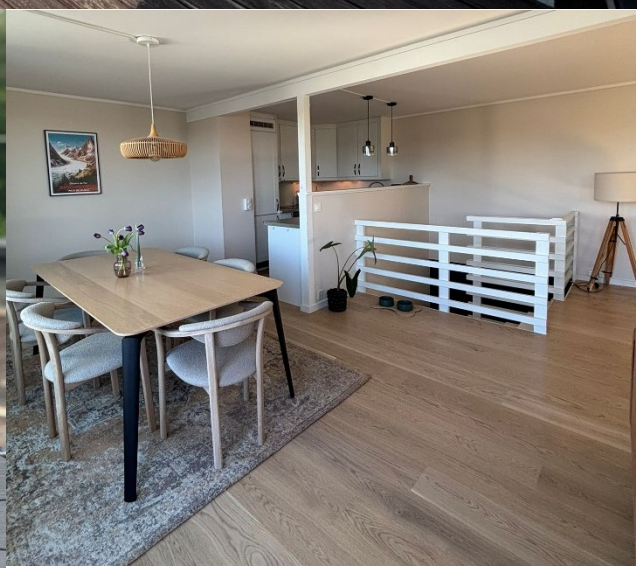
Velkommen til
Borgelia 12







Fakta om leiligheten

Adresse
Borgelia 12
3711 Skien
3. etasje

Prisantydning
Kr. 3 790 000

Totalt inklusive omkostninger

Omkostninger

260,- Pantattest kjøper
545,- Tinglysnings gebyr pantedokument:
545,- Tinglysnings gebyr skjøte:
94.750,- Dokumentavgift (forutsatt kjøpesum 3 790 000)

3 886 100,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Faste utgifter

Kommunale avgifter: 19 243,- (2024)
Forventet 2025: 19 638,-
Årlig velavgift: 12.000,-
Boligforsikring: 5.266,-
Fest tomt: 4.800,-
Strøm: Ca. 11.000 kWt/år
Tv/internett: 11.000,-

Antall soverom
2

Byggeår
1976

Energimerke
Oppvarmingskarakter Rød – Energikarakter E

Parkering
Carport med el-billader i fellesanlegg medfølger

Tomt

Festet tomt
Bortfester: Kevin Christoffer Lindøe
Festetid 99 år fra 1.1.1976
Festeavgift: Kr 4.800,- for 2024
Festeavgiften reguleres hver 10. år
Neste regulering: 2026

Bruksareal
BRA-i: 120 kvm

Eierform
Selveier

Etasje
3. etasje

Boligtype
Leilighet

Oppgraderinger

- Totalrenovert inngangsparti, 2023
- Oppusset bad, 2015, ny servant 2025
- Solskjerming (screens) fra Skien persiennefabrikk, 2022
- Nytt laminatgulv i stue og kjøkken, 2024
- Byttet innmat i sikringsskap, 2020
- Vestvendte vinduer og terrassedør, 2016
- Ny varmtvannsbereder, 2022
- Malt stuevegger og trapp, 2024/2025
- Terrassegulv og glassrekkverk, 2016

Areal

BRA-i 120 m2
BRA-e 3 m2
TBA 36 m2

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

Byggemåte
Beskrevne bolig er en terrasseleilighet. Adkomst til boligen fra utvendig trapp. Leiligheten har areal over to etasjer. Konstruksjonen i plassbygd betongcelle konstruksjon. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med fasadeplater og liggende dobbelfalset trekledning. Fabrikkframstilt takverk tekket med papp membran. Etasjeskille/lydskille mellom 1.etg. og 2.etg. i tre. Leilighetens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer med varierende alder. Parkering i felles carport anlegg. Boligen gir et

godt inntrykk. 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 brannkrav 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.

Innhold
1.etg.:
Entré: Stor og lys entré med god garderobeplass i skyvedørsgardeobe fra ikea. Fra gangen kommer man videre inn til en romslig hall og innvendig bod. Det er malt gips på vegger og tak. Innbydende fliser med varmekabler i gulv.

Bad: Delikat og tidløst bad fra 2015 med dusjnisje og regndusj, baderomsinnredning med skuffer, speil med hyller, samt vegghengt toalett. Fliser på vegger og gulv. Malt slett himling med downlights. Varmekabler i gulv.

Vaskerom: Praktisk vaskerom med plass til både hyller og tørking av klær. Vaskerommet har utslagsvask, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin. Det er malte slette vegger og himling. Belegg på gulv.

Soverom I: Lunt og innbydende soverom med stor dobbel skyvedørsgarderobe. Det er malte slette vegger og himling. Lysbeiset eikeparkett på gulv. Fra soverommet har man direkte tilgang til badet, i tillegg til dør ut i hallen.

Soverom II: Hyggelig soverom med garderobeskap. Malte slette vegger og himling. Lysbeiset eikeparkett på gulv.

2.etg.
Stue: Lys og romslig stue med plass til både stor sofagruppe og stort spisebord. Det er store vindusflater i hele stuen som slipper inn rikelig med lys og som åpner opp til en fantastisk vestvendt terrasse. Terrassen har nydelig utsikt mot både Skien og Porsgrunn og her har man solen fra tidlig morgen til sent på kveld. Stuen har malte slette vegger og slett himling. Lysbeiset laminatgulv.

Kjøkken: Kjøkkenet har en åpen kjøkkenløsning og er et rent og tidløst kjøkken. Alle hvitevarer er integrerte (komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, samt kjøl og frys) og det er godt med skap, skuffer og benkeplass. Det er malte slette vegger og himling. Lysbeiset laminatgulv, gjennomgående fra stua.

Boder:

Bod I: Det er en stor innvendig bod i leiligheten med meget god oppbevaringsplass. Andre leiligheter har laget dette om til et kontor. Boden har malt panel på vegger og malt himling. Lysbeiset eikeparkett på gulv.

Bod II: Ved inngangspartiet er det en romslig utebod med god plass og innebygde hyller.

Løsøre
Se vedlegg «liste over løsøre og tilbehør» for hva som hører til boligen ved salg.

Energimerking
Energiattesten er signert 17.06.2021 og er gyldig i 10 år fra utsendt attest.

Om velforeningen
Boligen tilhører Borgelia Velforening. Beboermappe ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Standard
I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG2
Bad: Ikke tilstrekkelig fall på gulv
Vaskerom: Slitasje på overflate/venylbelegg
Kjøkken: Slitasje på benkeplate, manglende komfyrvakt og lekkasjesikring
Terrasse: Slitasje på terrassebord
VVS: Stoppekran stenger ikke vannet tilstrekkelig. Korrosjon på koblingspunkter og fravær av synlig stakeluke.
Ventilasjon: Naturlig ventilering via ventiler på bad og vaskerom.

Beliggenhet
Boligen er høytliggende med en stor vestvendt terrasse med fantastiske solforhold.
Den ligger i et attraktiv boligområde sentralt plassert mellom Porsgrunn og Skien.
Fellesområdene er asfalterte og beplantet. Det er umiddelbar nærhet til Borgeåsen, matbutikk, apotek, café og blomsterbutikk på borgestad. Kort vei ned til sentrum med buss eller sykkel. Gangavstand til Borg idrettsanlegg, buer barneskole, og Buerflata barnehage.
For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst
Adkomst Fra Håvundvegen tar du inn Buervegen ved Borgeåsen senter. Følg vegen til høyre. Ta andre veg til venstre. Du er da i Tårnfjellvegen. Følg vegen oppover til du kommer til terrassehusene. Borgelia 12 er første innkjørsel til venstre. Boligen har adkomst via utvedig trapp lokalisert rett over carporten.

Oppvarming
Oppvarming ved vegghengt varmeovn i hall, varmekabler på bad og entré

Vei/vann/avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Ingen kjøreadkomst til eiendommen. Adkomst til kommunal veg fra felles parkering.

Tv/internet
Mulighet for tilkobling til Altibox og Telenor/T-We.

Ferdigattest
Utsendt 21.april 1981. Oversender ved forespørsel.

Offentlige forhold/regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.
Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven

Andre opplysninger

Visning
Visning skjer etter avtale med selgere

Budgivning
Budgivning skjer via propr

Overtakelse
Etter nærmere med selgere.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen. Styregodkjennelse Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Eier
Chatrine Gremmertsen
André Pedersen

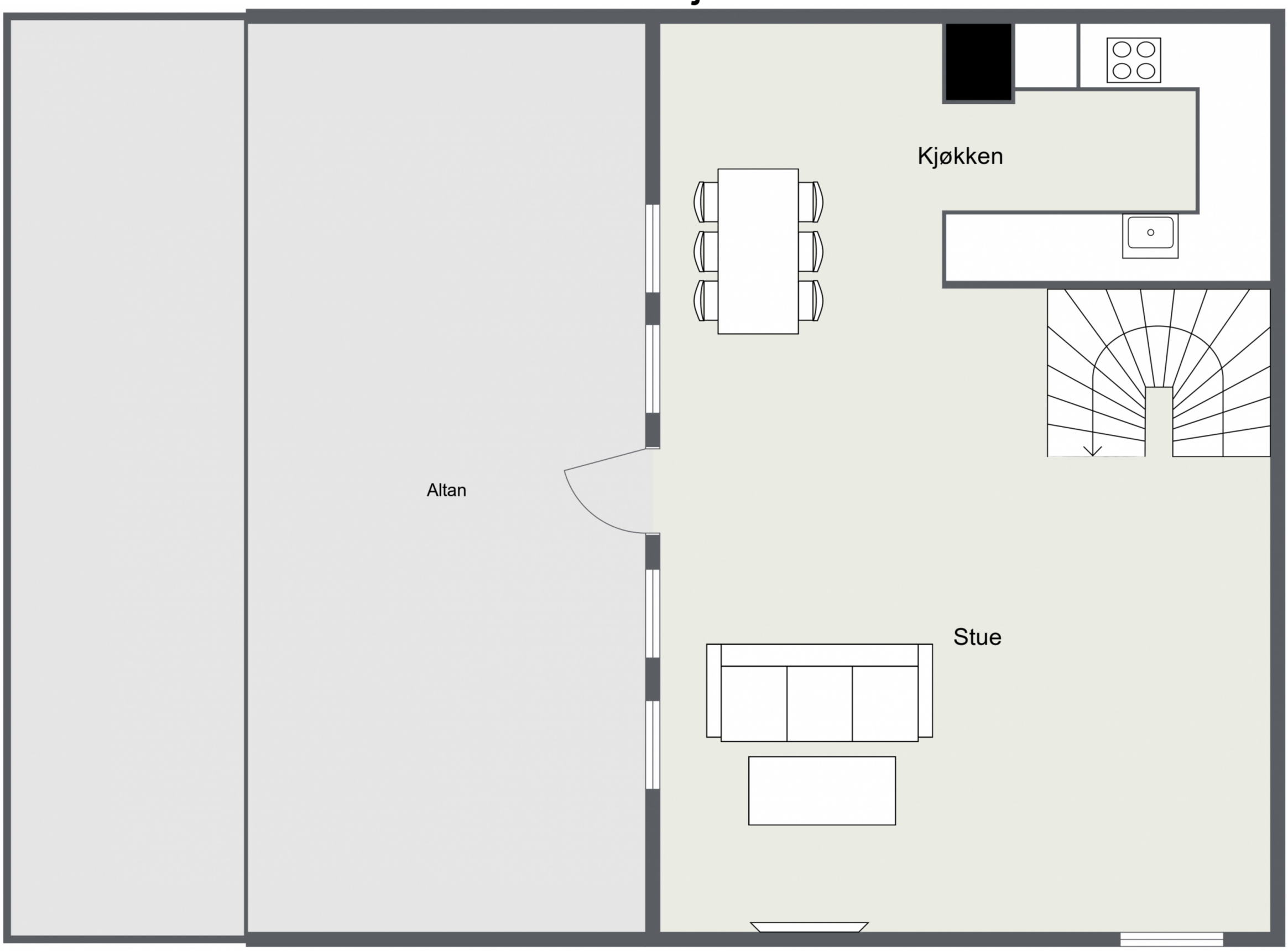
Nåværende eiere kjøpte boligen i 2021

Heftelser
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser med unntak av:
Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen: Dagboknr 7065, tinglyst 24.05.1976, type heftelse: Festekontrakt - vilkår
Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.



Borgelia 12

2. etasje








Chemin de Fer
MER DE GLACE




Chemin de Fer
CHAMONIX MONTENVERS
"MER DE GLACE"


Chemin de Fer
CHAMONIX-MONT-BLANC
"MER DE GLACE"

















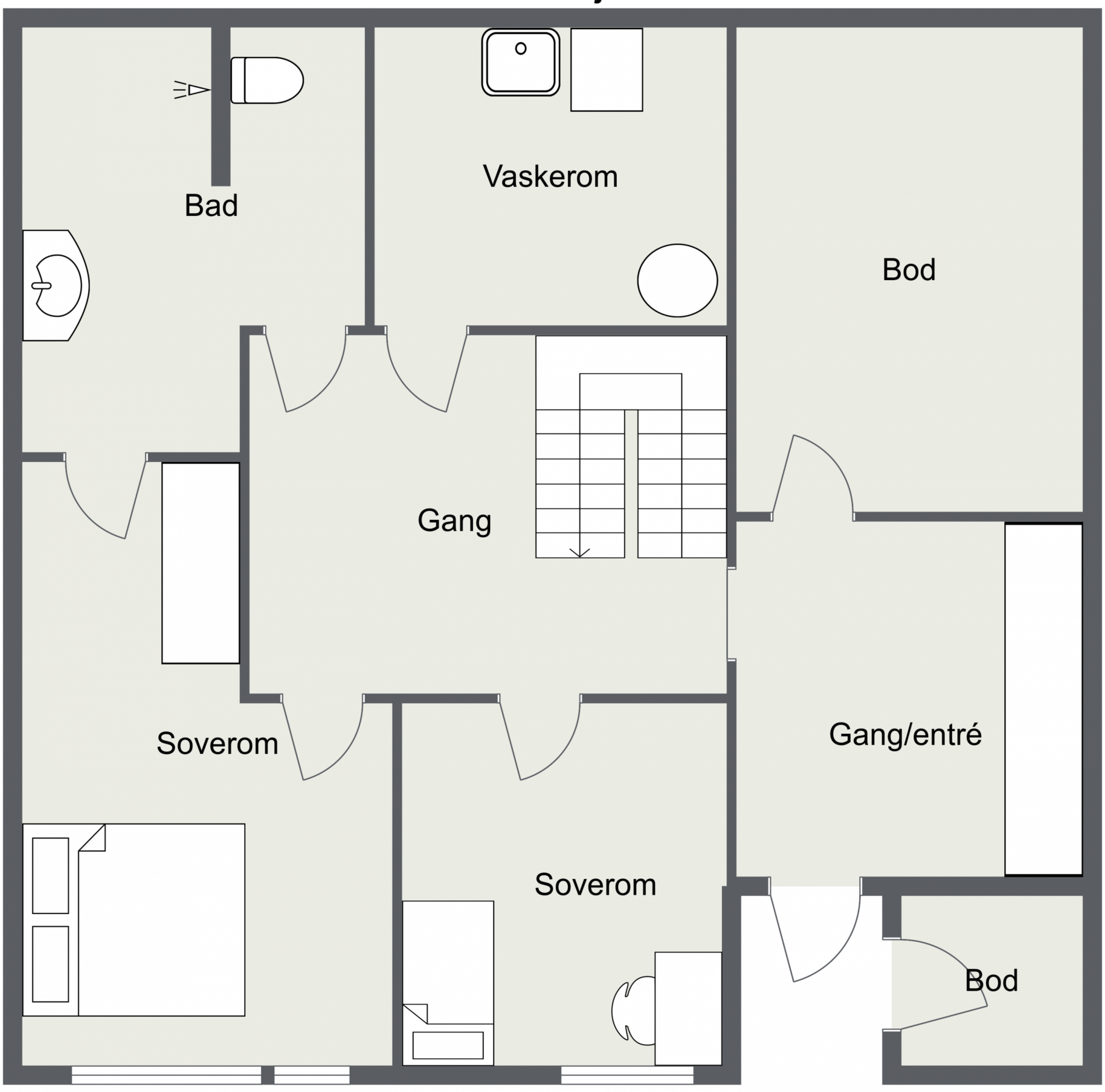






Borgelia 12

1. etasje
























flaiax

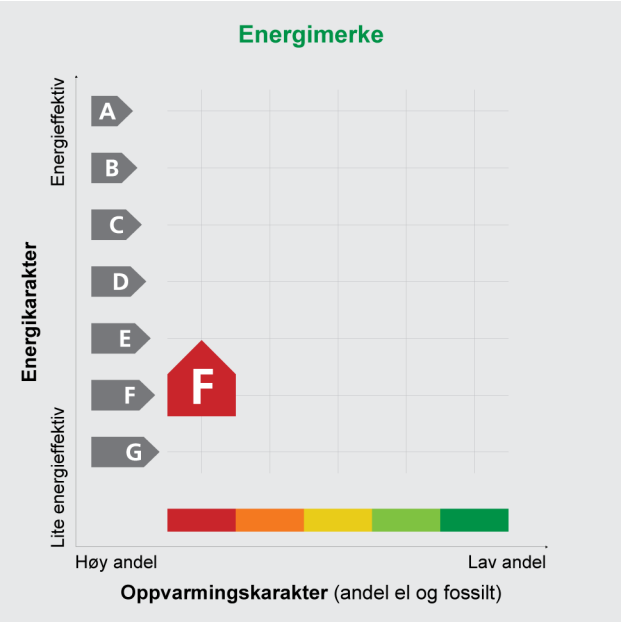

SAMSUNG
HINT
CATAN
BILTEM




12

ENERGIATTEST

Adresse	Borgelia 12
Postnr	3711
Sted	SKIEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	75
Bnr.	160
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	164603563
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2021-1280331
Dato	17.06.2021



Innmeldt av	Cathrine Noor

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.energimerking.no**

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Borgelia 12
Postnr/Sted: 3711 SKIEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 17.06.2021 11:57:56
Energimerkenummer: A2021-1280331
Ansvarlig for energiattesten: Cathrine Noor
Energimerking er utført av: Cathrine Noor

Gnr: 75
Bnr: 160
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 164603563

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet
Borgelia 12
3711 Skien



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 07/06/2025

Asvallveien 34
Stathelle 3961
92622684
post@sorotaksering.no

SØRØ TAKSERING
Alt innen taksering

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:75, Bnr: 160
Hjemmelshaver:	Andre Pedersen og Chatrine Gremmertsen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1981
Tomt:	81 m²
Kommune:	SKIEN

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere.
Befaringsdato:	08.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.

OM TOMTEN:
Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, gjerder og blomsterbed. Asfaltert adkomst til leiligheten.

OM BYGGEMETODEN:
Bygget står på støpt fundament mot grunn.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med fasadeplater og liggende dobbelfalset kledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Flatt tak av trekonstruksjoner, antatt tekket med takpapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
Varmekabler på bad og i entré.
Panelovn i gang.

PARKERING:
Leiligheten benytter tildelt carport på fremsiden av bygget. Det er lagt opp til el-bil lader.

DOKUMENTKONTROLL:
Det ble fremlagt samsvarserklæring på:
- Lagt varmekabel gang/entre, montert opp stikkontakt, plejd dimmer taklys og termostat VK ved utgangsdør. Montert opp dobbel på vegg stikkontakt i garderobe.
- Tilkobling av 3 stk persienner.
- Byttet innmat i sikringsskap.
- Arbeid vedr. oppussing av bad.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

GULV:
1. etasje: Flis i entré og bad, laminat i øvrige rom.
2. etasje: Laminat i alle rom.

VEGGER:
1. etasje: Flis på bad, malt smartpanel i gang og bod, slette malte overflater i øvrige rom.
2. etasje: Slette malte overflater i alle rom.

TAK/HIMLING:
1. etasje: Tak-ess i bod, slette malte overflater i øvrige rom.
2. etasje: Slette malte overflater i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshavere opplyser om:

2015- Pusset opp bad.
2016- Byttet vestvendte vinduer og terrassedør.
2016- Byttet terrassegulv og montert glassrekkverk.
2020- Byttet innmat i sikringsskap.
2022- Montert ny varmtvannsbereder.
2022- Montert solskjerming (screens) fra Skien persiennefabrikk.
2023- Pusset opp og utvidet entré.
2024- Nytt laminatgulv i stue og kjøkken.
2024/25- Malt stuevegger og trapp.

FELLESKOSTNADER:

-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	70 m2				61 m2	9 m2
2. etasje	50 m2			36 m2	50 m2	0 m2
Utebod		3 m2				
SUM BYGNING	120 m2	3 m2		36 m2	111 m2	9 m2
SUM BRA	123 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. etasje: Entré, gang, bod, to soverom og bad.
2. etasje: Stue/spisestue og kjøkken.

BRA-e:

Utebod.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Planhet mot grunn:
Det ble målt en høydeforskjell på ca. 13mm over 1,5m i gang i 1. etasje. Dette er avvik iht. tolleransekravene hos Norsk Standard og gjeldende TEK17. Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

ANDRE MERKNADER:

-

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Andre Pedersen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

07/06/2025

Kenneth Sørø Olsen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og slette malte overflater med downlights i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant.
- Dusjnisje med glassvegg.
- Veggmontert toalett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser med behov for tiltak. Det ble avdekket avskalling i en flis i dusjnisjen. Avskalling av flis i dusjhjørnet skyldes normalt fuktpåvirkning over tid, mekanisk slitasje eller mangelfull vedheft til underlaget. Punktet anses som et mindre avvik.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 3 og 5mm fall over en lengde på 2,1m og 2m ut fra dørtersklene mot sluket. Viktig å merke seg at det er krav til 21mm og 20mm fall over denne lengden. Lokalt fall i dusjnisje ble målt til 23mm over 60cm. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25mm.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Badet ble pusset opp med ny membran i 2016. Dette ble tilstrekkelig dokumentert.
Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det var ikke mulig å bore hull eller måle fukt fra tilstøtende rom for våtsonen, da våtsonene er vendt mot yttervegg. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

1.2 Vaskerom

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Slette malte overflater på vegg og himling.

Utslagskum av stål med 2-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
- Opplegg til vaskemaskin.
- Varmtvannsbereder.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte/vedlikeholde enkelte elementer. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker under besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Malt vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 55mm fall over en lengde på ca. 2m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggforskrift ved oppføringstidspunkt.
Overflatene for øvrig fremstår med forventet bruksslitasje og bør påregnes utbedringer.

TG2 vurderes grunnet avskalling av maling og slitasje på overflatene.

Merknader:

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 1975

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Vinylbelegg fungerer som membran og er trolig fra byggeår, 1975.
Sluk og klemring av plast, synlig belegg under klemring.
Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Det var ikke mulig å bore hull eller måle fukt fra tilstøtende rom for våtsonen, da våtsonen er vendt mot yttervegger. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes da vinylbelegget har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på vinylbelegg er 25 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med rammefronter, benkeplate av laminat og sprutplate over induksjonstopp.
Oppvaskkum av kompositt, med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn, vaskemaskin og kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning, foruten noe slitasje på benkeplaten. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator. Kjøkkenet mangler lekkasjesikring og komfyrvakt, noe som er et avvik fra kravene i NEK 400:2011. Da installasjonstidspunktet er ukjent, anbefales det å etablere lekkasjesikring og montere komfyrvakt for å oppfylle dagens sikkerhetskrav.

TG2 vurderes grunnet noe slitasje på benkeplaten og manglende komfyrvakt og lekkasjesikring.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2009, 2014 og 2016.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør av tre med 3-lags isolerglass, produsert i 2006.
Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 2016.
Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.
Innvendig glassdør til bad.
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Vestvendt altan på 36 m2 med utgang fra stue.
Tettesjiktet mot undergulv, bjelkelag og terrassebord av tre, rekkverk av både tre og aluminium og glass. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 101 cm og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Det ble avdekket noe slitasje på terrassebordene, og vedlikehold bør påregnes. For øvrig fremstår altanen i normalt god stand uten skader med behov til tiltak.

registrert slitasje på terrassebordene, som indikerer behov for vedlikehold på sikt.

Merknader: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1975

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Stoppekranen plassert på vaskerommet og stenger ikke vannet tilstrekkelig.

Det ble ikke registrert lukt av betydning eller synlige tegn til lekkasjer fra vann- og avløpsrørene, men det ble observert noe korrosjon på koblingspunktene til vannrørene, og det mangler synlig stakeluke for avløpsrørene. Det anbefales å utbedre stoppekranen slik at den stenger vannet effektivt, samt vurdere utskifting eller forbedring av vannrør grunnet synlig korrosjon. Manglende synlig stakeluke kan vanskeliggjøre fremtidig vedlikehold og inspeksjon av avløpssystemet, og manglende utbedringer kan medføre risiko for lekkasjer eller innvendige skader. Vann og avløpsrør har passert forventet levetid og bør overvåkes evt. påregnes utskiftning.

Det er montert vegghengt toalett på bad med lekkasjesikring under klosett, men det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon av sisterne.

TG2 vurderes grunnet stoppekran som ikke stenger vannet tilstrekkelig, samt korrosjon på koblingspunkter og fravær av synlig stakeluke. Vann- og avløpsrør er fra 1975 og har passert forventet levetid. Det foreligger heller ikke FDV-dokumentasjon for innebygget sisterne på vegghengt toalett.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerom og er lekkasjesikret med sluk i gulv.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og naturlig avtrekk på bad og vaskerom. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad og vaskerom.
Tilluft til boligen via ventiler i vinduer og vegger.

TG2 vurderes grunnet naturlig ventilering på bad og vaskerom.

Merknader: Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i 1975

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2016

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 12 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest for boligen. Det fremgår av tegningene at vegg mellom gang/entré og garderobe er revet for å etablere en større gang/entré. Denne bruksendringen er søknadspliktig og skal meldes til kommunen. Videre er vegg mellom bad og tidligere wc-rom revet for å utvide baderommet, en endring som ikke er søknadspliktig. For øvrig vurderes de originale plantegningene å være i samsvar med dagens bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon, samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.
1.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene.
1.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet avskalling av maling og slitasje på overflatene.
1.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da vinylbelegget har passert forventet levetid.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet noe slitasje på benkeplaten og manglende komfyrvakt og lekkasjesikring.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	registrert slitasje på terrassebordene, som indikerer behov for vedlikehold på sikt.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes grunnet stoppekran som ikke stenger vannet tilstrekkelig, samt korrosjon på koblingspunkter og fravær av synlig stakeluke. Vann- og avløpsrør er fra 1975 og har passert forventet levetid. Det foreligger heller ikke FDV-dokumentasjon for innebygget sisterne på vegghengt toalett.
6.3	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet naturlig ventilering på bad og vaskerom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Nabolagsprofil

Borgelia 12 - Nabolaget Borgåsen/Ris - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Breidablikkvegen Linje P4, P5	4 min 0.3 km
Porsgrunn terminal Buss, tog	6 min 3.7 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 3.8 km
Oksøya Linje 282	23 min 15.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	42 min

Skoler

Enggrav skole (1-10 kl.) 14 elever, 3 klasser	17 min 1.3 km
Buer skole (1-7 kl.) 261 elever, 14 klasser	18 min 1.4 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	7 min 4 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	9 min 5.3 km

«Nærhet til skog og mark. Ingen trafikkstøy. Veletablert»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

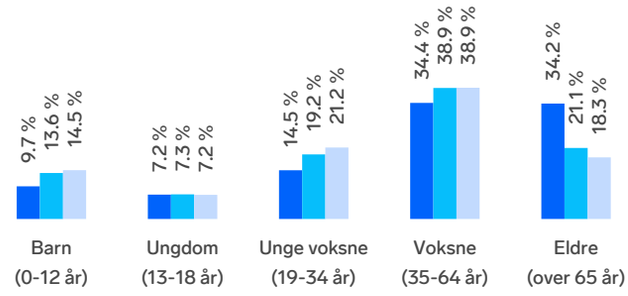
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Buerflata barnehage (1-5 år) 75 barn	9 min 0.7 km
Enggrav skole og barnehage (5-5 år) 3 barn	17 min 1.3 km
Hovenga barnehage (1-5 år) 41 barn	23 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Borgåsen Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Meny Hovenga PostNord	20 min 1.5 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil

Trafikk
Lite trafikk 96/100

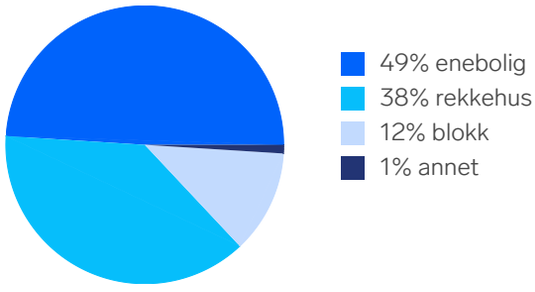
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Sport

Lundejordet ballplass Ballspill	13 min 1 km	
Borgs bane Ballspill, fotball	15 min 1.1 km	
SATS Express Porsgrunn	6 min	
Pro Gym Grenland	7 min	

Boligmasse



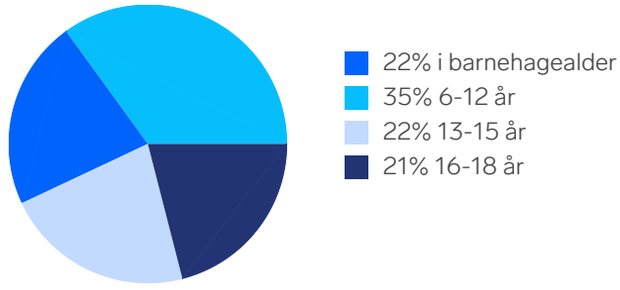
«Det beste og fineste stedet man kan bo i Skien. Rolig og trygt.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Hovenga Senteret	22 min
Vitusapotek Borgeåsen	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



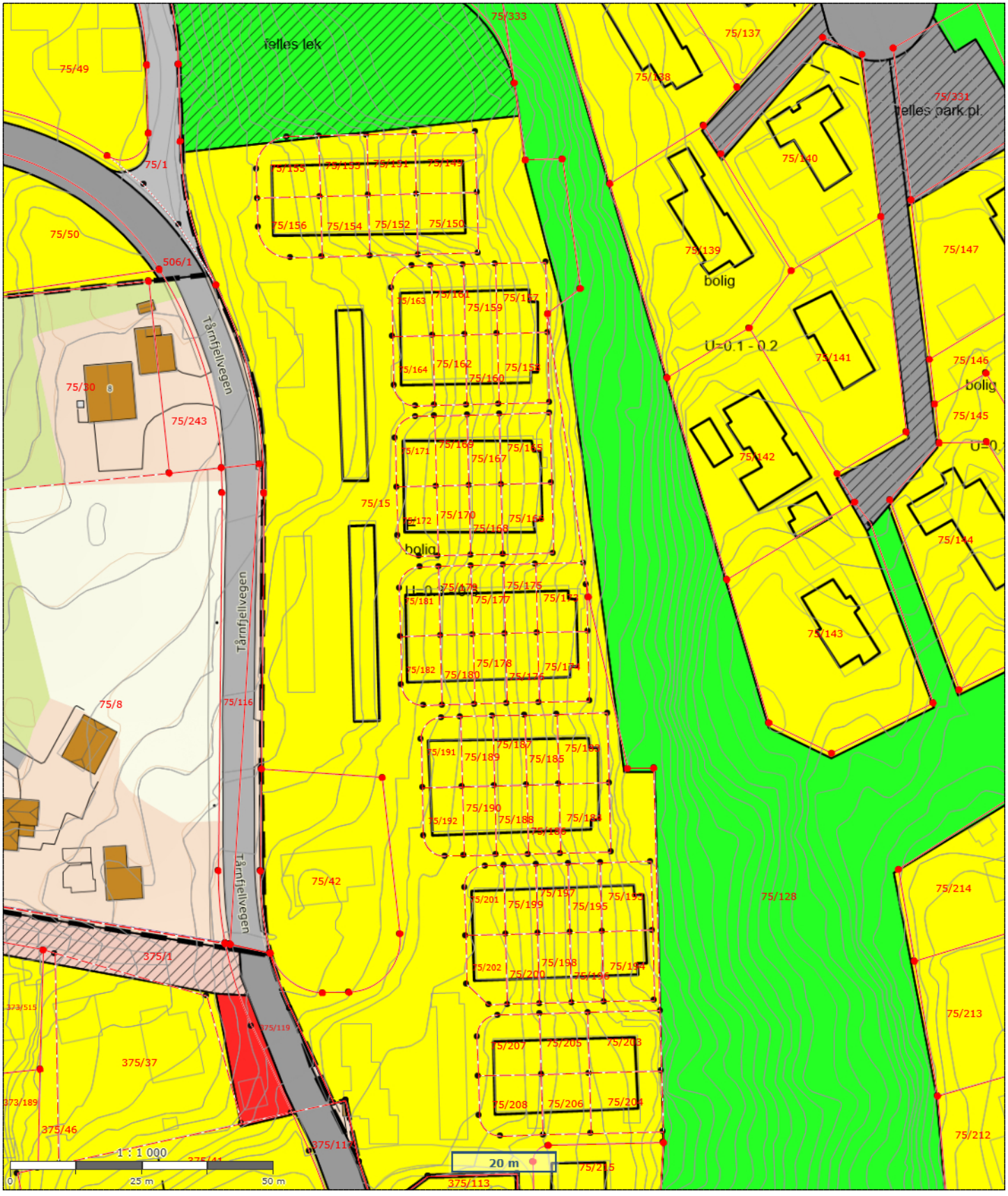
Familiesammensetning



Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Reguleringskart

Borgelia 12

N

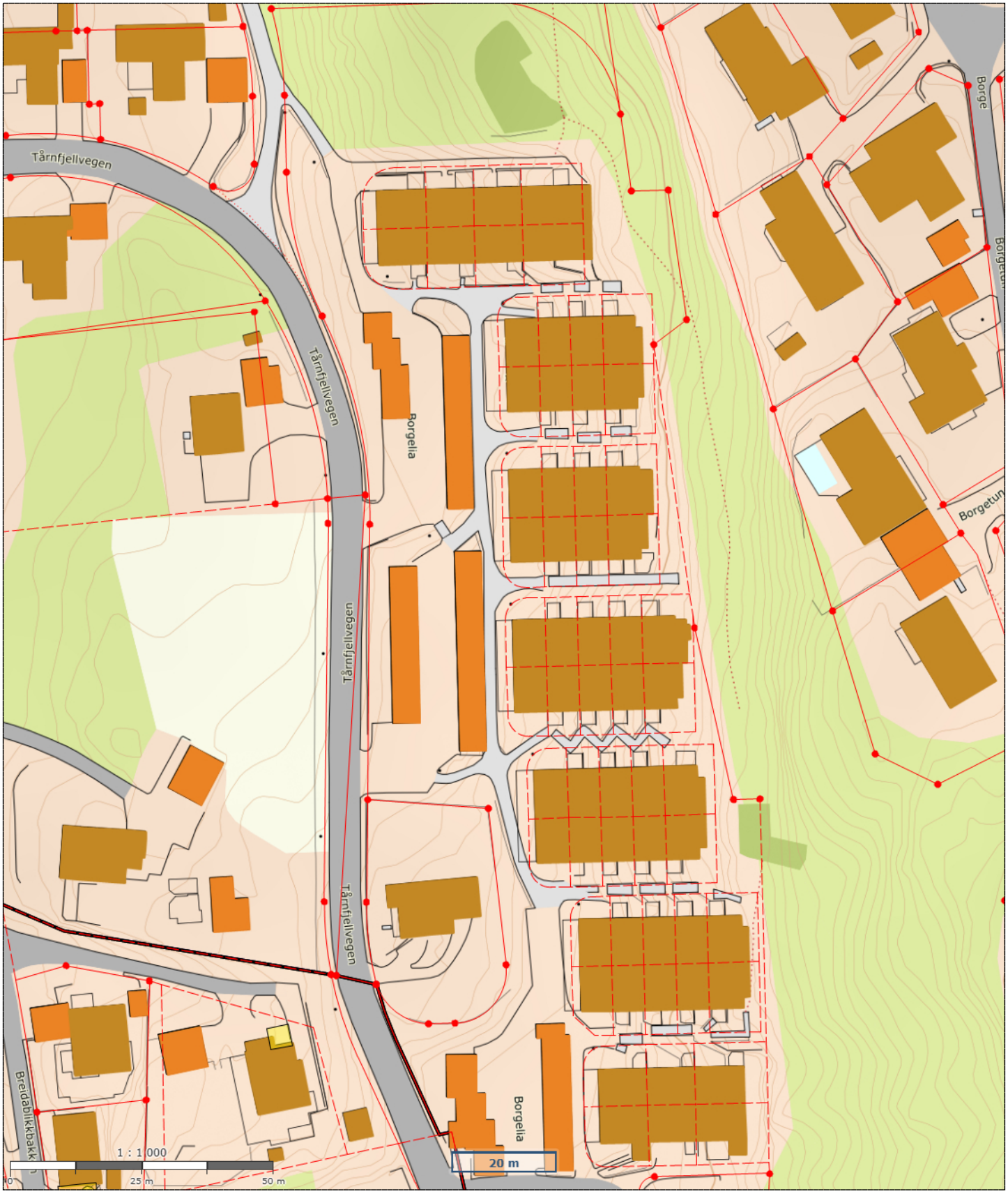
Skien kommune

Målestokk: 1:1000
Dato:7/5-2025
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Møneline
- BygningTiltakAreal
- Høydekurve
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Bolig
- Veg
- KpAngittHensynGrense
- Bevaring kulturmiljø
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Arealbruksgrense
- KpBestemmelseOmråde
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Jernbane - På bakken - Framtidig
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende



Eiendomsgrense

Borgelia 12

N

Skien kommune

Målestokk: 1:1000
Dato:7/5-2025
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.


Eiendomsgrenser
Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet
Teiggrense dårlig nøyaktighet
Teiggrense generert
Teiggrense fiktiv
Bygningsflater
Takoverbygg
Udefinerte bygg
Bolig
Garasje og uthus
Annen næring

Schweigaardsgt. 12 - Boks 77 - 3701 SKIEN
Sentralbord 21507.

SKIEN KOMMUNE

bygningsvesenet
AARA/åh

FERDIGATTEST

ANSVARSHAVENDE
Byggm. Olav Gravir
G. Block Watne A/S

3700 SKIEN

BYGGEMELDING

SONE: Gjerpen

Eiendom: Borgelia 12
gnr. 75 bnr. 160

Arbeidets art: Terrassehus

Eier: Roy Åge Næss

Godkjent:

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

Gjenpart: Roy Åge Næss, Borgelia 12, 3900 Porsgrunn

Skien, den 21. april 1981

Arnt Reppesgård
bygningssjef /Aage R. Andresen

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

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Beboermappe Borgelia velforening

1 Vedtekter Borgelia velforening 3

Navn og opprettelse 3

Organisering av velforeningen og råderett 3

Bruken av bruksenheter og fellesarealer 4

Husdyrhold 4

Vedlikehold Bruksenhetene 4

Fellesarealer 5

Dugnad 5

Felleskostnader 6

Generalforsamlingen 6

Generelt 6

Innkalling til generalforsamling 7

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling 7

Møteledelse, flertallskrav og protokoll 8

Styret 8

Habilitetsregler for styret og Generalforsamlingen 10

Bygningsmessige arbeider 10

Huseiers erstatningsansvar 10

Mislighold 10

Mindretallsvern 11

Forretningsfører/kasserer 11

Revisjon og regnskap 11

2 Husordensregler Borgelia Velforening 11

Alminnelige bestemmelser 11

3 Praktisk informasjon til beboere i Borgelia **13**

Velavgift 13

Kommunale avgifter 13

Eierskifte 14

Festeavtale 14

Parkering 14

Lading el-bil 14

Snørydding 15

Trapper/rekkverk 15

Hageflekker 15

Fasader 15

Utvendig belysning 15

Bruker veiledning for terrassetak (fra Block Watne AS) 16

Forsikringer 17

Fargekoder 17

Ventilasjon 17

Varmepumper 18

Kabel-TV/bredbånd/fiber 18

Informasjon om styret 18

Vedlikeholdsplan: 19

1 Vedtekter Borgelia velforening

Vedtatt på generalforsamling 25.04.2006.

3.2, 3.3, 5.1 og 6.1 endret på generalforsamling 15.03.2011

5.1 endret på generalforsamling 10.04.2018

Vedtektsendringer på generalforsamling 11 april 2024:

Styret: Det ble enstemmig vedtatt at kasserer og sekretær innlemmes som styremedlemmer med alm stemmerett,

Navn og opprettelse

Velforeningens navn er Borgelia Velforening.

Velforeningen ble opprettet i forbindelse med utbygging av Borgelia og består av 60 - seksti terrasseleiligheter og 4 - fire rekkehusleiligheter.

Til hver leilighet følger med en carport.

Organisering av velforeningen og råderett

Alle huseiere i Borgelia har rett og plikt til medlemskap i Velforeningen. Medlemskapet følger den enkelte leilighet og kan ikke sies opp. Medlemmene er bundet av de vedtak som treffes av foreningens styre og generalforsamling innenfor foreningens vedtekter. Hver enkelt huseier har egen festeavtale med grunneier.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte huseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for, eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom generalforsamlingen ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre huseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

Tiltak som er nødvendige på grunn av en huseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre huseiere.

Generalforsamlingen kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Huseiernes plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Endringer i vedtektene:

Endringer i velforeningen vedtekter kan besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er imidlertid avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre huseiere.

Vedlikehold Bruksenhetene

Det påligger den enkelte huseier å ta hånd om og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør etc.

Vedlikeholdsplikten omfatter også vann- og avløpsledninger frem til fellesledninger. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere huseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Huseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikrings boks. Huseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer huseieren har enerett til å bruke.

Huseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Huseier har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre huseiere.

Utskifting av vinduer, inngangsdører, yterkledning, tak - og terrassebelegg, påhviler hver enkelt huseier. Vedlikeholdsplikten omfatter også gulv-, vegg- og tak konstruksjoner.

Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, garasjeanlegg, parkeringsplasser, lekeplasser, gangstier, rør og ledninger, påhviler velforeningen.

Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere huseiere eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

Dugnad

Styret organiserer to dugnader per år (vår og høst). Deltakelse på dugnad gir bonus inntil 1200 kroner (6 timer totalt, 200 kroner per time). Beløpet vil trekkes fra velavgiften.

Bonusskjema må fylles ut og godkjennes av rodeleder. Deretter leverer hver rodeleder disse til kasserer.

Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved fellesarealets drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som drift og vedlikeholdsutgifter, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av velforeningen etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte huseiere for huseierens felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte huseier betale en kontingent fastsatt av generalforsamlingen. Kontingenten betales i 2 terminer med forfall 01.05.xx og 01.11.xx.

Generalforsamlingen vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på fellesarealet. De beløp huseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den halvårlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Generalforsamlingen

Generelt

Den øverste myndighet i velforeningen utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 huseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle huseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på generalforsamling og rett til å uttale seg.

Huseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet kommer frem. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Huseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamling gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst to av de tilstedeværende huseiere valgt av generalforsamlingen. Protokollen skal holdes tilgjengelig for huseiere.

Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til huseiere med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 5 dager.

Styret skal på forhånd varsle huseiere om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinær generalforsamling skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle huseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på generalforsamlingen.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Styrets budsjettoversikt for inneværende kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styreleder
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver huseier har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de fremmøtte stemmene i velforeningen for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i velforeningen går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med huseiers bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for huseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene
- Vedtak som innebærer vesentlige endringer av velforeningens karakter, krever tilslutning fra samtlige huseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst to huseiere, som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for huseiere.

Styret

Velforeningen skal ha et styre bestående av styreleder, nestleder og fire medlemmer. Styrets medlemmer velges av generalforsamlingen med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styrets leder velges for 1 år.

Styremedlemmer velges for to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Kasserer og sekretær er styremedlemmer med alminnelig stemmerett. Velges for to år av gangen.

Styrehonorarer:

Styret honoreres etter vedtak på generalforsamlingen, honoraret utbetales etterskuddsvis.

Styrehonorar 2023/2024

Leder:	20 000 pr år
Kasserer/Forretningsfører:	20 000 pr år
Sekretær:	10 000 pr år
Styremedlemmer:	5 000 pr år

Styrets oppgaver og myndighet:

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av fellesarealet, og ellers sørge for forvaltningen av velforeningens anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av generalforsamlingen.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingen vedtak i det enkelte tilfelle.

Styremøter:

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Habilitetsregler for styret og Generalforsamlingen

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamlingen om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående sitt ansvar.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige huseiere, skal styret forelegge spørsmålet for generalforsamlingen til avgjørelse.

Huseiers erstatningsansvar

Ved skader som en huseier er erstatningsansvarlig for skal huseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før velforeningens forsikring benyttes. Ved skade som dekkes av velforeningen forsikring, skal huseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av huseierens husstand eller personer som huseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til.

Mislighold

Ved økonomisk mislighold, f.eks. ved manglende innbetaling av velforeningsavgift, oversendes saken til inndrivelse hos inkassobyrå.

Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som representerer velforeningen kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse huseiere eller andre en urimelig fordel på andre huseieres bekostning.

Forretningsfører/kasserer

Generalforsamlingen kan med vanlig flertall vedta at velforeningen skal ha forretningsfører.

Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel Velforeningens revisor velges av generalforsamlingen, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

2 Husordensregler Borgelia Velforening

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

Alminnelige bestemmelser

Boligens indre- og ytre vedlikehold påhviler huseier.

Huseier skal holde eget hageareal i orden. Fellesarealene skal huseier være med på å holde i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret eller etter avtale med rodeleder.

Sanitæranlegg/ventilasjon:

Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Fett må ikke tømmes i vasken eller i sluk. For å få et godt inneklima er det viktig av avtrekksventiler fra bad, vaskerom, kjøkken og spalteventilene i vinduer alltid står åpne.

Avfall:

Avfall må legges i søppeldunker/container i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer. Alt avfall må komprimeres og poser knyttes igjen.

Renovasjon i Grenland – RiG – Renovasjon i Grenland IKS

- Styret tar hånd om bestilling av ulike poser til avfall.
- Papp/papiravfall legges i egne dunker, det samme gjelder glass- og metallemballasje.
- Til matavfall benyttes egne grønne poser og plasseres i dunker med grønt lokk.
- Plastavfall skal i egne plastposer, og deretter plasseres i store gjennomsiktige plastsekker. Plastsekkene oppbevares i egen bolig og plasseres i søppel bod på tømmedag.

Huseiere plikter å holde søppelboden ren og ryddig.

Vis hensyn ved mating av fugler, slik at dette ikke tiltrekker rotter og mus.

Styret bestiller containere to ganger i året i forbindelse med vårdugnaden og høstdugnaden. Disse containerne kan benyttes av beboerne.

Husdyrhold:

Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning, dette er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Husdyreiere plikter å fjerne ekskrementer etc. på eget område og fellesområdet.

Bilkjøring og parkering:

Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på de fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarig parkering for av – og pålessing av gods og passasjerer.

Huseier plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsel- og parkeringsbestemmelsene.

Biler som er avskiltet skal fjernes og kan taues bort av styret for eiers regning. Dette gjelder også annet utstyr som lagres på felles området.

Ro og orden:

Huseier må vise gjensidig hensynsfullhet. Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødvendig bråk, og vise særlig hensyn mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.

Snekring og banking på søndager og helligdager bør unngås. Gi beskjed til naboen dersom det antas å bli unødig støy i en periode.

Brudd på husorden regler:

Klager ved brudd av ordensreglene må meddeles styret skriftlig.

3 Praktisk informasjon til beboere i Borgelia

Velavgift

Medlemmene betaler obligatorisk kontingent til velforeningen. For tiden er årskontingenten kr. 12.000, - pr år som innbetales i to terminer, ca mai og november.

Kommunale avgifter

Huseier betaler selv kommunale utgifter, eiendomsskatt, vann- og kloakkavgift og renovasjon.

Eierskifte

I forbindelse med salg av leiligheter påhviler det eier et ansvar for å informere styret om eierskiftet, samt å informere ny eier om vedtekter og annet som er relevant fra velforeningen.

Festeavtale

Hver huseier har egen festeavtale med grunneier.

Parkering

Velforeningen består av seksti terrasseleiligheter og fire rekkehusleiligheter. Til hver leilighet følger det med en carport.

Det finnes i tillegg umerkede parkeringsplasser i.f.m garasjeanlegg som kan benyttes av beboere og deres gjester. Beboere oppfordres til å låne bort sine parkeringsplasser i tidsrom de ikke selv benytter disse. Dette kan f.eks. meldes fra om via velforeningens Facebook-gruppe.

Det er i tillegg anledning til å parkere langs veien på siden som vender mot leilighetene. Vær obs på at det ikke skal parkeres såpass nær innkjørselen at bilen sperrer for utsikt ved utkjøring.

Styret anbefaler å unngå parkering langs veien ved nedsiden av nedre garasjeanlegg. Det er særlig på vinterstid at dette kan skape trafikale utfordringer med møtende biler.

Lading el-bil

Lading av el-bil er ikke lovlig via ordinære stikkontakter i velforeningens parkeringsanlegg. Lading skal kun foregå via egen lader, der hver enkelt eier er ansvarlig for avlesing av eget forbruk og innbetale til velforeningen. Østre øvre garasje har egne ladekurser. Forretningsfører/kasserer sender ut beskjed om når måleren skal avleses.

Velforeningen har et eget ladesystem der vi deler på strømressursene, lader må tas hånd om av den enkelte og må bestilles av Hafsund Elektro for å få dette tilpasset vårt felles anlegg. Kontaktinfo til Hafsund Elektro: 97791898

Snørydding

Velforeningen har brøyte- og (strøavtale) med egnet firma. Det ryddes snø på parkeringsplasser, området foran carporter og gangveier. Strøsand til egne innganger/trapper finnes i søppel bod/redskapsbod.

Huseiere har ansvar for rydding av snø i trapper, og veien mellom maskinbrøytet gangvei og trappene. Beboere har ansvar for trappen som går fra egen leilighet og ned til trappesatsen under. De to leilighetene som ligger overfor hverandre, kommer selv til en enighet om hvordan arbeidet fordeles mellom dem.

Snø fra terrasse kan dumpes over egen og naboens hageflekk. Det anbefales beplantning av hardføre sorter.

Trapper/rekkverk

I utgangspunktet påhviler det velforeningen, men vi oppfordrer den enkelte beboer til å ta ansvar for det løpende vedlikeholdsbehovet av trapper og rekkverk tilhørende sin boenhet. Velforeningen dekker imidlertid utgifter til nødvendig utskiftning/utbedring samt beis. Se punkt under vedlikehold og eget punkt om fargekoder.

Hageflekker

Det er hageflekker og inspeksjonsluke til kjeller på nedsiden av hver leilighet. Hver beboer har ansvaret for beplantning og vedlikehold av denne hagen/skråningen.

Fasader

Vedlikehold av fasader tilhørende hver leilighet er den enkelte beboers ansvar. Ved fasadefornyelse/endringer må gjeldende fargekoder følges (se eget punkt).

Utvendig belysning

Fellesbelysning/lysstolper og utvendig garasjebelysning er velforeningens ansvar. Ved mangelfull belysning kan beboere melde fra til styret på epost.

Vi oppfordrer alle til å montere god belysning utenfor egen inngangsdør. Den enkelte beboer er ansvarlig for å skifte lyskilde på egen parkeringsplass i carporten.

Bruker veiledning for terrassetak (fra Block Watne AS)

Konstruksjon: Taket er oppbygd nedenfra og opp på følgende måte: 13 mm med gips, plastfolie, isolasjon, 150 mm tre-bjelkelag, 22 mm vannavstøtende gulvplater, ett lag glassfiberarmert papp m/glidsjikt, 2 lag glassfiberarmert papp i varm asfalt eller ett lag spesialpapp som også er lagt i asfalt. Øverst ligger impregnerte tre-lemmer som hviler på gummilameller. Terrassetaket har kun ett sluk.

Ettersyn: Sluket må etterses, renses for blader og barnåler etc, slik at sluket ikke tettes og vannet blir stående på taket.

Minst en gang pr. år bør tre-lemmene løftes av og taket rengjøres for smuss, blader, barnåler etc. Taket bør feies forsiktig og eventuelt spyles. Dette må fortrinnsvis gjøres ved normal temperatur, ved høy temperatur blir pappen bløt og kan lettere skades.

Tre-lemmene må legges forsiktig tilbake på plass. De må ikke skyves eller sparkes slik at skarpe kanter og hjørner skader pappen.

Påse også at det ikke ligger igjen skarpe steiner, spiker etc. som kan skade pappen under lemmene.

Husk: Deres terrasse er naboen tak!

Kommentar: Takterrassen har dessverre vist seg å være et svakt punkt i den bygningsmessige konstruksjon. Dette har ført til flere vannlekkasjer, det er derfor viktig å holde pappen i god stand og etterse taksluket regelmessig.

Takpappen har en antatt levetid på rundt 20 år; det er huseiers ansvar å skifte denne ut. Takpappen bør regelmessig undersøkes for sprekker, spesielt i overgang gulv vegg.

Tak og terrasser er dimensjonert før en snølast på 250 kg/m2. Ved store snømengder bør terrassen ryddes for snø.

Hvis blomsterkasse mot ytterkant fjernes, må annen fysisk hindring settes opp. Denne skal ikke settes lengre ut enn enden på skilleveggen mellom leilighetene.

Ny fysisk hindring skal ha en høyde på 1 meter. Det skal være fri og uhindret adkomst rundt bygningene. Det skal ikke settes opp stengsel som kan hindre tilgang ved eventuell nødsituasjon.

Forsikringer

Velforeningen administrerer boligforsikring for alle terrasseleilighetene på en felles polise. Forsikringen splittes opp for videre fakturering årlig for hver enkelt huseier. Alle fellesområder inkludert carporter med felles boder er forsikret i egen polise som betales av velforeningen.

Ved skade skal den enkelte beboer melde fra enten direkte til forsikringsselskapet (for tiden Fremtind) og oppgi kundenummer 1915575; alternativt kontakte velforeningens forretningsfører/kasserer (for tiden Knut Fosse) som kan bistå beboere i forsikringssaker. Carporter er forsikret via egen polise som inngår i velavgiften. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å tegne innboforsikring.

Fargekoder

Det finnes tre fargekoder som beboere plikter å følge for utvendig vedlikehold

a) Tregarasjer og rekkverk: Butinox oljedekkbeis Taksort 90005-Y80R-0515

b) Vinduer og karmer: Sort Jotun 0099

c) Nye veggplater, samt utvendig panel på veranda og ved inngangsparti: NZS.S-

2005Y50RDen enkelte beboer kan selv velge farge på terrassebord.

Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget i leiligheten tilhører den enkelte og må vedlikeholdes av den enkelte. Det er ikke noe felles ventilasjonsanlegg.

Varmepumper

Det er adgang for den enkelte til å installere varmepumpe. Installasjon må utføres av autorisert firma. Monteringen skal skje på egen delevegg på verandaen, eventuelt på endevegger (øverste og nederste leiligheter). Det er ikke adgang til å montere varmepumpe på utsiden av vegg mot trappegang.

Avløpsvann må dreneres til sluk for varmepumper som er montert på verandaer.

Kabel-TV/bredbånd/fiber

Huseier er selv ansvarlig for å bestille eget abonnement for kabel TV/internett. Det eksisterer ingen fellesavtale for dette i velforeningens regi.

Informasjon om styret

På generalforsamlingen velges et styre som står for den daglige ledelsen av foreningen. Styret står for budsjett og regnskap, kontakt med kommunen og nærliggende velforeninger. Styret har ansvar for drift- og vedlikehold av fellesarealene, dugnader etc.

Borgelia er delt opp i fire roder med hver sin rodeleder. Rodeleder er styremedlem i velforeningen og en av hovedoppgavene er å lede vår- og høstdugnader, samt å være bindeledd mellom styre og beboere om forskjellige oppgaver som skal gjøres.

<u>Styre valgt på generalforsamling 11 april 2024:</u>

Leder: Atle Rui (1 år)

Rodeleder: 1 Marit Omland (2 år

Rodeleder: 2 Astrid Kalbekken (1år)

Rodeleder: 3 Andreas N Kløcker (2 år)

Rodeleder: 4 Helen E Kortner (2år)

Kasserer: Knut Fosse

Sekretær: Helen E. Kortner

Valgkomite: Lina A. Reisjø og Monica Trudvang (2 år)

Revisor: Kjell Magne Holte

Kontaktinformasjon styret: borgeliavel@gmail.com

Velforeningen har en egen Facebook-gruppe «Borgelia Velforening» hvor det blir lagt ut løpende informasjon. Alle beboere oppfordres til å være medlem av denne gruppen.

Vedlikeholdsplan:

På Generalforsamling i 2023 ble følgende prioritering vedtatt:

1. Utbedring av setningsskader på garasjeanlegg.

2. Beplantning på nedre del av fellesområde (skråning).

3. Belysning, nye armaturer.

4. Rekkverk og trapper i fellesområder.

5. Generelt bedre utebelysning.

6. Kraftigere anlegg for ellading.

7. Sykkelbod.

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet
Borgelia 12
3711 Skien



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 07/06/2025

Asvallveien 34
Stathelle 3961
92622684
post@sorotaksering.no

SØRØ TAKSERING
Alt innen taksering

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:75, Bnr: 160
Hjemmelshaver:	Andre Pedersen og Chatrine Gremmertsen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1981
Tomt:	81 m²
Kommune:	SKIEN

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere.
Befaringsdato:	08.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.

OM TOMTEN:
Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, gjerder og blomsterbed. Asfaltert adkomst til leiligheten.

OM BYGGEMETODEN:
Bygget står på støpt fundament mot grunn.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med fasadeplater og liggende dobbelfalset kledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Flatt tak av trekonstruksjoner, antatt tekket med takpapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
Varmekabler på bad og i entré.
Panelovn i gang.

PARKERING:
Leiligheten benytter tildelt carport på fremsiden av bygget. Det er lagt opp til el-bil lader.

DOKUMENTKONTROLL:
Det ble fremlagt samsvarserklæring på:
- Lagt varmekabel gang/entre, montert opp stikkontakt, plejd dimmer taklys og termostat VK ved utgangsdør. Montert opp dobbel på vegg stikkontakt i garderobe.
- Tilkobling av 3 stk persienner.
- Byttet innmat i sikringsskap.
- Arbeid vedr. oppussing av bad.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

GULV:
1. etasje: Flis i entré og bad, laminat i øvrige rom.
2. etasje: Laminat i alle rom.

VEGGER:
1. etasje: Flis på bad, malt smartpanel i gang og bod, slette malte overflater i øvrige rom.
2. etasje: Slette malte overflater i alle rom.

TAK/HIMLING:
1. etasje: Tak-ess i bod, slette malte overflater i øvrige rom.
2. etasje: Slette malte overflater i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshavere opplyser om:

2015- Pusset opp bad.
2016- Byttet vestvendte vinduer og terrassedør.
2016- Byttet terrassegulv og montert glassrekkverk.
2020- Byttet innmat i sikringsskap.
2022- Montert ny varmtvannsbereder.
2022- Montert solskjerming (screens) fra Skien persiennefabrikk.
2023- Pusset opp og utvidet entré.
2024- Nytt laminatgulv i stue og kjøkken.
2024/25- Malt stuevegger og trapp.

FELLESKOSTNADER:

-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	70 m2				61 m2	9 m2
2. etasje	50 m2			36 m2	50 m2	0 m2
Utebod		3 m2				
SUM BYGNING	120 m2	3 m2		36 m2	111 m2	9 m2
SUM BRA	123 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. etasje: Entré, gang, bod, to soverom og bad.
2. etasje: Stue/spisestue og kjøkken.

BRA-e:

Utebod.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Planhet mot grunn:
Det ble målt en høydeforskjell på ca. 13mm over 1,5m i gang i 1. etasje. Dette er avvik iht. tolleransekravene hos Norsk Standard og gjeldende TEK17. Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

ANDRE MERKNADER:

-

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Andre Pedersen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

07/06/2025

Kenneth Sørø Olsen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og slette malte overflater med downlights i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant.
- Dusjnisje med glassvegg.
- Veggmontert toalett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser med behov for tiltak. Det ble avdekket avskalling i en flis i dusjnisjen. Avskalling av flis i dusjhjørnet skyldes normalt fuktpåvirkning over tid, mekanisk slitasje eller mangelfull vedheft til underlaget. Punktet anses som et mindre avvik.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 3 og 5mm fall over en lengde på 2,1m og 2m ut fra dørtersklene mot sluket. Viktig å merke seg at det er krav til 21mm og 20mm fall over denne lengden. Lokalt fall i dusjnisje ble målt til 23mm over 60cm. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25mm.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Badet ble pusset opp med ny membran i 2016. Dette ble tilstrekkelig dokumentert.
Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det var ikke mulig å bore hull eller måle fukt fra tilstøtende rom for våtsonen, da våtsonene er vendt mot yttervegg. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

1.2 Vaskerom

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Slette malte overflater på vegg og himling.

Utslagskum av stål med 2-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
- Opplegg til vaskemaskin.
- Varmtvannsbereder.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte/vedlikeholde enkelte elementer. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker under besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Malt vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 55mm fall over en lengde på ca. 2m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggforskrift ved oppføringstidspunkt.
Overflatene for øvrig fremstår med forventet bruksslitasje og bør påregnes utbedringer.

TG2 vurderes grunnet avskalling av maling og slitasje på overflatene.

Merknader:

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 1975

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Vinylbelegg fungerer som membran og er trolig fra byggeår, 1975.
Sluk og klemring av plast, synlig belegg under klemring.
Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Det var ikke mulig å bore hull eller måle fukt fra tilstøtende rom for våtsonen, da våtsonen er vendt mot yttervegger. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes da vinylbelegget har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på vinylbelegg er 25 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med rammefronter, benkeplate av laminat og sprutplate over induksjonstopp.
Oppvaskkum av kompositt, med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn, vaskemaskin og kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning, foruten noe slitasje på benkeplaten. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator. Kjøkkenet mangler lekkasjesikring og komfyrvakt, noe som er et avvik fra kravene i NEK 400:2011. Da installasjonstidspunktet er ukjent, anbefales det å etablere lekkasjesikring og montere komfyrvakt for å oppfylle dagens sikkerhetskrav.

TG2 vurderes grunnet noe slitasje på benkeplaten og manglende komfyrvakt og lekkasjesikring.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2009, 2014 og 2016.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør av tre med 3-lags isolerglass, produsert i 2006.
Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 2016.
Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.
Innvendig glassdør til bad.
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Vestvendt altan på 36 m2 med utgang fra stue.
Tettesjiktet mot undergulv, bjelkelag og terrassebord av tre, rekkverk av både tre og aluminium og glass. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 101 cm og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Det ble avdekket noe slitasje på terrassebordene, og vedlikehold bør påregnes. For øvrig fremstår altanen i normalt god stand uten skader med behov til tiltak.

registrert slitasje på terrassebordene, som indikerer behov for vedlikehold på sikt.

Merknader: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1975

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Stoppekranen plassert på vaskerommet og stenger ikke vannet tilstrekkelig.

Det ble ikke registrert lukt av betydning eller synlige tegn til lekkasjer fra vann- og avløpsrørene, men det ble observert noe korrosjon på koblingspunktene til vannrørene, og det mangler synlig stakeluke for avløpsrørene. Det anbefales å utbedre stoppekranen slik at den stenger vannet effektivt, samt vurdere utskifting eller forbedring av vannrør grunnet synlig korrosjon. Manglende synlig stakeluke kan vanskeliggjøre fremtidig vedlikehold og inspeksjon av avløpssystemet, og manglende utbedringer kan medføre risiko for lekkasjer eller innvendige skader. Vann og avløpsrør har passert forventet levetid og bør overvåkes evt. påregnes utskiftning.

Det er montert vegghengt toalett på bad med lekkasjesikring under klosett, men det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon av sisterne.

TG2 vurderes grunnet stoppekran som ikke stenger vannet tilstrekkelig, samt korrosjon på koblingspunkter og fravær av synlig stakeluke. Vann- og avløpsrør er fra 1975 og har passert forventet levetid. Det foreligger heller ikke FDV-dokumentasjon for innebygget sisterne på vegghengt toalett.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerom og er lekkasjesikret med sluk i gulv.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og naturlig avtrekk på bad og vaskerom. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad og vaskerom.
Tilluft til boligen via ventiler i vinduer og vegger.

TG2 vurderes grunnet naturlig ventilering på bad og vaskerom.

Merknader: Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i 1975

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2016

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 12 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest for boligen. Det fremgår av tegningene at vegg mellom gang/entré og garderobe er revet for å etablere en større gang/entré. Denne bruksendringen er søknadspliktig og skal meldes til kommunen. Videre er vegg mellom bad og tidligere wc-rom revet for å utvide baderommet, en endring som ikke er søknadspliktig. For øvrig vurderes de originale plantegningene å være i samsvar med dagens bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon, samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.
1.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene.
1.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet avskalling av maling og slitasje på overflatene.
1.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da vinylbelegget har passert forventet levetid.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet noe slitasje på benkeplaten og manglende komfyrvakt og lekkasjesikring.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	registrert slitasje på terrassebordene, som indikerer behov for vedlikehold på sikt.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes grunnet stoppekran som ikke stenger vannet tilstrekkelig, samt korrosjon på koblingspunkter og fravær av synlig stakeluke. Vann- og avløpsrør er fra 1975 og har passert forventet levetid. Det foreligger heller ikke FDV-dokumentasjon for innebygget sisterne på vegghengt toalett.
6.3	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet naturlig ventilering på bad og vaskerom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Borgelia 12, 3711 SKIEN

07 Jun 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Borgelia 12	Borgelia 12	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i leiligheten under hele eieroppholdet

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Gremmertsen, Chatrine

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Renovert bad

2.1.2 **Årstall**

2015

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ifølge tidligere eier er badet pusset opp av faglærte gjennom dugnad. Ny servant i 2025

2.2.1 **Navn på arbeid**

Ny varmtvannsbereder

2.2.2 **Årstall**

2022

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Installert varmtvannsbereder 200 liter

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vannlekkasje fra naboen terrasse høsten 2023 og sommeren 2024. Det ble ikke målt fukt i veggen etter lekkasjen i 2023 og fagarbeidere vurderte det til at det måtte tørkes opp og male over fuktflekker for estetikken. Lekkasjen i 2024 gjorde større skade, slik at berørt del av vegg og tak ble skiftet ut lokalt. Hele gulvet ble lagt nytt av fagfolk. Naboen har utbedret sin terrasse som var kilden til lekkasjen.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Solskjerming

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny solskjerming på vestvendte vinduer

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skien persiennefabrikk

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Vinduer og terrassedør

4.2.2 **Årstall**

2016

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vestvendte vinduer og terrassedør, samt nytt glassrekkverk på terrasse

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Varmekabler

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmekabler i gang

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Brevik elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Sikringsskap

10.2.2 **Årstall**

2020

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet innmat i sikringsskap

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Brødrene Johnsen Elektroservice AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Rehabilitering av carportanlegg i regi av velforeninga i 2024

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Gremmertsen, Chatrine	**2025-06-07**

Identification

bankID Gremmertsen, Chatrine

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Gremmertsen, Chatrine	07/06-2025 10:55:53	BANKID

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Borgelia 12, 3711 SKIEN har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

Beboermappe Borgelia velforening

1 Vedtekter Borgelia velforening 3

Navn og opprettelse 3

Organisering av velforeningen og råderett 3

Bruken av bruksenheter og fellesarealer 4

Husdyrhold 4

Vedlikehold Bruksenhetene 4

Fellesarealer 5

Dugnad 5

Felleskostnader 6

Generalforsamlingen 6

Generelt 6

Innkalling til generalforsamling 7

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling 7

Møteledelse, flertallskrav og protokoll 8

Styret 8

Habilitetsregler for styret og Generalforsamlingen 10

Bygningsmessige arbeider 10

Huseiers erstatningsansvar 10

Mislighold 10

Mindretallsvern 11

Forretningsfører/kasserer 11

Revisjon og regnskap 11

2 Husordensregler Borgelia Velforening 11

Alminnelige bestemmelser 11

3 Praktisk informasjon til beboere i Borgelia **13**

Velavgift 13

Kommunale avgifter 13

Eierskifte 14

Festeavtale 14

Parkering 14

Lading el-bil 14

Snørydding 15

Trapper/rekkverk 15

Hageflekker 15

Fasader 15

Utvendig belysning 15

Bruker veiledning for terrassetak (fra Block Watne AS) 16

Forsikringer 17

Fargekoder 17

Ventilasjon 17

Varmepumper 18

Kabel-TV/bredbånd/fiber 18

Informasjon om styret 18

Vedlikeholdsplan: 19

1 Vedtekter Borgelia velforening

Vedtatt på generalforsamling 25.04.2006.

3.2, 3.3, 5.1 og 6.1 endret på generalforsamling 15.03.2011

5.1 endret på generalforsamling 10.04.2018

Vedtektsendringer på generalforsamling 11 april 2024:

Styret: Det ble enstemmig vedtatt at kasserer og sekretær innlemmes som styremedlemmer med alm stemmerett,

Navn og opprettelse

Velforeningens navn er Borgelia Velforening.

Velforeningen ble opprettet i forbindelse med utbygging av Borgelia og består av 60 - seksti terrasseleiligheter og 4 - fire rekkehusleiligheter.

Til hver leilighet følger med en carport.

Organisering av velforeningen og råderett

Alle huseiere i Borgelia har rett og plikt til medlemskap i Velforeningen. Medlemskapet følger den enkelte leilighet og kan ikke sies opp. Medlemmene er bundet av de vedtak som treffes av foreningens styre og generalforsamling innenfor foreningens vedtekter. Hver enkelt huseier har egen festeavtale med grunneier.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte huseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for, eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom generalforsamlingen ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre huseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

Tiltak som er nødvendige på grunn av en huseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre huseiere.

Generalforsamlingen kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Huseiernes plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Endringer i vedtektene:

Endringer i velforeningen vedtekter kan besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er imidlertid avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre huseiere.

Vedlikehold Bruksenhetene

Det påligger den enkelte huseier å ta hånd om og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør etc.

Vedlikeholdsplikten omfatter også vann- og avløpsledninger frem til fellesledninger. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere huseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Huseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikrings boks. Huseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer huseieren har enerett til å bruke.

Huseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Huseier har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre huseiere.

Utskifting av vinduer, inngangsdører, yterkledning, tak - og terrassebelegg, påhviler hver enkelt huseier. Vedlikeholdsplikten omfatter også gulv-, vegg- og tak konstruksjoner.

Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, garasjeanlegg, parkeringsplasser, lekeplasser, gangstier, rør og ledninger, påhviler velforeningen.

Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere huseiere eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

Dugnad

Styret organiserer to dugnader per år (vår og høst). Deltakelse på dugnad gir bonus inntil 1200 kroner (6 timer totalt, 200 kroner per time). Beløpet vil trekkes fra velavgiften.

Bonusskjema må fylles ut og godkjennes av rodeleder. Deretter leverer hver rodeleder disse til kasserer.

Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved fellesarealets drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som drift og vedlikeholdsutgifter, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av velforeningen etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte huseiere for huseierens felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte huseier betale en kontingent fastsatt av generalforsamlingen. Kontingenten betales i 2 terminer med forfall 01.05.xx og 01.11.xx.

Generalforsamlingen vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på fellesarealet. De beløp huseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den halvårlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Generalforsamlingen

Generelt

Den øverste myndighet i velforeningen utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 huseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle huseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på generalforsamling og rett til å uttale seg.

Huseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet kommer frem. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Huseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamling gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst to av de tilstedeværende huseiere valgt av generalforsamlingen. Protokollen skal holdes tilgjengelig for huseiere.

Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til huseiere med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 5 dager.

Styret skal på forhånd varsle huseiere om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinær generalforsamling skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle huseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på generalforsamlingen.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Styrets budsjettoversikt for inneværende kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styreleder
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver huseier har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de fremmøtte stemmene i velforeningen for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i velforeningen går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med huseiers bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for huseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene
- Vedtak som innebærer vesentlige endringer av velforeningens karakter, krever tilslutning fra samtlige huseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst to huseiere, som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for huseiere.

Styret

Velforeningen skal ha et styre bestående av styreleder, nestleder og fire medlemmer. Styrets medlemmer velges av generalforsamlingen med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styrets leder velges for 1 år.

Styremedlemmer velges for to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Kasserer og sekretær er styremedlemmer med alminnelig stemmerett. Velges for to år av gangen.

Styrehonorarer:

Styret honoreres etter vedtak på generalforsamlingen, honoraret utbetales etterskuddsvis.

Styrehonorar 2023/2024

Leder:	20 000 pr år
Kasserer/Forretningsfører:	20 000 pr år
Sekretær:	10 000 pr år
Styremedlemmer:	5 000 pr år

Styrets oppgaver og myndighet:

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av fellesarealet, og ellers sørge for forvaltningen av velforeningens anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av generalforsamlingen.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingen vedtak i det enkelte tilfelle.

Styremøter:

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Habilitetsregler for styret og Generalforsamlingen

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamlingen om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående sitt ansvar.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige huseiere, skal styret forelegge spørsmålet for generalforsamlingen til avgjørelse.

Huseiers erstatningsansvar

Ved skader som en huseier er erstatningsansvarlig for skal huseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før velforeningens forsikring benyttes. Ved skade som dekkes av velforeningen forsikring, skal huseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av huseierens husstand eller personer som huseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til.

Mislighold

Ved økonomisk mislighold, f.eks. ved manglende innbetaling av velforeningsavgift, oversendes saken til inndrivelse hos inkassobyrå.

Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som representerer velforeningen kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse huseiere eller andre en urimelig fordel på andre huseieres bekostning.

Forretningsfører/kasserer

Generalforsamlingen kan med vanlig flertall vedta at velforeningen skal ha forretningsfører.

Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel Velforeningens revisor velges av generalforsamlingen, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

2 Husordensregler Borgelia Velforening

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

Alminnelige bestemmelser

Boligens indre- og ytre vedlikehold påhviler huseier.

Huseier skal holde eget hageareal i orden. Fellesarealene skal huseier være med på å holde i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret eller etter avtale med rodeleder.

Sanitæranlegg/ventilasjon:

Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Fett må ikke tømmes i vasken eller i sluk. For å få et godt inneklima er det viktig av avtrekksventiler fra bad, vaskerom, kjøkken og spalteventilene i vinduer alltid står åpne.

Avfall:

Avfall må legges i søppeldunker/container i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer. Alt avfall må komprimeres og poser knyttes igjen.

Renovasjon i Grenland – RiG – Renovasjon i Grenland IKS

- Styret tar hånd om bestilling av ulike poser til avfall.
- Papp/papiravfall legges i egne dunker, det samme gjelder glass- og metallemballasje.
- Til matavfall benyttes egne grønne poser og plasseres i dunker med grønt lokk.
- Plastavfall skal i egne plastposer, og deretter plasseres i store gjennomsiktige plastsekker. Plastsekkene oppbevares i egen bolig og plasseres i søppel bod på tømmedag.

Huseiere plikter å holde søppelboden ren og ryddig.

Vis hensyn ved mating av fugler, slik at dette ikke tiltrekker rotter og mus.

Styret bestiller containere to ganger i året i forbindelse med vårdugnaden og høstdugnaden. Disse containerne kan benyttes av beboerne.

Husdyrhold:

Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning, dette er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Husdyreiere plikter å fjerne ekskrementer etc. på eget område og fellesområdet.

Bilkjøring og parkering:

Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på de fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarig parkering for av – og pålessing av gods og passasjerer.

Huseier plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsel- og parkeringsbestemmelsene.

Biler som er avskiltet skal fjernes og kan taues bort av styret for eiers regning. Dette gjelder også annet utstyr som lagres på felles området.

Ro og orden:

Huseier må vise gjensidig hensynsfullhet. Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødvendig bråk, og vise særlig hensyn mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.

Snekring og banking på søndager og helligdager bør unngås. Gi beskjed til naboen dersom det antas å bli unødig støy i en periode.

Brudd på husorden regler:

Klager ved brudd av ordensreglene må meddeles styret skriftlig.

3 Praktisk informasjon til beboere i Borgelia

Velavgift

Medlemmene betaler obligatorisk kontingent til velforeningen. For tiden er årskontingenten kr. 12.000, - pr år som innbetales i to terminer, ca mai og november.

Kommunale avgifter

Huseier betaler selv kommunale utgifter, eiendomsskatt, vann- og kloakkavgift og renovasjon.

Eierskifte

I forbindelse med salg av leiligheter påhviler det eier et ansvar for å informere styret om eierskiftet, samt å informere ny eier om vedtekter og annet som er relevant fra velforeningen.

Festeavtale

Hver huseier har egen festeavtale med grunneier.

Parkering

Velforeningen består av seksti terrasseleiligheter og fire rekkehusleiligheter. Til hver leilighet følger det med en carport.

Det finnes i tillegg umerkede parkeringsplasser i.f.m garasjeanlegg som kan benyttes av beboere og deres gjester. Beboere oppfordres til å låne bort sine parkeringsplasser i tidsrom de ikke selv benytter disse. Dette kan f.eks. meldes fra om via velforeningens Facebook-gruppe.

Det er i tillegg anledning til å parkere langs veien på siden som vender mot leilighetene. Vær obs på at det ikke skal parkeres såpass nær innkjørselen at bilen sperrer for utsikt ved utkjøring.

Styret anbefaler å unngå parkering langs veien ved nedsiden av nedre garasjeanlegg. Det er særlig på vinterstid at dette kan skape trafikale utfordringer med møtende biler.

Lading el-bil

Lading av el-bil er ikke lovlig via ordinære stikkontakter i velforeningens parkeringsanlegg. Lading skal kun foregå via egen lader, der hver enkelt eier er ansvarlig for avlesing av eget forbruk og innbetale til velforeningen. Østre øvre garasje har egne ladekurser. Forretningsfører/kasserer sender ut beskjed om når måleren skal avleses.

Velforeningen har et eget ladesystem der vi deler på strømressursene, lader må tas hånd om av den enkelte og må bestilles av Hafsund Elektro for å få dette tilpasset vårt felles anlegg. Kontaktinfo til Hafsund Elektro: 97791898

Snørydding

Velforeningen har brøyte- og (strøavtale) med egnet firma. Det ryddes snø på parkeringsplasser, området foran carporter og gangveier. Strøsand til egne innganger/trapper finnes i søppel bod/redskapsbod.

Huseiere har ansvar for rydding av snø i trapper, og veien mellom maskinbrøytet gangvei og trappene. Beboere har ansvar for trappen som går fra egen leilighet og ned til trappesatsen under. De to leilighetene som ligger overfor hverandre, kommer selv til en enighet om hvordan arbeidet fordeles mellom dem.

Snø fra terrasse kan dumpes over egen og naboens hageflekk. Det anbefales beplantning av hardføre sorter.

Trapper/rekkverk

I utgangspunktet påhviler det velforeningen, men vi oppfordrer den enkelte beboer til å ta ansvar for det løpende vedlikeholdsbehovet av trapper og rekkverk tilhørende sin boenhet. Velforeningen dekker imidlertid utgifter til nødvendig utskiftning/utbedring samt beis. Se punkt under vedlikehold og eget punkt om fargekoder.

Hageflekker

Det er hageflekker og inspeksjonsluke til kjeller på nedsiden av hver leilighet. Hver beboer har ansvaret for beplantning og vedlikehold av denne hagen/skråningen.

Fasader

Vedlikehold av fasader tilhørende hver leilighet er den enkelte beboers ansvar. Ved fasadefornyelse/endringer må gjeldende fargekoder følges (se eget punkt).

Utvendig belysning

Fellesbelysning/lysstolper og utvendig garasjebelysning er velforeningens ansvar. Ved mangelfull belysning kan beboere melde fra til styret på epost.

Vi oppfordrer alle til å montere god belysning utenfor egen inngangsdør. Den enkelte beboer er ansvarlig for å skifte lyskilde på egen parkeringsplass i carporten.

Bruker veiledning for terrassetak (fra Block Watne AS)

Konstruksjon: Taket er oppbygd nedenfra og opp på følgende måte: 13 mm med gips, plastfolie, isolasjon, 150 mm tre-bjelkelag, 22 mm vannavstøtende gulvplater, ett lag glassfiberarmert papp m/glidsjikt, 2 lag glassfiberarmert papp i varm asfalt eller ett lag spesialpapp som også er lagt i asfalt. Øverst ligger impregnerte tre-lemmer som hviler på gummilameller. Terrassetaket har kun ett sluk.

Ettersyn: Sluket må etterses, renses for blader og barnåler etc, slik at sluket ikke tettes og vannet blir stående på taket.

Minst en gang pr. år bør tre-lemmene løftes av og taket rengjøres for smuss, blader, barnåler etc. Taket bør feies forsiktig og eventuelt spyles. Dette må fortrinnsvis gjøres ved normal temperatur, ved høy temperatur blir pappen bløt og kan lettere skades.

Tre-lemmene må legges forsiktig tilbake på plass. De må ikke skyves eller sparkes slik at skarpe kanter og hjørner skader pappen.

Påse også at det ikke ligger igjen skarpe steiner, spiker etc. som kan skade pappen under lemmene.

Husk: Deres terrasse er naboen tak!

Kommentar: Takterrassen har dessverre vist seg å være et svakt punkt i den bygningsmessige konstruksjon. Dette har ført til flere vannlekkasjer, det er derfor viktig å holde pappen i god stand og etterse taksluket regelmessig.

Takpappen har en antatt levetid på rundt 20 år; det er huseiers ansvar å skifte denne ut. Takpappen bør regelmessig undersøkes for sprekker, spesielt i overgang gulv vegg.

Tak og terrasser er dimensjonert før en snølast på 250 kg/m2. Ved store snømengder bør terrassen ryddes for snø.

Hvis blomsterkasse mot ytterkant fjernes, må annen fysisk hindring settes opp. Denne skal ikke settes lengre ut enn enden på skilleveggen mellom leilighetene.

Ny fysisk hindring skal ha en høyde på 1 meter. Det skal være fri og uhindret adkomst rundt bygningene. Det skal ikke settes opp stengsel som kan hindre tilgang ved eventuell nødsituasjon.

Forsikringer

Velforeningen administrerer boligforsikring for alle terrasseleilighetene på en felles polise. Forsikringen splittes opp for videre fakturering årlig for hver enkelt huseier. Alle fellesområder inkludert carporter med felles boder er forsikret i egen polise som betales av velforeningen.

Ved skade skal den enkelte beboer melde fra enten direkte til forsikringsselskapet (for tiden Fremtind) og oppgi kundenummer 1915575; alternativt kontakte velforeningens forretningsfører/kasserer (for tiden Knut Fosse) som kan bistå beboere i forsikringssaker. Carporter er forsikret via egen polise som inngår i velavgiften. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å tegne innboforsikring.

Fargekoder

Det finnes tre fargekoder som beboere plikter å følge for utvendig vedlikehold

a) Tregarasjer og rekkverk: Butinox oljedekkbeis Taksort 90005-Y80R-0515

b) Vinduer og karmer: Sort Jotun 0099

c) Nye veggplater, samt utvendig panel på veranda og ved inngangsparti: NZS.S-

2005Y50RDen enkelte beboer kan selv velge farge på terrassebord.

Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget i leiligheten tilhører den enkelte og må vedlikeholdes av den enkelte. Det er ikke noe felles ventilasjonsanlegg.

Varmepumper

Det er adgang for den enkelte til å installere varmepumpe. Installasjon må utføres av autorisert firma. Monteringen skal skje på egen delevegg på verandaen, eventuelt på endevegger (øverste og nederste leiligheter). Det er ikke adgang til å montere varmepumpe på utsiden av vegg mot trappegang.

Avløpsvann må dreneres til sluk for varmepumper som er montert på verandaer.

Kabel-TV/bredbånd/fiber

Huseier er selv ansvarlig for å bestille eget abonnement for kabel TV/internett. Det eksisterer ingen fellesavtale for dette i velforeningens regi.

Informasjon om styret

På generalforsamlingen velges et styre som står for den daglige ledelsen av foreningen. Styret står for budsjett og regnskap, kontakt med kommunen og nærliggende velforeninger. Styret har ansvar for drift- og vedlikehold av fellesarealene, dugnader etc.

Borgelia er delt opp i fire roder med hver sin rodeleder. Rodeleder er styremedlem i velforeningen og en av hovedoppgavene er å lede vår- og høstdugnader, samt å være bindeledd mellom styre og beboere om forskjellige oppgaver som skal gjøres.

<u>Styre valgt på generalforsamling 11 april 2024:</u>

Leder: Atle Rui (1 år)

Rodeleder: 1 Marit Omland (2 år

Rodeleder: 2 Astrid Kalbekken (1år)

Rodeleder: 3 Andreas N Kløcker (2 år)

Rodeleder: 4 Helen E Kortner (2år)

Kasserer: Knut Fosse

Sekretær: Helen E. Kortner

Valgkomite: Lina A. Reisjø og Monica Trudvang (2 år)

Revisor: Kjell Magne Holte

Kontaktinformasjon styret: borgeliavel@gmail.com

Velforeningen har en egen Facebook-gruppe «Borgelia Velforening» hvor det blir lagt ut løpende informasjon. Alle beboere oppfordres til å være medlem av denne gruppen.

Vedlikeholdsplan:

På Generalforsamling i 2023 ble følgende prioritering vedtatt:

1. Utbedring av setningsskader på garasjeanlegg.

2. Beplantning på nedre del av fellesområde (skråning).

3. Belysning, nye armaturer.

4. Rekkverk og trapper i fellesområder.

5. Generelt bedre utebelysning.

6. Kraftigere anlegg for ellading.

7. Sykkelbod.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Borgelia 12, 3711 SKIEN har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 75, Bruksnummer 160 i 4003 SKIEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	07.06.2025 kl. 10.05
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	07.06.2025 kl. 10.05

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/859722-1/200 21.09.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
LINDØE KEVIN CHRISTOFFER
FØDT: 10.12.1973
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

2021/1083032-1/200 02.09.2021 21:00 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
VEDERLAG: NOK 3 490 000
Omsetningstype: Fritt salg
GREMMERTSEN CHATRINE
FØDT: 07.03.1997 IDEELL: 1/2
PEDERSEN ANDRE
FØDT: 24.04.1992 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1976/7065-2/101 24.05.1976 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

1976/7065-3/101 24.05.1976 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 116
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

1976/17333-3/101 15.12.1976 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt

bolig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser i festerett:

1976/7065-3/101 24.05.1976 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 116
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

2023/1293614-1/200 19.11.2023 12:32 **PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 3 490 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1975/7477-1/101 27.06.1975 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4003 GNR: 75 BNR: 15

2020/489210-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0806 GNR: 75 BNR: 160

2024/450534-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3807 GNR: 75 BNR: 160

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Borgelia 12, 3711 SKIEN har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

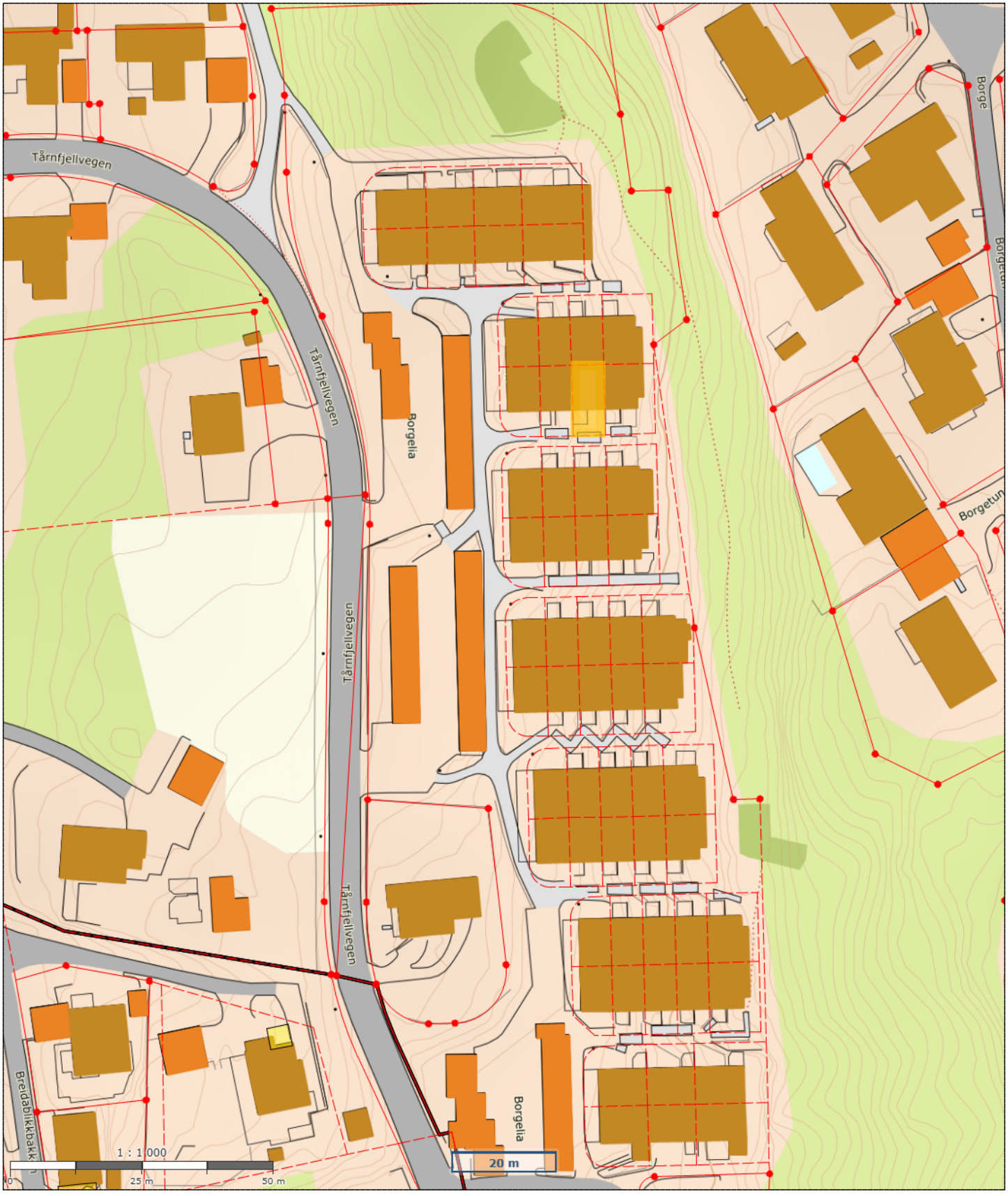
Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.



Eiendomsgrense

Borgelia 12

N

Skien kommune

Målestokk: 1:1000
Dato:7/5-2025
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.


Eiendomsgrenser
Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet
Teiggrense dårlig nøyaktighet
Teiggrense generert
Teiggrense fiktiv
Bygningsflater
Takoverbygg
Udefinerte bygg
Bolig
Garasje og uthus
Annen næring



- Avløp felles ledning
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Spillvann dykkerledning
- Spillvann pumpeledning
- Vannledning
- Fjernvarmeledning
- Gassledning
- Kum
- Sandfangskum
- Gatesluk
- Sluk
- Sluk med sandfang
- Overløp
- Pumpestasjon sp
- Pumpestasjon va
- Bekkeinntak
- Bekkeinntak m. ri
- Kran
- Stakerør

SKIEN KOMMUNE
Kommunalteknikk

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.
Viktige opplysninger bør derfor kontrolleres på stedet.
Vi er takknemlig for melding om feil.

Dato: 2025.05.07

Sign: HG

N

Målestokk
1:500

Schweigaardsgt. 12 - Boks 77 - 3701 SKIEN
Sentralbord 21507.

SKIEN KOMMUNE

bygningsvesenet
AARA/åh

FERDIGATTEST

ANSVARSHAVENDE
Byggm. Olav Gravir
G. Block Watne A/S

3700 SKIEN

BYGGEMELDING

SONE: Gjerpen

Eiendom: Borgelia 12
gnr. 75 bnr. 160

Arbeidets art: Terrassehus

Eier: Roy Åge Næss

Godkjent:

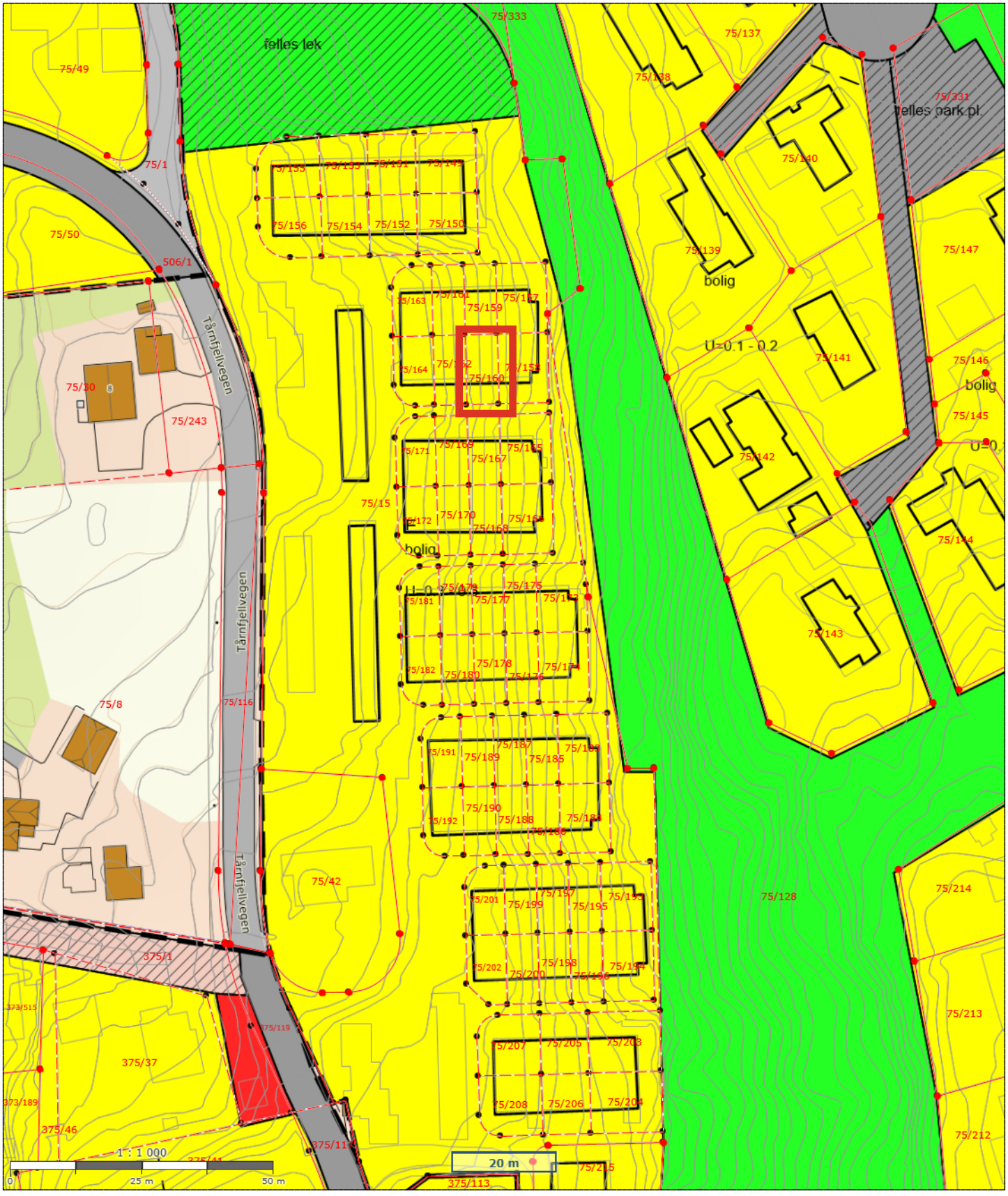
Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger og under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Gjenpart: Roy Åge Næss, Borgelia 12, 3900 Porsgrunn

Skien, den 21. april 1981

Arnt Reppesgård
bygningssjef /Aage R. Andresen

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



Reguleringskart

Borgelia 12

Skien kommune

N

Målestokk: 1:1000
Dato:7/5-2025
Format A4

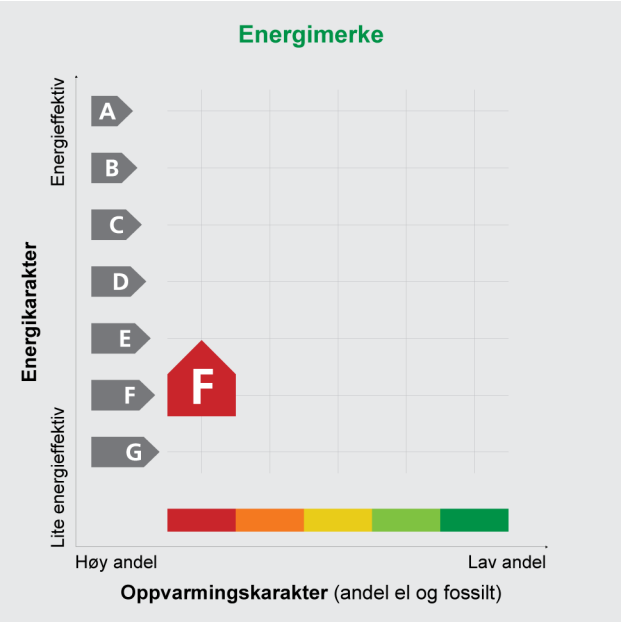
Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Møneline
- BygningTiltakAreal
- Høydekurve
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Bolig
- Veg
- KpAngittHensynGrense
- Bevaring kulturmiljø
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Arealbruksgrense
- KpBestemmelseOmråde
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Jernbane - På bakken - Framtidig
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

ENERGIATTEST

Adresse	Borgelia 12
Postnr	3711
Sted	SKIEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	75
Bnr.	160
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	164603563
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2021-1280331
Dato	17.06.2021



Innmeldt av	Cathrine Noor

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.energimerking.no**

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Borgelia 12
Postnr/Sted: 3711 SKIEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 17.06.2021 11:57:56
Energimerkenummer: A2021-1280331
Ansvarlig for energiattesten: Cathrine Noor
Energimerking er utført av: Cathrine Noor

Gnr: 75
Bnr: 160
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 164603563

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.