Borgestadholmen I/ Borettslag

ORDENSREGLER
FOR
BORGESTADHOLMEN I BORETTSLAG

SIST ENDRET: 14.12.2016

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0800. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.
Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates utført på hverdager i tidsrommet klokken 0800-2000.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2000, søkes styret om tillatelse.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Ang. møbler, tillates å" lagre" de møbler som er anskaffet for å benyttes på balkong/veranda.
  Med lagring menes: settes pent sammen og ikke stables i høyden.
  Grill, utepeiser, gass-varmere og putekasser tillates lagret.

- Alle møbeltrekk bør være i mørk farge og ikke i form av plastposer.

- Lufting gjennom vinduer skal kun foretas med vindu i låst posisjon.

- Sluk på terrasse/balkong må renskes og holdes åpent.

- Krukker med blomster/planter på terrasse/balkong skal ha underskål for vannoppsamling slik at forurensning til nedenforliggende terrasse/balkong ikke forekommer.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å beplante, sette opp markiser, screens, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Dersom det gjøres endringer/inngrep som nevnt over, står den enkelte andelseier selv ansvarlig for videre vedlikehold, reparasjoner og evnt. utgifter pga. endringene.
Dette ansvaret overføres til ny andelseier ved videresalg.
Alle installasjoner skal benyttes iht. til den hensikt som fremgår av innvilget søknad.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallet må sorteres og legges i knyttede poser i tråd med kommunens reglement. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Borettslaget har egne bestemmelser for avfallshåndtering.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

De som er tildelt garasje eller egen plass i parkeringskjeller, må benytte disse til parkering. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.
Borettslaget har egne parkeringsbestemmelser og disse må følges.

6. Ladestasjon for El-biler/El-kjøretøy

Oppsetting av ladestasjon for El-biler og andre El-kjøretøy kan tillates etter søknad.
Borettslaget har egne bestemmelser for montasjen.

7. Garasje/garasjebod

Den enkelte garasje/garasjeplass må holdes ryddig og det er kun tillatt å benyttes til bilparkering/sykkelparkering.
Oppbevaring av brannfarlige væsker o.l. er ikke tillatt.
Oppbevaring av våpen er ikke tillatt.

Dersom det ønskes motorvarmer, fryseboks eller andre strømforbrukende installasjoner i garasje/garasjebod må dette søkes om.
Borettslaget har egne bestemmelser for montasjen.

8. Sykkelparkering

Sykler som er i bruk kan for Elvehusene settes i sykkelbod v/Elvehusene.

9. Dyrehold

Det er kun lov å holde dyr i borettslaget etter skriftlig tillatelse fra styret, og under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Bestemmelsene for dyrehold er et tillegg til disse ordensregler.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Styret

Borgestadholmen 1 Borettslag

Sist endret: 14.12.2016

REGLER FOR HUSDYRHOLD

1. Beboere som planlegger å anskaffe husdyr og nye beboere som ønsker å ta med seg husdyr skal søke styret om skriftlig tillatelse før husdyret kan tas inn i laget. Søknaden skal være begrunnet og det oppgis hva slags husdyr det dreier seg om og eventuelt hunderase. Styret forbeholder seg rett til å nekte" store og farlige" hunderaser.

2. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og andre bestemmelser som gjelder for å holde dyr. Hunder skal holdes i bånd innenfor borettslagets område.

3. Spesielt for katter:
Båndtvang gjelder også katter slik at de må holdes 100 % innendørs hvis eier mener at halsbånd er uakseptabelt.

4. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Husdyr skal ikke gjøre fra seg på plener, lekeplasser og «Stranda». Dette er kun tillatt på gangveier/gater og på friarealet mot Borgestad Næringspark.

6. Det er ikke tillatt at hunder/katter urinerer på beplantning, sittebenker, vannslanger, bryggeanlegg, hushjørner, dører, trapper og lignende.

7. Forurensning fra hund/katt i ganger, trapper, heiser, o.l. må omgående fjernes.

8. Ekskrementer fra husdyret må fjernes omgående, legges i sort pose og deponeres i miljøkontainer.

9. Eier plikter å påse at hund og katt ikke gjør fra seg på veranda/balkong.

10. Mosjonering av hund skal foregå på veier/gangveier og på friområder syd på Borgestadholmen.

11. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboene med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, f.eks. skaper redsel eller angst, kan styret forlange husdyret fjernet fra leiligheten hvis ikke minnelig ordning kan oppnås.

12. Dersom et husdyr blir avlivet eller på annen måte kommer bort, må det søkes om ny tillatelse.

13. Gjøing er ikke tillatt i Borettslaget og må stoppes omgående.

14. Hund/katt skal alltid holdes i bånd.

15. Dyreeier må godta de endringer i bestemmelsen som styret i borettslaget fatter og finner nødvendig.

16. Brudd på disse bestemmelser kan føre til sanksjoner og krav om erstatning.

Styret

Borgestadholmen 1 Borettslag

SØKNAD OM DYREHOLD

Søker:_____ **Andelsleilighet:**_____

1. Hunder.

Hunderase:_____

Behovsrelaterte forhold:

- Blindehund: ☐
- Tjenestehunder: ☐
- Psykososiale årsaker: ☐
- Andre årsaker: ☐

Andre årsaker opplyses her:_____

_____

2. Katter

Katterase: _____

Innekatt: Ja ☐ Nei ☐

3. Øvrige dyr

Alle relevante opplysninger: _____

_____

4. Tilleggsopplysninger

_____

Sted: _____

Dato: _____

_____

Underskrift

BORGESTADHOLMEN 1 BORETTSLAG

BESTEMMELSER
for
PARKERING/TRAFIKK

Sist revidert: 14.12.2016

Følgende bestemmelser gjelder inntil videre for parkering på Borgestadholmen:

1. ***Alle beboere må bruke tildelt parkeringsplass i garasjeanlegg/garasje.***

2. ***Beboere** med en **bil nr. 2 som ikke har garasjeplass til denne,** må parkere denne ved:*

   Alt.1. Foran egen garasje. (for de som har det)
   Bilen må kjøres så nær garasjeport som mulig.
   Alt. 2. v/Miljøstasjon v/bru.
   Alt. 3. Alle anlagte plasser langs vei.

3. ***Ang. Vinterparkering***
   I forbindelse med snøfall/brøyting kan det på kort varsel bli forbudt å parkere foran garasjer v/Elvehusene. Bileier vil få varsel i postkasse/på bil.

4. *Hensettelse av biler **tillates ikke** på noen områder.*
   Uregistrerte biler som hensettes vil bli fjernet for eierens kostnad.

5. *Bilreparasjoner er ikke tillatt utført hverken i eller utenfor garasje.*

6. *Garasjeporter skal holdes stengt og låst.*

NB! Husk at fartsgrensen på Borgestadholmen er 20 km/t. og at bilens lydnivå må være innenfor gjeldende krav !

Borgestadholmen 1 Borettslag

Styret

Borgestadholmen 1 Borettslag

BESTEMMELSER FOR AVFALLSHÅNDTERING

På Borgestadholmen har vi er bra system for renovasjon. Imidlertid er det å registrere at enkelte beboere benytter Miljøhuset til hensetning av materiell som ikke er iht renovasjonsbestemmelsene.
Dette har resultert i at borettslaget har fått økte kostnader vedr. renhold/rydding.

Husholdningsavfall

Avfallsdunker for papp/papir blir tømt 1 g. pr. mnd.
Beboere må vedr. pappesker og lignende, brette disse sammen slik at det ikke ***"FLYTER OVER"*** *i dunkene.*
Avfallsdunker for vanlig husholdningsavfall blir tømt hver. 14 dag.
Godkjente ekstrasekker (grå) skal settes v/grå dunk.
Glass/metall Container blir tømt ved behov.

Følgende deponeringsbestemmelser gjelder for Miljøhuset:

I GRÅ DUNK: ***GRØNN POSE: MATAVFALL***
BLÅ POSE: PLASTAVFALL

HVIT POSE: RESTAVFALL

INGEN ANDRE FARGEDE POSER ELLER ANNET AVFALL SKAL I DE GRÅ DUNKER !

I GRØNN DUNK: ***PAPP OG PAPIRAVFALL***

KUN PAPP OG PAPIR SKAL I DE GRØNNE DUNKER OG MÅ BRETTES SLIK AT DET IKKE FLYTER OVER!

GLASSCONTAINER: ***GLASS OG METALL***

Styret

Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	**74**	**248**	**0**	**0**	Borgestadholmen 2, 3712 SKIEN Borgestadholmen 4, 3712 SKIEN Borgestadholmen 6, 3712 SKIEN Borgestadholmen 8, 3712 SKIEN Borgestadholmen 10, 3712 SKIEN Borgestadholmen 12, 3712 SKIEN Borgestadholmen 14, 3712 SKIEN Borgestadholmen 16, 3712 SKIEN Borgestadholmen 18, 3712 SKIEN Borgestadholmen 20, 3712 SKIEN Borgestadholmen 22, 3712 SKIEN Borgestadholmen 24, 3712 SKIEN Borgestadholmen 26, 3712 SKIEN Borgestadholmen 28, 3712 SKIEN Borgestadholmen 30, 3712 SKIEN Borgestadholmen 32, 3712 SKIEN Borgestadholmen 34, 3712 SKIEN Borgestadholmen 36, 3712 SKIEN Borgestadholmen 38, 3712 SKIEN Borgestadholmen 40, 3712 SKIEN Borgestadholmen 42, 3712 SKIEN Borgestadholmen 44, 3712 SKIEN Borgestadholmen 46, 3712 SKIEN Borgestadholmen 48, 3712 SKIEN Borgestadholmen 50, 3712 SKIEN Borgestadholmen 52, 3712 SKIEN Borgestadholmen 54, 3712 SKIEN Borgestadholmen 56, 3712 SKIEN Borgestadholmen 58, 3712 SKIEN Borgestadholmen 60, 3712 SKIEN Borgestadholmen 62, 3712 SKIEN Borgestadholmen 64, 3712 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligområde - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Borgestad/Menstad (17.11.2011)	6215.87m^2

Friområde - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Borgestad/Menstad (17.11.2011)	95.66m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	6215.87m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	6358.63m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	6358.63m^2
Friområde - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	95.67m^2
Turvegtrasè - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
4003 857	Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Borgestadholmen. (12.12.2005)	Flomfare	6358.63m^2
4003 857	Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Borgestadholmen. (12.12.2005)	Konsentrert småhusbebyggelse	6215.76m^2
4003 857	Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Borgestadholmen. (12.12.2005)	Offentlig friområde	95.26m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Skien kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

1) Reguleringsplan for Borgestadholmen og 2) Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Borgestadholmen

1) Reguleringsplan for Borgestadholmen, datert 08.02.02, revidert 14.05.03 (tidligere bestemmelser sist datert 28.08.03 utgår)
2) Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Borgestadholmen, datert 22.09.05, revidert 09.11.

Reguleringsbestemmelsene vedtatt 14.03.06, rettet i henhold til Fylkesmannens vedtak 06.06.06.

§ 1 GENERELT

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte område vist med reguleringsgrense på plankart i 1:1000

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres for følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens §25:

Byggeområder

Område for konsentrert småhusbebyggelse	**B1**
Område for konsentrert småhusbebyggelse og/eller blokkbebyggelse	**B2 - B5**
Område for frittliggende eneboliger	**B6 - B9**

Offentlige trafikkområder

Kjøreveg	**veg nr 1, veg nr 2**
Gate m/fortau	
Gang-/sykkelveg	
Annen veggrunn	
Turveg	

Offentlige friområder

Friområde	**F1, F2, F3**

Fareområder

Ildsfarlig opplag	
Flomfare	

Spesialområder

Pumpestasjon/ trafo	**S1**
Friluftsområde i vassdrag	**S3, S5**

Småbåtanlegg	**S4**
Frisiktsone ved veg	**FS**

Fellesområder

Felles småbåtanlegg	**FS 1, FS4**
Felles lek	**FL1, FL2**
Felles torg	**FT3**

1.3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging av boliger på Borgestadholmen, etablere gode offentlige friområder og forbedre tilgjengeligheten til elva.

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.1. Rekkefølgekrav

Det skal etableres helbomanlegg på jernbaneovergangen i enden av Borgestadbakken ved enhver utbygging i B1- B5. Dersom utbyggingen skjer over en lengre periode og det ikke er vesentlig massetransport over planovergangen, kan inntil 40 av boenhetene bygges uten at helbomanlegg bygges i forkant av utbygging. Helbomanlegget skal ved en slik begrenset utbygging være etablert før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i B1 - B5 skal følgende tiltak være ferdig opparbeida/gjennomført i samsvar med godkjente planer:

- ✓ Holmenvegen og bakken ned til Borgestadholmen.
  Vegstrekningen som skal benyttes til anleggstrafikk skal i forkant være opparbeidet for å kunne tåle dette slik at boliger ikke tar skade. Ny utforming av krysset Holmenvegen/ Borgestadbakken skal opparbeides før dette benyttes til anleggstrafikk.
- ✓ Nærlekeplass FL1, Felles torg FT3, sandlekeplasser og annet felles uteareal.
- ✓ Friområde F1 og F2, inkludert turveg rundt hele holmen.
- ✓ Venstresvingfelt i krysset Borgestadbakken / Rv 36 .
- ✓ Forbedret sikring av nordre planovergang og regulering av trafikk over sporet i henhold til Jernbaneverkets krav.
- ✓ Utbedring av brua over til Borgestadholmen.
- ✓ Trafikkdempende tiltak i Holmenvegen.
- ✓ Tiltak mot støy fra Borgestad fabrikker.

2.2 Dokumentasjonskrav

Før byggetillatelse for områdene B1 - B5 kan gis, skal følgende dokumentasjon foreligge:

- ✓ Situasjonsplan og utomhusplan i målestokk 1:500 og i 1:200 som viser disponeringen av utbyggingsområdet (B1-B5, FL1 og FT3). Planen skal inneholde funksjonsangivelse, atkomstforhold, byggegrenser, bebyggelsens høyde, interne veger og parkeringsplasser, sykkelparkering, tillatt bebygd areal, terrengendringer (eksisterende og nye koter), murer, stigningsforhold på veger og plasser, utforming av utearealer med beplantning og plassering av park-/lekeutstyr, sikring av fareområder (skrenter, veger, etc.)
- ✓ Retningslinjer for farger og materialbruk, solavskjerming og generell vegetasjonsbruk.
- ✓ Plan for opparbeiding av F1 og F2 som skal vise eventuelle terrengendringer (eksisterende og nye koter), eksisterende og ny vegetasjon, turveger, materialbruk og eventuelle tiltak i elvefronten.
- ✓ Dokumentasjon vedrørende grunnforhold, geoteknikk og vann- og avløpsforhold og en vurdering av konsekvenser for miljø- og økonomi ved bruk av alternative varmesystemer.
- ✓ Tilstandsrapport på grunnmur til eksisterende hus langs Holmenvegen som kan bli påvirket av anleggstrafikk / økt trafikk.
- ✓ Byggeplan med detaljplan for utvidelse av krysset Borgestadbakken/ Riksveg 36 godkjent av Statens vegvesen.
- ✓ Plan med deltaljutforming av tiltak i Holmenvegen og bakken ned til Borgestadholmen, inkludert materialbruk, skjerm og støytiltak.
- ✓ Tilstandsrapport på bru og plan for nødvendige tiltak. Ny bru eller tiltak på eksisterende bru må ikke redusere vanngjennomstrømningen. Plan over bruforbindelsen og andre tiltak som berører vassdraget skal forelegges NVE og Norsk Sjøfartsmuseum.

2.3 Miljøforhold

Støy

Støy fra industri skal i områder for boligbebyggelse ikke overstige SFT's anbefalte grenseverdier (40-50 dBA, avhengig av tidspunkt på døgnet).

Radon

Det skal gjøres tiltak i boligene som sikrer at konsentrasjonen av radongass i rom som skal brukes til varig opphold ikke overstiger 200 Bq/m3. Dokumentasjon av eventuelle tiltak skal legges fram før det gis igangsettingstillatelse.

Overvann/drensvann

Overvann/drensvann fra tak, veger og plasser på Borgestadholmen skal føres ut i elva.

2.4 Automatisk freda kulturminner

Dersom en under gravearbeider/ anleggsvirksomhet eller lignende støter på mulige kulturminner i planområdet skal arbeidet umiddelbart stanses, og regionale

kulturvernmyndigheter varsles. Dette i samsvar med §8, annet ledd i kulturminneloven av 9. juni 1978.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Utnyttelsesgrad og maks/min byggehøyde

Område	Maks mønehøyde	Maks gesimshøyde	Maks BYA %
B1	c + 11.0	c + 9.0	35 %
B2*	c + 12.0	c + 12.0	40 %
B3**	c + 15.0	c + 15.0	37 %
B4	c + 15.0	c + 15.0	40 %
B5	c + 14.0	c + 12.0	35 %
B6 – B9	9.0 meter	6.0 meter	35 %

Kotehøyder er beregnet fra normal vannstand c + 0.0.
Der hvor høyde er oppgitt i meter er det regnet planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- Åpne parkeringsplasser inngår ikke i BYA.
- Minimum byggehøyde for 1.etasje er +2,5 meter pga av flomfare.
- * I område B2 kan inntil 176m² (bruttoareal) bygges med maks gesims- og mønehøyde c+15.0. Arealet skal fordeles på den samlede bygningsmassen med maks 44m² pr bygningsvolum og plasseres i bakkant vendt fra elvekanten (mot senter av holmen). Arealet tillates kun for å kunne tilfredstille gode sol- og boforhold og forutsettes inkludert i bolig bygget over 3 plan - Se § 3.3 prikkpunkt 4.
- ** I område B3 kan inntil 310m² (bruttoareal) bygges med maks gesims- og mønehøyde c+18.0 og inntil 40m² bygges med maks gesims- og mønehøyde c+21.0. Arealet skal konsentreres i senter av Borgestadholmen.

3.2 Byggegrenser

- Formålsgrense mellom område B1 - B5 og friområde F1 og F2 og fellesområde FL1 gjelder som byggegrense der hvor byggegrense ikke er vist.
- I B6 - B9 kan garasjer og boder plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.
- I B3 – B4 tillates balkonger og takoverdekninger å krage ut inntil 2,5 meter utenfor angitte byggegrenser (ikke formålsgrenser).
- I B1 gjelder byggegrensen mot nord fra kote +2,5 med tilhørende gjerde på maks. 1 meter over dette nivå.

3.3 Volum, utforming og takform

- Bebyggelsen i byggeområde B1- B5 skal ha en god form med rom for individuelle variasjoner. Bygninger i samme byggområde skal ha en harmonisk utforming med enhetlig preg, lik takform og takvinkel. Bebyggelsen skal utføres i robuste og varige materialer. Garasjer, boder og andre tilhørende anlegg skal tilpasses boligbebyggelsen med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge.
  Hver boenhet i B1 - B5 skal ha en privat balkong/terrasse på minst 6 m^2 med minimum 2 m dybde**.** I område B1 skal terrasser med henvendelse mot kanalen ligge på samme nivå som tilhørende bebyggelses 1.etg gulvnivå.

- Bebyggelsen i B1, B2 og B3 skal ha en åpen karakter mot friområdet F2 i nord og vest. Den samlede lengde veggareal i B1, B2 og B3 mot F2 i nord og vest innenfor en avstand på 20 m fra formålsgrensen, skal ikke overstige 60 m, med en maksimal enhetslengde på 15 m. En lengre totallengde kan aksepteres dersom det kan dokumenteres gode boforhold, åpenhet og spennende løsninger. Balkongen skal ikke medregnes i den totale lengden.
- Bebyggelsen i B4 og B5 skal utformes slik at den danner en god ramme for torget og tilgrensende bebyggelse. Område B1 og B5 må utformes spesielt med tanke på tilpasning til eksisterende bebyggelse, B6 - B9. Bebyggelsen i B5 skal avtrappes mot øst.
- B2: Ved en utbyggingsform som vist i illustrasjonsplan datert 09.11.05 (tegning nr 04) og plansikkser datert 23.08.05 eller ved tilsvarende tetthet, tillates ikke innredet boliger i 1.etasje i den bakerste halvdelen av bygningsvolumet (inn mot senter av holmen) pga dårlige sol- og boforhold. Boliger ytterst i bakkant av bygningsvolumene forutsetter at hver boenhet spenner over hele høyden (3 plan). Vesentlig avvik fra illustrasjone på disse punktene forutsetter ny behandling av bebyggelsesplan for B2 som kan dokumentere gode sol- og boforhold.
- Ny boligbebyggelse i B6 - B9 skal ha tilnærmet samme takvinkel som den tilgrensende bebyggelsen.
- Ved fornyelse og reparasjon av eksisterende bygninger i B6 - B9, herunder tilbygg, samt utskifting av vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekke skal arbeidene søkes tilpasset strøkets og bygningenes opprinnelige karakter. Takvinkelen på tilbygg bør ikke avvike med mer enn 5° fra takvinkelen på eksisterende hus. Nye vinduer skal ha større høyde enn bredde. Vinduer og dører bør ha kraftig belistning.

3.4 Felles uteareal

Det skal opparbeides minimum 30 m^2 felles uteareal per boenhet, inkludert sandlekeplasser innenfor byggeområdene B1 - B5. Balkonger eller terrasser kan regnes som en del av felles uteareal.

3.5 Parkering

Parkeringsdekning for B1 - B5 skal være minimum 1.5 per boenhet. Ved søknad om rammetillatelse og søknad om igangsetting av tiltak skal det i planene være tegnet inn en garasje per bolig. 80% av garasjene skal være plassert under terreng eller være en del av bebyggelsen. Andre løsninger kan aksepteres dersom det kan dokumenteres en god tilpasning til terreng og omgivelser. Parkeringsområder på terreng skal oppdeles og skjermes ved bruk av vegetasjon.

3.6 Miljøstasjon

Avfallshåndtering for bebyggelsen i B1 - B5 skal opparbeides i miljøstasjoner innen byggeområdene med tilknytning til KV1.

§ 4 TRAFIKKOMRÅDER

- I området mellom frisiktsonen og veg skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.
- Det skal være offentlig tursti fra vendehammer KV1 og fram til friområde F2 ved elva. Turstien skal opparbeides som en del av felles torg FT 3.

§ 5 FRIOMRÅDER

- F1, F2 og F3 skal være områder for lek, opphold og turveg for allmennheten. Friområdene skal sikre en sammenhengende grønnstruktur langs elva. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad, og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Kantsonevegetasjonen i friområdene er viktig for biologisk mangfold og har en erosjonstabiliserende funksjon. Det skal etableres ny kantvegetasjon i friområder der dette er hensiktsmessig og vil ha en positiv effekt. Spor etter tidligere virksomhet i området F1 må ivaretas/gjenskapes.
- I område F1 skal tiltakshaver innarbeide en lekeplass på inntil 2 daa for å sikre lekearealer for området.
- I friområdene kan det opparbeides en gruset turveg med bredde 2 meter. Fra KV1 til S1 tillates turvegen opparbeidet med høyere standard for kjøring til og parkering ved pumpehus. Turvegen må tilpasses eksisterende vegetasjon, vanntilsig og omgivelser.
  Bygninger og anlegg som har direkte tilknytning til bruken av området kan oppføres. Båtopplag er ikke tillatt.
- Elvefronten i F1 og F2 skal stabiliseres som en del av opparbeidingen av områdene.

§ 6 FAREOMRÅDE

Fareområde er område med ildsfarlig opplag, område med flomfare (terreng under kote 2,5) og område for trafo. Hele holmen/øya er flomutsatt.
På grunn av flomfare er laveste nivå for bygninger min kote +2,5 meter. Ved prosjektering av kjeller under dette nivå må NVE godkjenne dette før rammetillatelse.

§ 7 SPESIALOMRÅDER

7.1 Kommunaltekniske anlegg

Innen planområdet kan det etableres nettstasjon for å betjene B1 - B5. Nettstasjonen skal tilpasses bebyggelsen i form og materialvalg eller innarbeides som en del av pumpestasjonen. Nettstasjonen må tilpasses 400V strømforsyning.

S1 er område for pumpestasjon som skal etableres for bebyggelsen i B1 - B5. Pumpestasjonen skal tilpasses bebyggelsen i form og materialvalg. Pumpestasjon skal ha adkomst over F1. Pumpestasjonen skal plasseres minimum 25 m fra bebyggelsen.

7.2 Friluftsområde i vassdrag

S3 og S5 er friluftsområde i vassdrag. Området, S3 er spesielt viktig for fuglelivet i Skienselva og det skal ikke gjøres tiltak som er ødeleggende for dette. S5 er spesielt viktig for allmennhetens tilgang til elvebredden.

7.3 Privat småbåtanlegg

S4 er privat småbåtanlegg. Det tillates oppført brygger i området

§ 8 FELLESOMRÅDER

8.1 Felles lek

- FL1 er felles lek for område B1 - B5 (eiendom 74/215, 74/217 og fremtidige parseller av disse). Det er ikke tillatt å sette opp gjerde eller plante hekk omkring lekeplassen. Lekeareal skal fremstå som en del av friområde F1. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det tillates tynning av vegetasjon og oppfylling /utjevning av masser der det er nødvendig for å etablere et tilfredsstillende lekeareal.
- FL 2 er felles lek for tomtene Holmenvegen nr. 2 - 28 og Elvevegen nr. 28 - 52.

8.2 Felles småbåtanlegg

FS1 og FS4 er felles småbåtanlegg for område B1-B5 (eiendom 74/215, 74/217 og fremtidige parseller av disse). Det tillates oppføring av brygger i områdene.

8.3 Felles torg

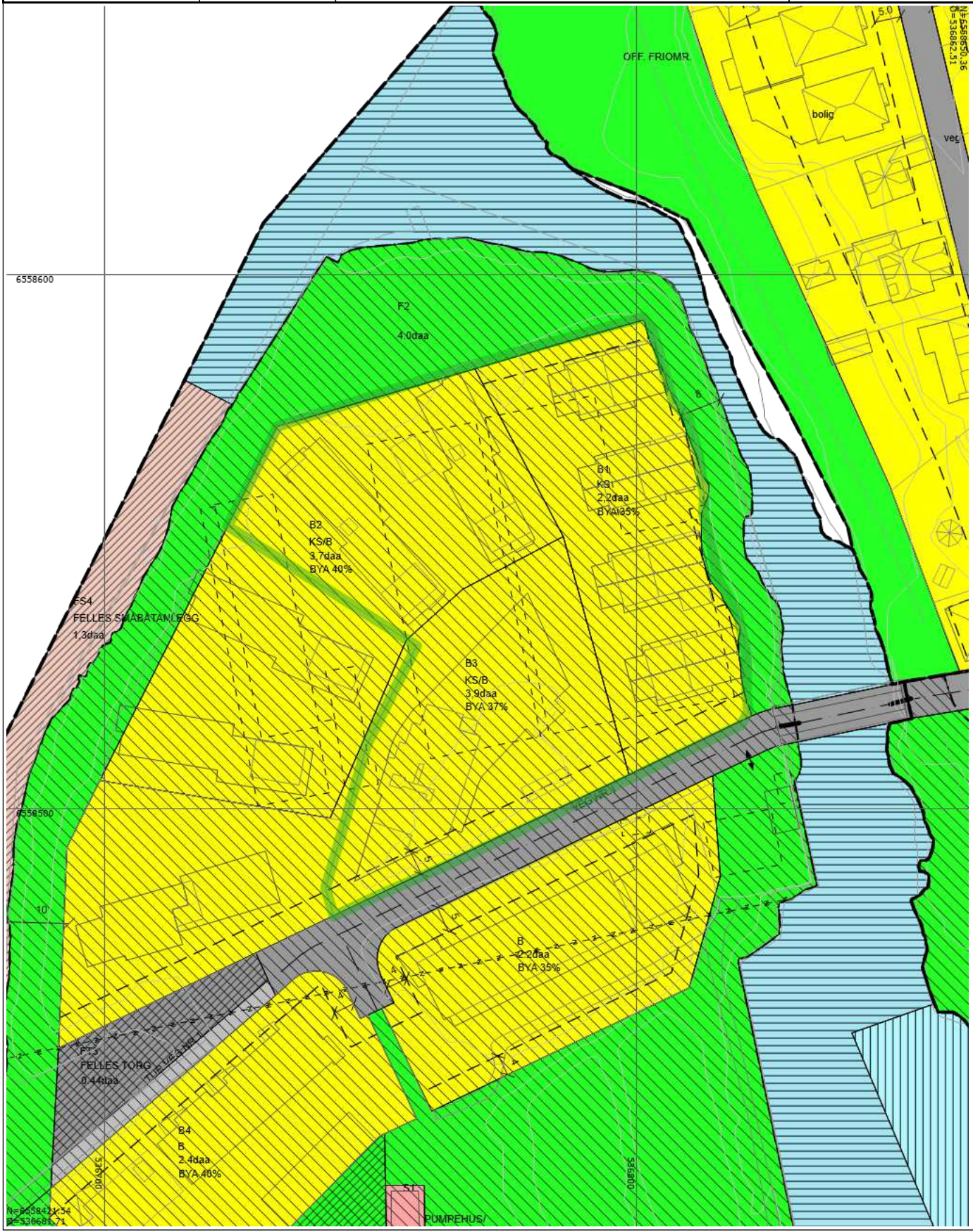
FT 3 skal være felles torg for område B1 - B5 (eiendom 74/215, 74/217 og fremtidige parseller av disse).

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 74	Bnr: 248	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgestadholmen 26 3712 SKIEN, m.fl.			
Annen info:	Mindre vesentlig endring av reguleringsp			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Veg
- Høydekurve
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Regulert senterlinje
- Brukar
- RpGrense
- Boliger
- Kjørevei
- Offentlig friområde
- Privat småbåthavn
- Felles gårdsplass
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Traktorveg midtlinje
- Bygning
- Bru
- Forsenkningskurve
- Byggegrense
- Måle- og avstandslinje
- RpFormålGrense
- Flomfare
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Gangvei
- Kommunalteknisk virksomhet
- Fellesområde
- Kjøreveg
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- BygningTiltakAreal
- Gang- og sykkelveg
- Havflate
- A Påskrift reguleringsplan
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel
- RpFareGrense
- RbFormålOmråde
- Blokkbebyggelse
- Jernbane
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Felles lekeareal
- Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

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

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:
Borgestadholmen 26, 3712 Skien
Gnr. 74, Bnr. 248, andelsnr. 5187 i BORGESTADHOLMEN I BORETTSLAG, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103250061

Meglerforetak: Privatmegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Ingrid Apesland Reisjø

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 991 56 751

E-post: ingrid.reisjo@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.
