

aktiv.



Buervegen 9, 3711 SKIEN

**Moderne og stilren 2-roms
leilighet i 5. etasje | Lave
strøm-kostnader | Ingen
fellesgjeld og lave felleskostnader**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 401 91 919

E-post Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 200 000,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 2 209 796,-
Felleskostn.: Kr 4 372,-
Selger: Sondre Lid Eskeland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 77/81 kvm
Tomtstr.: 9803 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 233
Andelsnr.: 35
Oppdragsnr.: 1317260044

Moderne og stilren 2-roms leilighet i 5. etasje | Lave strøm-kostnader | Ingen fellesgjeld

Minner om påmelding til visning via annonsen - Velkommen

Kristoffer Ingebretsen v/ Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere Buervegen 9 – en fin toroms andelsleilighet i 5. etasje i et populært boområde på Borgeåsen. Leiligheten består av en stor, kombinert stue- og kjøkkenløsning med en opparbeidet lesestol, et soverom av god størrelse, entré, vaskerom og bad.

Verdt å merke seg:

- Andelen er helt uten fellesgjeld, og borettslaget har en sunn økonomisk drift med gode avsetninger til fremtidig vedlikehold. Det er ingen vedtatte planer om låneopptak.
- De månedlige felleskostnadene er lave, og inkluderer blant annet varmtvann og TV / internett, noe som gir en forutsigbar økonomi.
- Innvendige overflater i leiligheten er pusset opp i 2021.

Velkommen til en hyggelig visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Egenerklæring	57
Energiattest	63
Nabolagsprofil	101
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 81 kvm

TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 kvm Bod i kjeller

5. etasje

BRA-i: 77 kvm Gang/entré, bad, kjøkken, stue, soverom og vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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. Trappeshull 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.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

9803 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er en felles festetomt som tilhører borettslaget, og utgjør ca. 9 803 kvm. Tomtestørrelsen er oppgitt av forretningsfører, og eventuelle avvik i areal og/eller tomtegrenser kan derfor ikke påberopes som mangel.

Grunneier er Kevin Christoffer Lindøe. Det er etablert festekontrakt med en løpetid på 99 år, gjeldende fra og med 11.12.1971. Årlig festeavgift utgjør kr 100 000,- for borettslaget. Festeavgiften betales av borettslaget og er inkludert i felleskostnadene. Det gjøres oppmerksom på at eventuell økning i festeavgiften kan medføre økte felleskostnader. Når det gjelder regulering av festeavgiften og et eventuelt engangsløft, må kjøper selv undersøke dette nærmere med borettslaget.

Beliggenhet

Velkommen til Buervegen 9 - Leiligheten har en flott beliggenhet i Nordre Borge Borettslag, et veletablert boligområde på grensen mellom Skien og Porsgrunn. Her bor du med det beste fra begge byer innen rekkevidde, samtidig som du er omgitt av luftige grøntarealer og vakker natur.

Området rundt blokkene preges av store gressplener, små skogholt og åpne åkre som skaper en rolig og landlig atmosfære. Til tross for de landlige omgivelsene er veien kort til begge bykjernene.

Du har kort vei til dagligvarehandelen hos Coop Extra Borgåsen, hvor du også finner apotek. For de store handleturene er Down Town kjøpesenter i Porsgrunn kun en kort kjøretur unna.

Det er flere turmuligheter i nærområdet til bl.a. Borgeåsen, Vealøs og Valleråsen kort vei unna. Det er også fine turmuligheter i gamle bykjernen i Porsgrunn i byens eldre gater, og langs elvepromenaden med sine flere restauranter.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

- Buerflata barnehage (1-5 år) ca. 100 meter.
- Enggrav barnehage (1-1 år) ca. 600 meter.
- Borgestad barnehage (1-5 år) ca. 1.2 km.

Skoler

- Buer skole (1-7 kl.) ca. 700 meter.
- Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.7 km.
- Skogmo videregående skole ca. 3.8 km.

- Porsgrunn videregående skole ca. 3.6 km.

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av leiligheten, hvor eventuelle avvik, risikoforhold for kjøper og prisoverslag på anbefalte oppgraderinger er beskrevet. Rapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Takstmannens overordnede faglige vurdering av leiligheten er at den 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

Nedenfor følger oppsummering av byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 samt tilstandsgrader som ikke er undersøkt (TG2|TGIU).

Boligblokken står ifølge rapporten på støpt fundamentering mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong og utvendige fasader kledd med teglstein og fasadeplater. Etasjeskille av betong. Saltak av trekonstruksjoner, teknet med dobbeltrikum betongtakstein.

Leiligheten har nyere malte trevinduer med 2-lags energiglass fra 2023, samt malte trevinduer med 2-lags isolerglass av ukjent produksjonsår. Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert dør i tre, mens terrassedøren er en nyere modell fra 2017 med 2-lags energiglass.

En sørvestvendt, overbygd balkong med utgang fra stuen er konstruert med støpt dekke, bjelkelag med terrassebord på gulvet og et rekkverk i betong.

Forhold med tilstandsgrad 2 (TG2):

Utvendig

Vinduer: TG2 vurderes på grunn av registrert slitasje og elde på vindu i soverom.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: TG 2 vurderes på grunn av registrert slitasje og sprekkdannelser i himling/takoverflate over balkongen.

Våtrom - Bad

Overflater gulv: TG2 vurderes på grunn av ikke tilfredsstillende fallforhold fra dørterskel til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt: TG 2 vurderes grunnet eldre sluk og usikkerhet knyttet til membranens innfesting/tilslutning mot sluk.

Våtrom - Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt: TG2 vurderes på grunn av alder på vinylbelegget og ingen synlig belegg under klemring.

Tekniske installasjoner

Avløpsrør: TG2 vurderes på grunn av alder på avløpsanlegget og begrenset verifisering av opplyst rørfornyning.

Ventilasjon: TG2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på bad og kullfilter på kjøkken.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Tekniske installasjoner

Varmtvannstank: Varmtvannsberedere er felles for borettslaget og ble derfor ikke vurdert i tilstandsrapporten.

For mer informasjon, se den vedlagte tilstandsrapporten, datert 08.04.2026 og utført av Sørø Taksering AS, som gir en grundig teknisk beskrivelse av leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Firmanavn: Byggmester Jan Eskeland (2021), Ufaglært (2020)

Beskrivelse: Snekring samt flislegging av bad, i samråd med faglært murer. Rør/vann ble utført av fagperson innen VVS på egeninnsats. Div snekring, maling og overflatearbeid i leiligheten.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Denne ble fornyet med Isloa Membra i 2020/2021 under oppussing av bad. Borettslaget har hatt rørfornyning i regi av Borge II brl i senere tid (2022/2023).

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Firmanavn: Olimb (2023)

Beskrivelse: Rørfornyning av alle rør ihht VVS i borettslaget.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Firmanavn: Elektro 4 AS (2021)

Beskrivelse: De la opp ny sikring til platetopp, samt div strøm i leilighet vedr oppussing i periode 2020/2021. Samt byttet sikringer fra skru til automat i tavle i gangen for min leilighet.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: I fjor 2025, ble det tatt fasade sjekk av godkjent murefirma, for sjekk av utvendig fasade. Samt samåflekking av avskallet betong.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Vedlagt i salgsoppgaven følger fullstendig egenerklæringsskjema fra selger. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgaven eller tilstandsrapport fra takstmann.

Standard

Kristoffer Ingebretsen v/ Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere Buervegen 9 – en fin toroms andelsleilighet i 5. etasje i et populært boområde på Borgeåsen. Leiligheten består av en stor, kombinert stue- og kjøkkenløsning med en opparbeidet lesestol, et soverom av god størrelse, entré, vaskerom og bad.

Stuen har en gjennomtenkt planløsning med et eget område tiltenk sofakrok og TV løsning, og en opparbeidet lesestol med spiler som blir som en skillevegg som skaper to soner i stuen.

Stuen ligger i en åpen løsning mot kjøkkenet, som har en hesteskoformet benkeplate

med over- og underskap med slette fronter. Overskapene dekker én side av rommet. Det er integrerte hvitevarer i form av kjøleskap, stekeovn og induksjonsplatetopp med vifte montert over. Det er vask i kompositt. På den ene siden av benkeplaten er det et overheng tiltenkt barstoler, som fungerer både som serveringsplass og sitteområde.

Soverommet er holdt i mørke farger og har en praktisk skyvedørsgarderobe. Den ene skyvedøren har speil, mens den andre er sort. Rommet har plass til dobbeltseng.

Badet er flislagt på gulvet og deler av veggene, mens resten har våtromsplater. Badet har en fin kombinasjon av mørke og lyse farger som gir et moderne inntrykk. Det er utstyrt med servant i innredning med to skuffer med slette fronter, vegghengt toalett og rundt speil med integrert belysning.

Vaskerommet ligger i forbindelse med kjøkkenet og har utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Medfølger ikke salget:

- Kontor: skrivebord, stol
- Gang: kommode
- Vaskerom: frysenskap, vaskemaskin
- Stue: tv benk, bord, 2x grå stoler, lite rundt bord.
- Lesekroken: Eike sjenk
- Soverom: 2x kommoder
- Kjøkken: 2x barstoler.
- Veranda: alt av utemøbler.

Garderobeskap medfølger leiligheten.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2021- Lagt opp nytt røropplegg til badet på egeninnsats.

2021- Pusset opp bad.

2021- Skiftet sikringer til automatsikringer i sikringsskap.

2021- Lagt opp ny sikring til induksjonstopp.

2021- Foret ut og etterisolert vegg mot balkong.

2021- Overflatebehandlet alle rom.

2021- Montert nytt kjøkken.

2023- Byttet fastkarmsvindu i stue.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er levert av Telenor og er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering skjer på borettslagets felles parkeringsområder etter gjeldende bestemmelser. Området er tilrettelagt for elbil-lading med 6 tilgjengelige ladepunkter. Lading administreres og betales av den enkelte bruker via en brukervennlig app-løsning. Dagens eier har ikke garasje eller parkering i kjeller.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0003216420

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita.
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer.
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring.
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no.
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Skagerrak Sparebank | Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester.
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter.
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for

budgivning.

- Takstmann: Sørø Taksering AS.

- Fotograf: Boligfotograf1.

Energi

Oppvarming

Eiendommen benytter seg av varmekabler på baderommet, ellers hovedsakelig eklektisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 200 000

Omkostninger kjøper

2 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 209 796 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 218 696 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 221 496 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 557 195 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 228 778 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet om "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuell oppgradering av

kanalpakker og linjehastighet til TV og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene utgjør kr 4 372,- per måned, og inkluderer kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, TV og internett (grunnpakke), honorar til styret og forretningsfører, festeavgift og andre driftskostnader.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Driftskostnader: kr 4 372,-

I tillegg kommer en årlig medlemskontingent til boligbyggelaget på kr 250,-.

Felleskostnadene justeres etter borettslagets faktiske utgifter, normalt en til to ganger årlig.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 372

Kommentar fellesgjeld

Det heftes i dag ingen fellesgjeld på borettslaget eller den enkelte andel. Dette innebærer at de månedlige felleskostnadene utelukkende dekker drift, vedlikehold og forsikring av eiendommen. Kjøper bør dog være oppmerksom på at borettslaget kan vedta låneopptak for fremtidig vedlikehold, rehabilitering eller oppgraderinger. Vedtak om slike tiltak fattes av generalforsamlingen og vil kunne medføre etablering av fellesgjeld og en økning i de månedlige felleskostnadene.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nordre Borge Borettslag 2

Organisasjonsnummer

955114213

Andelsnummer

35

Om borettslaget

Eiendommen er tilknyttet Nordre Borge Borettslag 2.

Styreleder er Ranveig Moen.

- Telefon: 934 27 203
- E-post: nordreborge2@mittpbbl.no

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

- Telefon: 35 57 31 00
- E-post: post@gbbl.no

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

- I januar 2024 skiftet Doormax motor på garasjeporten uten kostnad for oss.
- I februar hadde Schindler service på heisen. Alt var OK, uten skader av noe slag.
- I mars startet Elektro4 arbeidet med å skifte ut alle lysene i korridorene. Alle armaturer ble skiftet ut til LED lys med følere. Snekker B. Søli skiftet og reparerte veggplate på heishuset på taket og Caverion hadde service på ventilasjonsanlegget.
- I april hadde Kone AS service på hoveddøra i vestibylen. Generalforsamling ble avholdt den 25. april. Doormax skiftet begge fjærene på garasjeporten. Maskintjenester vasket garasjekjelleren den 30. april. Byggpartner hadde besiktigelse på taket den 12. april. Alt var i orden og ny besiktigelse vil bli foretatt i 2026.
- I mai hadde vi dugnad den 6. mai. Container for søppel ble satt ut 6. mai. Double startet malearbeidene ute og inne. Styret plantet på trappa og på uteplassen før 17. mai. Leder deltok på PBBLs generalforsamling den 22. mai.
- Styret fikk nabovarsel ang fasadeendring i Buervegen 11. Styret hadde møte med Styret i nr. 11 før jul og fikk mer informasjon. Informasjon ble sendt ut til våre beboere før jul. Maskintjenester sprøytet for ugress rundt hele blokka.
- I juli holdt vi pølsefest på uteplassen den 11. juli.
- I august foretok Maskintjenester fasadevask på nedre del av endeveggen mot nr. 11. Maling vil skje våren 2025. Caverion hadde rens av ventilasjonsblader og hovedservice på ventilasjonsanlegget.
- I september foretok Brdr. Henriksen Transport spyling og rensing av kummen foran inngangen og ved innkjøringen til garasjekjelleren. Grenland Renhold rensset alle

stolene i Buerstua.

- I oktober skiftet snekker B. Søli begge vinduene i Buerstua. Styret signerte avtale med Grenland Renhold i Skien ang overtagelse av renhold etter at Sumol Bjørkmann skal slutte hos oss den 28.2.2025. Doormax hadde hovedservice på garasjeporten.

- I desember hadde vi julefest søndag 1. desember. Schindler hadde service på heisen. Leder Ranveig Moen og sekretær Marit A. Kleppe er på valg, samt 1. varamann Magnhild Olsen og 2. varamann Turid Wenche Thorsen.

Fremtidsplaner

Styret arbeider med tilbud på utskifting av gammelt låssystem samt utskifting av porttelefon-systemet, Dette vil først bli aktuelt i 2026 da vi må sette av midler i budsjettet for 2026.

Saker fra styret/andelseiere

Styret har en tid arbeidet med forslag til kameraovervåkning i bygget. Vi har hatt en spørreundersøkelse i vår hvor alle har blitt bedt om å svare ja eller nei til dette. For å kunne installere kameraer må styret ha 2/3 flertall. Resultatet av spørreundersøkelsen viste mer enn 2/3 flertall. For at vi skal kunne montere anlegget trenger vi å fatte et vedtak på generalforsamlingen.

Det monteres kameraer ved hovedinngang og foran og innenfor garasje- porten. Forslaget om å installere kameraer ved hovedinngang og foran og innenfor garasje-porten ble enstemmig vedtatt.

Styret har mottatt et skriftlig krav om behandling av fasadefornyelse/balkonger, datert 31.10.25. Dokumentet er signert av 20 andelseiere i borettslaget, som oppfyller kravet for å innkalle til ekstraordinær generalforsamling ihht. borettslagets vedtekter 9-2 pkt. (2). Styret fikk ikke fullmakt til å jobbe videre med saken. Forslaget falt med 18 stemmer for, og 35 stemmer mot.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader, og øvrige andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for andre beboeres mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige andelseiere.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Ansiennitetsregler:

- 1 - Borettslag - Total botid
- 2 - Felles forkjøpsrett
- 2 - Andel BBL

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 233 i Skien kommune. Andelsnr. 35 i Nordre Borge Borettslag 2 med orgnr. 955114213

Tinglyste heftelser og rettigheter

Leiligheten har ingen andel fellesgjeld. Leiligheten overdras fri for pengeheftelser utenom festekontrakten.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dagboknr. 8967, tinglyst den 30.06.1976, type heftelse: Festekontrakt - vilkår. Festekontrakt med bestemmelser om festetid, festeavgift, regulering av festeavgiften, pant for forfalt festeavgift og andre bestemmelser. Festekontrakten er en pengeheftelse og gjelder for borettslaget, og kan fås ved henvendelse til eiendomsmeglerforetaket. Ta kontakt med eiendomsmeglerforetaket for mer informasjon om festekontrakten.

Dagboknr. 17465, tinglyst den 16.12.1976, type heftelse: Erklæring/avtale. Avtale mellom Nordre Borge Borettslag og Nordre Borge Borettslag II som gjelder felles bruksrett deler av utearealer og opparbeidede parkeringsplasser, lekeområder og grønntanlegg. Opprettelse av felles styringsorgan og fordeling av driftskostnader.

Dagboknr. 14893, tinglyst den 02.10.2003, type heftelse: Erklæring/avtale. Erklæring om at borettslagene tillater garasjelaget å oppføre garasjebygg på tomteareal som Nordre Borge I og II har felles bruksrett til. Garasjelaget blir ikke belastet med festeavgift. Daværende anlegg for motorvarmere overtas av garasjelaget.

Dagboknr. 699601, tinglyst den 29.08.2008, type heftelse: Målebrev. Deler av den tidligere tomten ble avsatt til utvidelse av Buervegen.

Servituttene vil følge eiendommene ved eierskifte. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for blokken datert 29.01.1979, 2 stk garasjelegg datert 29.01.2004 og heis datert 02.11.2009. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse stemmer med dagens bruk, utenom tidligere bod areal er gjort om til entre/åpen gang/kontor.

Dette er søknads pliktig tiltak.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Borettslagets eiendom har adkomst via kommunal vei.

Borettslagets eiendom er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger frem til bygningene i borettslaget.

Regulerings- og arealplaner

Borettslaget eiendom ligger i et regulert område etter reguleringsplanene 'Reguleringsplan for Buerflata' datert 22.03.2007 og 'Reguleringsendring av reguleringsplan for del av Åkre Gård - Nordre del' datert 25.04.1978 med reguleringsformål boliger.

I kommuneplanens arealdel datert 02.05.2024 er det avsatt til nåværende boligbebyggelse, byggegrensar, utbyggingsvolum og funksjonskrav. Det gjøres også oppmerksom på at det er avsatt til flomfare på deler av tomta.

Kommuneplanens arealdel er på ca. 40 sider og kan fås ved henvendelse til megler.

Dagens eiere kjenner ikke til noen planer i området som direkte vil påvirke bruken av boligen.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på

eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av leiligheten er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Megler vederlag

Meglerprovisjon/fastpris (Kr. 67.850)

Kommunale opplysninger (Kr. 4.000)

Markedspakke (Kr. 14.900)

Oppgjørshonorar (Kr. 7.000)

Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2.900)

Tilrettelegging (Kr. 15.900)
Visning/overtakelse pr stk (Kr. 3.500)
Eierskiftegebyr til boligbyggelag (6 725)
Opplysninger fra boligbyggelaget (4.485)
Sikring (Kr. 545)
Fotograf, inne, ute, plantegninger og dronebilder (Kr. 4.750)
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 290)

Total (Kr. 132.845)

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport fra takstmann, evt. oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag.
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.000 for utført arbeid, samt øvrige utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

28.04.2026











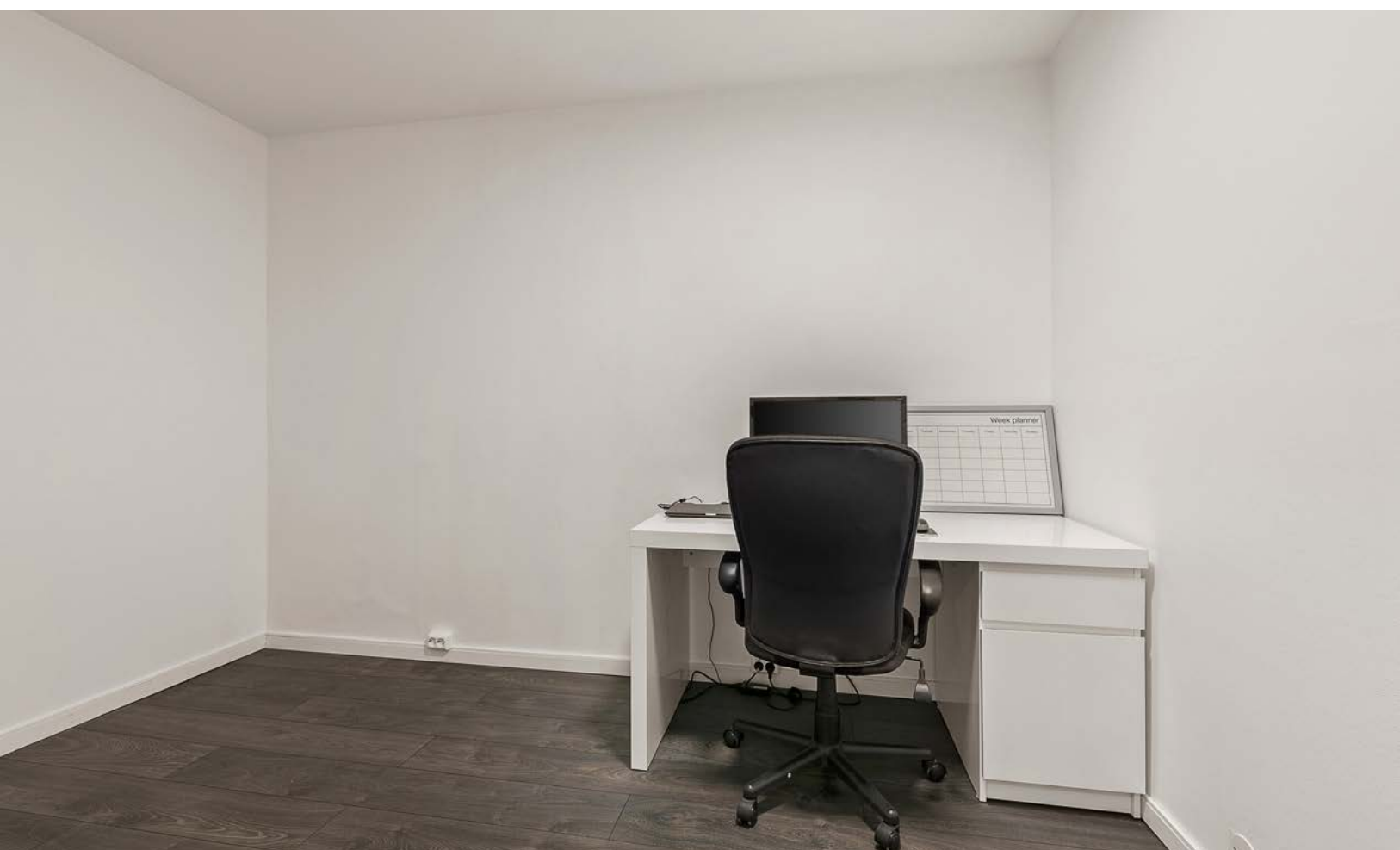








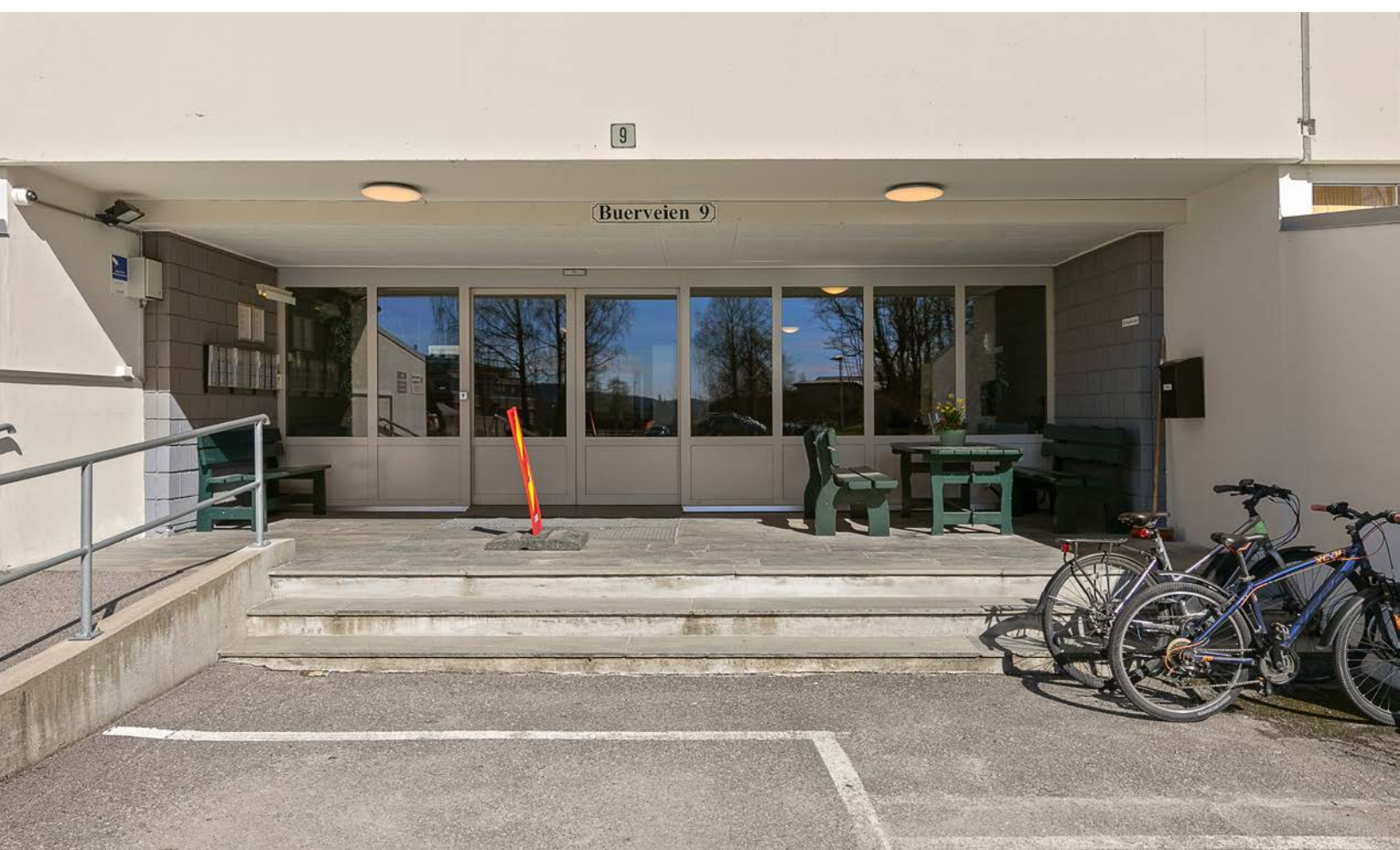




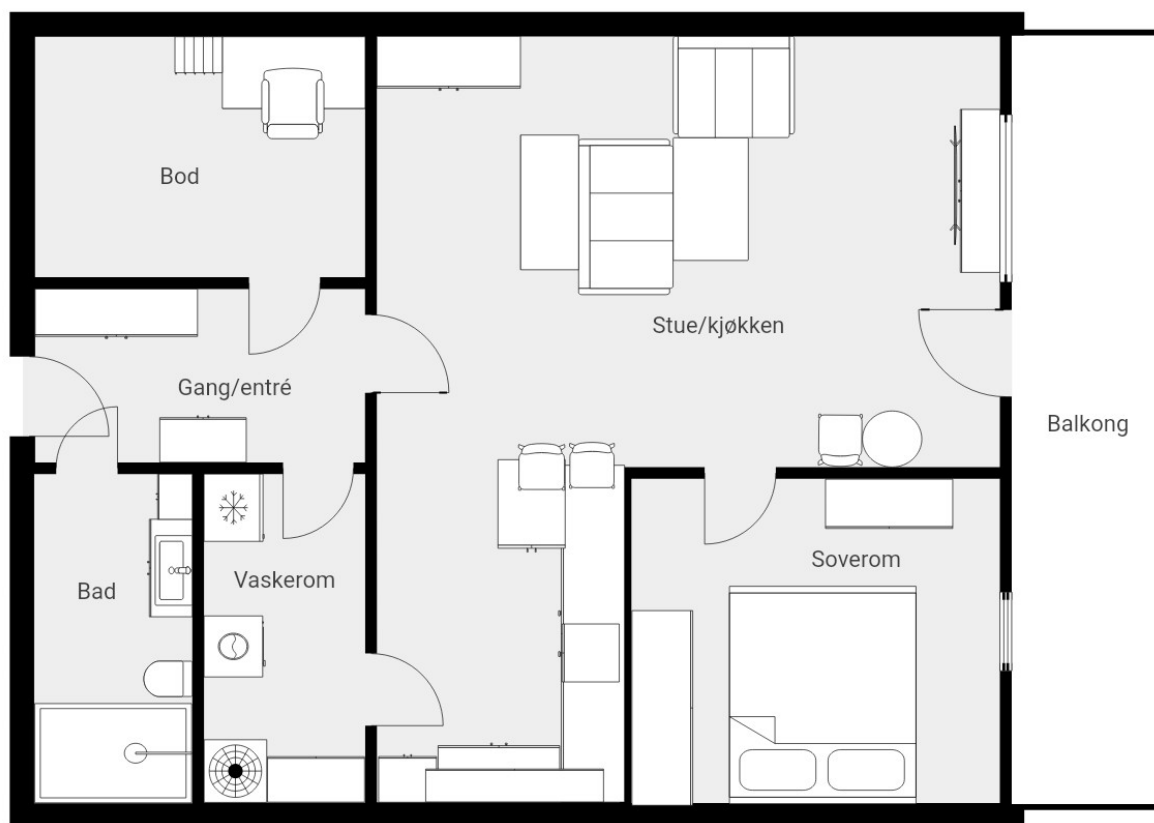








Plantegning



Plantegningen er utarbeidet av Sørø Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

🏠 Andelsleilighet

📍 Buervegen 9, 3711 SKIEN

📖 SKIEN kommune

gnr. 75, bnr. 233

Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 22307-1045

Referansenummer: SC1269

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen
Uavhengig Takstingeniør
post@sorotaksering.no
926 22 684



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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.

Andelsleilighet - Byggeår: 1979

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygget står på støpt fundamentering mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong og utvendige fasader kledd med teglstein og fasadeplater. Etasjeskille av betong. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Leiligheten har nyere malt trevindu med 2-lags energiglass, produsert i 2023. Leiligheten har malt trevindu med 2-lags isolerglass, ukjent produksjonsår. Leiligheten har nyere terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2017. Leiligheten har ytterdør av tre, brann- og lydspesifisert, B30 / 35dB.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

GULV:

Flis på bad, vaskerom og entré, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, malte slette overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette overflater i alle rom.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:

Flis på gulv, våtromsplater og flis på vegg og slette overflater i tak/himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.

Veggmontert toalett og dusjnise med glassdør.

Vaskerom:

Flis på gulv, slette overflater på vegg og i tak/himling.

Utslagskum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Åpen skapinnredning og opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med flis og sprutplate på vegg over induksjonstopp

Oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte montert på vegg, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Leiligheten har vannrør utført som rør-i-rør-system. Dette er en moderne løsning der vannrørene ligger beskyttet inne i varerør, noe som gir økt sikkerhet mot lekkasjer og gjør eventuelt vedlikehold og utskifting enklere.

OPPVARMING:

Varmekabler på bad.

ROMHØYDE:

2,28m og 2,4m i stue, 2,32m på bad, 2,4m i bod, 2,42m på soverom og kjøkken, 2,39m på vaskerom.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

PARKERING:

Leiligheten benytter felles parkeringsplass. Det er lagt opp til elbil ladere.

FELLESAREAL:

Det kan benyttes felles sykkelbod og inngangsparti. Det er mulighet for å låne/leie et lokale i kjelleren. Det kan også benyttes felles grøntområder med sitteplasser.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

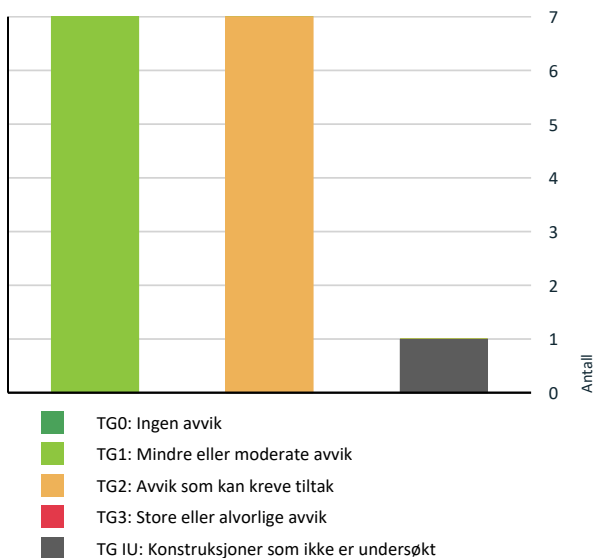
Andelsleilighet

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

Videre ble det fremlagt ferdigattest for leiligheten, heisanlegget og garasjeanlegget. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringdagen 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 forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

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.

Oppsummering av avvik

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

Andelseilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggt tekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggt tekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i hovedsak i forventet stand ut fra alder og type. Det ble registrert slitasje og elde på vindu i soverom, noe som erfaringsmessig gir redusert isolerende evne sammenlignet med nyere vinduer. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringdagen, men dette kan ikke utelukkes da slike forhold er avhengig av lys- og temperaturforhold på undersøkelsestidspunktet.

TG 2 vurderes grunnet registrert slitasje og elde på vindu i soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Vinduet på soverom har oppnådd høy alder og er påført naturlig slitasje over tid.

Risiko:

Videre aldring og slitasje kan føre til redusert funksjon, svekket tetthet og kortere gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

For kjøper innebærer dette påregnelig vedlikeholdsbehov og at utskifting må forventes på sikt.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge opp vinduet med jevnlig vedlikehold og påregne utskifting ved videre funksjonssvikt eller som ledd i fremtidig oppgradering.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt overbygd balkong på 13 m² med utgang fra stue. Balkongen er utført med støpt dekke, bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk i betong. Det ble registrert slitasje og sprekkeformasjoner i taket over balkongen.

TG 2 vurderes grunnet registrert slitasje og sprekkeformasjoner i himling/takoverflate over balkongen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Sprekkdannelsene og slitasjen har sammenheng med alder og belastninger over tid i overflate eller underliggende konstruksjon.

Risiko:

Videre utvikling kan føre til økte overflateskader og mulig fuktpåvirkning dersom sprekkeformene gir redusert tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

For kjøper innebærer dette behov for oppfølging og påregnelig vedlikehold eller utbedring av berørte flater.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å kontrollere sprekkeformasjoner nærmere og utbedre skadede overflater for å begrense videre skadeutvikling.



INNENDIG

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Siden badet er pusset opp i 2021, er dagens byggtekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse og vurdering av badets utførelse. Det er fremlagt bilder fra oppussingen.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflatene og innredningen fremstår i normalt god stand uten registrerte skader eller avvik av vesentlig betydning. Det ble registrert noe hulrom i dusjsonen, men det ble ikke påvist bom eller løse fliser ved kontroll. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 20mm fall over en lengde på 2,6m ut fra dørterskel mot sluk. Det registreres også 17mm over 0,8m og 13mm over 0,4m i dusjsonen. Viktig å merke seg at det er krav til 20mm fall fra dørterskel til sluk, da det ikke er tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel. Fallforholdene i dusjsonen fremstår tilfredsstillende.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilfredsstillende fallforhold fra dørterskel til sluk.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Avviket skyldes at gulvet ikke har tilstrekkelig fall fra dørterskel til sluk sett opp mot krav som følger av manglende dokumentert membranoppkant ved terskel.

Risiko:

Utilstrekkelig fall kan medføre at vann ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og gir økt risiko for vannansamling på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan gi økt belastning på overflater og medføre behov for utbedring av fallforholdene.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes tilfredsstillende til sluk.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran er ifølge hjemmelshaver fra 2021.

Sluk og klemring er utført i plast. Ved inspeksjon ble det ikke observert synlig slukmansjett under klemringen, men hjemmelshaver har fremlagt billedokumentasjon av membran/slukløsningen. Forholdet innebærer at membranen ikke kan dokumenteres tilstrekkelig innklemmet under sluket, noe som gir økt fare for lekkasje til omkringliggende konstruksjoner. Membranen ligger skjult og kan ikke kontrolleres nærmere uten destruktive inngrep ved demontering av fliser.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet eldre sluk og usikkerhet knyttet til membranens innfesting/tilslutning mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Forholdet skyldes at nyere membran er etablert i tilknytning til eldre sluk, der membranens tilslutning ikke fullt ut kan kontrolleres visuelt.

Risiko:

Mangelfull eller usikker tilslutning mellom membran og sluk kan medføre økt risiko for lekkasje til omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

For kjøper innebærer dette usikkerhet rundt våtrommets tettesjikt og mulig behov for utbedring dersom det viser seg at slukløsningen ikke er fagmessig utført.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å oppbevare og fremlegge billedokumentasjon av membran/slukløsningen. Ved framtidig oppgradering av våtrommet anbefales sluk og membranløsning vurdert samlet.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.



ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår, men er overflateoppusset i 2021. Gjeldende byggt teknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK17) er lagt til grunn som referanse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 15mm fall over en lengde på 2,5m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som regelmessig utsettes for vann. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vinylbelegg fra byggeår, 1979. Sluk og klemring av plast. Ingen synlig belegg under klemring. Vinylbelegget ligger skjult under flisene og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at belegget er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

TG2 vurderes grunnet alder på vinylbelegget og ingen synlig belegg under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Avviket skyldes at vinylbelegget er av eldre dato og at belegget ikke er synlig innklemmet ved sluket.

Risiko:

Høy alder og manglende synlig innklemming ved sluk øker risikoen for svikt i tettesjiktet og fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av våtrommets tettesjikt dersom lekkasjer eller fuktskader oppstår.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge opp forholdet ved framtidig rehabilitering av våtrommet, og å være oppmerksom på tegn til svikt eller lekkasje rundt slukområdet.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble benyttet samme hull som tidligere for fuktmåling i tilstøtende vegg ved våtsone, hvor det ikke ble registrert fuktverdier med behov for tiltak.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, samt registrert lekkasjesikring.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene består av rør-i-rør-system, som innebærer at vannrørene ligger i ekstra plastrør slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelersentral. Sentralen er plassert på vaskerom med lekkasjesikring til sluk. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert. Stoppekran er også testet og fungerer etter hensikt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør består av soilrør (støpejern). Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til sveikelser fra avløpsrør men en bør være oppmerksom på at avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning.

Hjemmelshaver opplyser at det ble utført rørfornyning i 2023, men dette er ikke kontrollert eller dokumentert i forbindelse med befaringen.

TG 2 vurderes grunnet alder på avløpsanlegget og begrenset verifisering av opplyst rørfornyning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak:

Avviket skyldes høy alder på avløpsrørene, samtidig som opplyst rørfornyning ikke er kontrollert ved befaringen.

Risiko:

Eldre avløpsrør kan over tid få svekket funksjon og økt risiko for lekkasjer eller innvendig nedbrytning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for framtidige undersøkelser, vedlikehold eller utskiftning av avløpsanlegget.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført rørfornyning, og ellers følge anlegget opp med jevnlig kontroll.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk med kullfilter fra kjøkken og naturlig ventilering på bad og vaskerom. Ventilasjonsløsningene vurderes å ha begrenset funksjon i rom med fukt- og osbelastning. Det observeres luftespalte for tilluft i dørbled til bad. Tilluft til leiligheten via ventiler i vinduer og vegger.

TG 2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på bad og kullfilter på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak:

Avviket skyldes at badet er ventilert med naturlig avtrekk og at kjøkkenet har kullfilterløsning i stedet for avtrekk til det fri.

Risiko:

Begrenset luftutskifting kan føre til økt fukt- og osbelastning i leiligheten og øke risikoen for kondens og fuktrelaterte skader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan gi redusert inneluft og medføre behov for forbedring av ventilasjonsløsningen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på bad og vaskerom, samt vurdere løsning for kjøkkenavtrekk til det fri.

! TG 1J Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberedere er felles for borettslaget og blir derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trappeoppgang med 5 kurser iht oversikt.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1979 Deler av det elektriske er byttet, men det er usikkert om alt er nytt. Derfor er byggeåret brukt som grunnlag.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Bygge om til jordfeilautomater + koble stikk.

- Trekke om kurs til stue.

- Sette opp kanal med sikring og 2x schuko på Eksisterende kurs til komfyr.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	77	4		81	6
SUM	77	4			6
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang/entré, bad, kjøkken, stue, soverom, vaskerom	Bod i kjeller	

Kommentar

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 brukt på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Videre ble det fremlagt ferdigattest for leiligheten, heisanlegget og garasjeanlegget. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: 2021- Lagt opp nytt røropplegg til badet på egeninnsats.
2021- Pusset opp bad.
2021- Skiftet sikringer til automatsikringer i sikringskap.
2021- Lagt opp ny sikring til induksjonstopp.
2021- Foret ut og etterisolert vegg mot balkong.
2021- Overflatebehandlet alle rom.
2021- Montert nytt kjøkken.
2023- Byttet fastkarmsvindu i stue.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	75	233		0	9803.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Buervegen 9

Hjemmelshaver

Lindøe Kevin Christoffer, Nordre Borge Borettslag
II

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
504/NORDRE BORGE BORETTSLAG II	955114213	504	Ikke fremlagt.	Eskeland Sondre Lid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

35

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Åkre/Buer i Skien, sør i Ballestadhøgda. Området består i hovedsak av boligbebyggelse og har adkomst via kommunal veg. Det er kort vei til daglige servicetilbud, barnehage, skole og øvrige sentrumsfunksjoner i Skien. Det er også tilgang til kollektivtransport og øvrig offentlig kommunikasjon i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til bygget.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.03.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	08.04.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Søndre Lid Eskeland

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Buervegen 9

3711 SKIEN

4003-75/233/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Byggmester Jan eskeland

Beskrivelse av arbeidet: Snekring samt flislegging av bad, i samråd med faglært murer. Rør/ vann ble utført av fagperson innen VVS på egeninnsats.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Div snekring, maling og overflate arbeid i leiligheten.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Denne ble fornyet med Isoa Membra i 2020/2021 under oppussing av bad. Borettslaget har hatt rørfornyng (i regi av borde Borge II brl) i senere tid (2022/2023og ingen skader/ lekkasjer har blitt nevnt rundt arbeidet lagt ned ved baret i leiligheten.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Olimb

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyng av alle rør ihht VVS i Brl

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elektro 4 AS

Beskrivelse av arbeidet: De la opp ny sikring til platetopp, samt div strøm i leilighet vedr oppussing i periode 2020/2021. Samt byttet sikringer fra skru til automat i tavle i gangen for min leilighet.



Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

I fjor 2025, ble det tatt fasade sjekk av godkjent murefirma, for sjekk av utvendig fasade. Samt samåflekking av avskallet betong.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

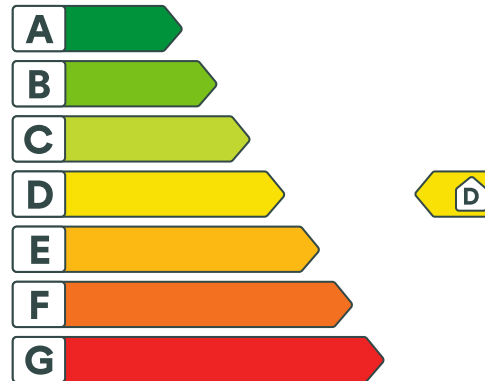
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Buervegen 9, 3711 SKIEN	
Dato for energimerking 28.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-287688
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 164603032
Gårdsnummer 75	Bruksnummer 233
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0504



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1978	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 81,0 m²	Oppvarmet bruksareal 77,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
174,77 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
185,61 kWh/m²

Totalt levert pr. år
14 292 kWh



Buervegen 9, 3711 SKIEN



Detaljering

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



Buervegen 9, 3711 SKIEN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 24.03.26 Side 1 av 2

Nordre Borge Borettslag II	Vår ref.: 502/35
Buervegen 9	Type: Borettslag
3711 SKIEN	Eiere: Sondre Lid Eskeland
Organisasjonsnr: 955 114 213	Andelsnr: 35

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 4 372

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader drift

4 372

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 0 Gjeld siste årsoppg.: 13 997

Klient ajourf. lån: Klient gj. s. årsoppg.: 999 999

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ranveig Moen

Adresse: Buervegen 9

Postnr/-sted: 3711 SKIEN

Telefon: Mob.: 93427203

E-post: nordreborge2@mittpbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.03.2026**Utestående saldo:** 0

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

6: Ligning - 2025

Annen formue: 37 185 Gjeld: 13 997 Andre inntekter: 842

Utgifter: 0

7: Pålydende

Pålydende: 100 Opprinnelig innskudd: 36 500

Andelsnr: 35 Partialobligasjonsnr: 35

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1976

Gårds/bruksnr: 75/233

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 9803.4

Årlig festeavgift: 100 000,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP0003216420

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Første innflytting: 01.10.1990 SSBnr: H0504

Oppvarmingstype: Elektrisitet

Etasje: 5

Heis: Ja

Parkeringsstype: Parkeringsplass ()

Systemlås: Ja Antall rom: 2

Husdyrhold: Se husordensregler Oppr. antall rom: 2

Livsløp standard: Nei Kategori: 2-Roms leilighet P-rom 62

Ansienhetsregler:

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

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 24.03.26 Side 2 av 2

Nordre Borge Borettslag II

Vår ref.: 502/35

Buervegen 9

Type: Borettslag

3711 SKIEN

Eiere: Søndre Lid Eskeland

Organisasjonsnr: 955 114 213

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Kabel TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Annen informasjon:

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nordre Borge Borettslag II tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00 - Buerstua, Buervegen 9.

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

Vedtak:

29 fremmøtte

28 stemmeberettiget

1.2 Registrere antall fullmakter

Vedtak:

En fullmakt

1.3 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent

1.4 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble godkjent

1.5 Valg av møteleder

Vedtak:

Ranveig Moen

1.6 Valg av referent

Vedtak:

Marit Aslaug Kleppe

1.7 Evt. valg av tellekorps

Vedtak:

Siri Figureia og Hilde Matre

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

Vedtak:

Lillian Meen

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:

Årsmeldingen ble godkjent

3. Godkjenning av årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Vedtak:

Kr. 119 250,- fordeles innad i styret

Kr. 750,- utbetales til valgkomite medlem

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

Vedtak:

Styreleder: Ranveig Moen / valgt for 2 år

Styremedlem: Marit Aslaug Kleppe / valgt for 2 år

Styremedlem: Tove Sommer / ikke på valg

Styremedlem: Sondre Lid Eskeland / ikke på valg

Styremedlem: Gisle Winther / ikke på valg

Varamedlem: Magnhild Olsen / valgt for 1 år

Varamedlem: Turid W. Thorsen / valgt for 1 år

6. Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgkomite: Grete W. Ellefsen / valgt for 1 år

Valgkomite: Inger Fjelstad /valgt for 1 år

7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

Vedtak:

Delegat: Ranveig Moen
Delegat: Marit Aslaug Kleppe

Vara: Tove Sommer
Vara: Sondre Lid Eskeland

8. Saker fra styret/andelseiere

Styret har en tid arbeidet med forslag til kameraovervåking i bygget. Vi har hatt en spørreundersøkelse i vår hvor alle har blitt bedt om å svare ja eller nei til dette. For å kunne installere kameraer må styret ha 2/3 flertall. Resultatet av spørreundersøkelsen viste mer enn 2/3 flertall.

For at vi skal kunne montere anlegget trenger vi å fatte et vedtak på generalforsamlingen.

Forslag: Det monteres kameraer ved hovedinngang og foran og innenfor garasje- porten.

Vedtak:

Forslaget om å installere kameraer ved hovedinngang og foran og innenfor garasje-porten ble enstemmig vedtatt.

Protokoll for Nordre Borge Borettslag II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ranveig Moen (sign.)	28.05.2025
Sekretær	Marit Aslaug Kleppe (sign.)	27.05.2025
Protokollvitne	Lillian Meen (sign.)	27.05.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Nordre Borge Borettslag II onsdag 03.12.2025 kl. 17:30 - Buerstua, Buerveien 9.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall andeler til stede: 40
Antall godkjente fullmakter: 14
Fra GBBL: Ann-Brith Thorsen

Møtet ble åpnet av: Ranveig Moen

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:

Møteleder: Ann-Brith Thorsen

Referent: Ann-Brith Thorsen

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Protokollunderskrivere: Sondre Lid Eskeland og Siri M. S. Figueira

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut dato: 21.11.2025

Innkallingen ble godkjent

1.5 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Det var ingen bemerkninger til saklisten

Saklisten ble godkjent

2. Fasade- og balkongrehabilitering

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

Før vi eventuelt setter i gang med dette arbeidet er det viktig å vite om vi har borettslagets andelseiere i ryggen.

For å kunne igangsette dette arbeidet, må saken vedtas med alminnelig flertall på generalforsamlingen, blandt de fremmøtte andelseierne.

Vedtak:

Styret fikk ikke fullmakt til å jobbe videre med saken. Forslaget falt med 18 stemmer for, og 35 stemmer mot.

Protokoll ekstraordinært møte for Nordre Borge Borettslag II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ann-Brith Thorsen (sign.)	05.12.2025
Sekretær	Ann-Brith Thorsen (sign.)	05.12.2025
Protokollvitne	Siri Mette Schei Figueira (sign.)	04.12.2025
Protokollvitne	Sondre Lid Eskeland (sign.)	04.12.2025

Styret i Nordre Borge Borettslag II innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Tirsdag 20.05.2025 kl.18:00

Buerstua, Buervegen 9

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Kr. 120.000,- til fordeling i Styret.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

8. Saker fra styret/andelseiere

Styret har en tid arbeidet med forslag til kameraovervåkning i bygget. Vi har hatt en spørreundersøkelse i våres hvor alle har blitt bedt om å svare ja eller nei til dette, For å kunne installere kameraer må styret ha 2/3 flertall. Resultatet av spørreundersøkelsen viste mer enn 2/3 flertall. For at vi skal kunne montere anlegget trenger vi å fatte et vedtak på generalforsamlingen.

Forslag: Det monteres kameraer ved hovedinngang og foran og innenfor garasje- porten.

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

Årsmelding fra styret i Nordre Borge Borettslag II for 2024

Generell informasjon

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

Borettslaget ligger i Skien kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Ranveig Moen, Buervegen 9
Styremedlem, Gisle Winther, Buervegen 9
Styremedlem, Marit Aslaug Kleppe, Buerveien 9
Styremedlem, Tove Sommer, Buerveien 9
Styremedlem, Sondre Lid Eskeland, Buervegen 9
Varamedlem, Turid Wenche Thorsen, Buerveien 9
Varamedlem, Magnhild Olsen, Buervegen 9

Antall kvinner: 3 kvinner

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 1

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 9 styremøter, hvor 83 protokolererte saker har vært behandlet. Herav 6 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

I januar 2024 skiftet Doormax motor på garasjeporten uten kostnad for oss.

i februar hadde Schindler service på heisen. Alt var OK, uten skader av noe slag.

I mars startet Elektro4 arbeidet med å skifte ut alle lysene i korridorene. Alle armaturer ble skiftet ut til LED lys med følere.

Snekker B. Søli skiftet og reparerte vegg-plate på heishuset på taket og Caverion hadde service på ventilasjonsanlegget.

I april hadde Kone AS service på hoveddøra i vestibylen. Generalforsamling ble avholdt den 25. april. Doormax skiftet begge fjærene på garasjeporten. Maskintjenester vasket garasjekjelleren den 30. april. Byggpartner hadde besiktigelse på taket den 12. april. Alt var i orden og ny besiktigelse vil bli foretatt i 2026.

I mai hadde vi dugnad den 6. mai. Container for søppel ble satt ut 6. mai. Double startet malearbeidene ute og inne. Styret plantet på trappa og på uteplassen før 17. mai. Leder deltok på PBBLs generalforsamling den 22. mai.

Styret fikk nabovarsel ang fasadeendring i Buervegen 11. Styret hadde møte med Styret i nr. 11 før jul og fikk mer informasjon. Informasjon ble sendt ut til våre beboere før jul. Maskintjenester sprøytet for ugress rundt hele blokka.

I juli holdt vi pølsefest på uteplassen den 11. juli.

I august foretok Maskintjenester fasadevask på nedre del av endeveggen mot nr. 11. Maling vil skje våren 2025. Caverion hadde rens av ventilasjonsblader og hovedservice på ventilasjonsanlegget.

I september foretok Brdr. Henriksen Transport spyling og rensing av kummen foran inngangen og ved innkjøringen til garasjekjelleren. Grenland Renhold rensset alle stolene i Buerstua.

I oktober skiftet snekker B. Søli begge vinduene i Buerstua.

Styret signerte avtale med Grenland Renhold i Skien ang overtagelse av renhold etter at Sumol Bjørkmann skal slutte hos oss den 28.2.2025.

Doormax hadde hovedservice på garasjeporten.

I desember hadde vi julefest søndag 1. desember. Schindler hadde service på heisen.

Leder Ranveig Moen og sekretær Marit A. Kleppe er på valg, samt 1. varamann

Magnhild Olsen og 2. varamann Turid Wenche Thorsen.

Fremtidsplaner

Styret arbeider med tilbud på utskifting av gammelt låssystem samt utskifting av porttelefon-systemet, Dette vil først bli aktuelt i 2026 da vi må sette av midler i budsjettet for 2026.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.05.2025

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	1 420 519	1 164 478
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	551 514	-2 380 045
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	5 640	5 640
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-419 513	2 630 447
C: Årets endring disponible midler	137 641	256 041
D: Disponible midler 31.12.	1 558 160	1 420 519
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	1 558 160	1 413 232

Resultatregnskap pr 31.12.24 for Nordre Borge Borettslag II orgnr: 955 1 14 213

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		3 410 232	3 259 608	3 410 000	3 530 000
Leieinntekt garasjer		102 384	97 848	102 300	105 900
Salgsinntekter		23 346	0	0	0
Sum inntekter		3 535 962	3 357 456	3 512 300	3 635 900
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	12 525	10 988	11 770	13 300
Styrehonorar	2	120 000	120 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		40 096	39 088	39 500	30 100
Forretningsførerhonorar		196 194	187 842	194 000	201 400
Medlemskontigent		13 399	13 399	13 400	16 750
Kontigent NBBL		8 040	8 040	7 300	8 400
Andre lønnskostnader	3	156 458	149 987	160 000	93 000
Sommer og vinterkostnader		105 805	118 931	108 120	118 000
Vedlikehold	4	340 450	3 179 207	407 000	373 661
Serviceavtaler		68 481	71 899	0	0
Kabel-tv		411 876	372 782	405 000	424 300
Forsikring		225 410	200 452	216 000	245 000
Kommunale avgifter		897 444	857 932	924 000	942 300
Festeavgifter		100 000	100 000	100 000	100 000
Energi, strøm		259 861	273 432	290 000	290 000
Renhold, fellesareal		26 061	17 751	35 000	120 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		4 428	9 751	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		3 773	1 728	0	0
Andre driftskostnader	5	21 784	17 802	70 000	70 000
Styremøter; lokaler , mat mm.		6 130	0	0	0
Bomiljø		12 785	22 458	0	0
Avskrivninger	6	5 640	5 640	0	4 230
Sum driftskostnader		3 036 638	5 779 108	3 101 090	3 170 441
Driftsresultat		499 324	-2 421 652	411 210	465 459
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		52 189	41 607	5 000	40 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		52 189	41 607	5 000	40 000
Arsresultat		551 514	-2 380 045	416 210	0
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		551 514	-2 380 045	416 210	0
Sum overføringer		551 514	-2 380 045	416 210	0

Balanse pr 31.12.24 for Nordre Borge Borettslag II orgnr: 955 1 14 213

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 12	9 597 074	9 597 074
Andre driftsmidler	7	4 230	9 870
Sum varige driftsmidler		9 601 304	9 606 944
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	901 803	482 290
Sum finansielle anleggsmidler		901 803	482 290
Sum anleggsmidler		10 503 107	10 089 234
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		23 346	0
Andre leierestanser		0	455
Andre fordringer		0	8 551
Periodisert kostnad		356 308	322 500
Sum fordringer		379 654	331 506
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 521 688	1 398 408
Sum bankinnskudd og liknende		1 521 688	1 398 408
Sum omløpsmidler		1 901 342	1 729 913
SUM EIENDELER		12 404 448	11 819 147

Balanse pr 31.12.24 for Nordre Borge Borettslag II orgnr: 955 1 14 213

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	6 700	6 700
Opptjent egenkapital	10	9 280 067	8 728 553
Sum egenkapital	10	9 286 767	8 735 253
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	11, 12	2 774 500	2 774 500
Sum langsiktig gjeld		2 774 500	2 774 500
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 578	10 221
Leverandørgjeld		305 233	274 424
Skyldig off. myndigheter		10 089	8 188
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		17 282	16 561
Sum kortsiktig gjeld		343 181	309 394
Sum gjeld		3 117 681	3 083 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 404 448	11 819 147

Porsgrunn 31.12.2024
Nordre Borge Borettslag II

Sted: _____, dato: _____

Ranveig Moen
Leder

Sondre Lid Eskeland
Styremedlem

Tove Sommer
Styremedlem

Gisle Winther
Styremedlem

Marit Aslaug Kleppe
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	12 525	10 988
Sum	12 525	10 988

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	120 000	120 000
Sum	120 000	120 000

Note 3 - Lønnskostnader

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

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5100 Lønn til ansatte	139 176	133 426
5150 Opptjente feriepenger	17 282	16 561
Sum	156 458	149 987

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	268 477	3 096 140
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	28 814	34 025
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	43 159	49 042
Sum	340 450	3 179 207

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6550 Driftsmateriale	1 458	3 132
7720 Generalforsamling	9 515	8 888
7770 Bank og kortgebyrer	5 352	4 876
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	5 460	907
Sum	21 784	17 802

Note 6 - Avskrivning

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

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	5 640	5 640
Sum	5 640	5 640

Note 7 - Andre driftsmidler

	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 200
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	23 970
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 230
Årets avskrivninger :	5 640
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	5

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

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

Note 8 - Bygg og tomt

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

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	901 803	482 290
Sum	901 803	482 290

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

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	6 700	6 700
2070 Akkumulert resultat	9 280 067	8 728 553
Sum	9 286 767	8 735 253

Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	2 774 500	2 774 500
Sum	2 774 500	2 774 500

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Borettsinnskudd	2 774 500	2 774 500
Sum	2 774 500	2 774 500
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	9 597 074	9 597 074
Sum	9 597 074	9 597 074

Resultat og balanse med noter for Nordre Borge Borettslag II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordre Borge Borettslag II

Styreleder	Ranveig Moen (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Tove Sommer (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Gisle Winther (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Marit Aslaug Kleppe (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Sondre Lid Eskeland (sign.)	14.05.2025

Til generalforsamlingen i Nordre Borge Borettslag II

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 15. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-15 11:10:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 09|CN-SH6SQ-GZRJX-M318U-L0ACU-C1WNNW

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Ordensregler for Nordre Borge Borettslag II

Revidert 29. august 2023

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

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

1. Blokka's ytterdør er åpen på dagtid fra kl. 04.00 til 17.00.
2. Aktiviteter som kan medføre sjenanse for naboene, må utføres på en hensynsfull måte, særlig etter kl. 23.00. Banking, boring og andre støyende aktiviteter er forbudt på søndager og helligdager, etter kl. 18.00 på lørdager og etter kl. 21.00 på øvrige dager.
3. Det er ikke tillatt å plassere gjenstander i felles bodganger, korridorer og det er heller ikke tillatt å henge opp private ting (bilder, åkle o.l.) på veggene i korridorene.
4. Søppel legges i søppelcontainere i garasje/kjeller. **Søppelet skal sorteres.**
Til matavfall brukes nedbrytbare bioposer. Legges i egen dunk.
Til plastemballasje brukes nå vanlige plastposer. Den blå/prikkete posen utgår.
Plastavfall legges i egen sekk.
Restavfall legges i sorte dunker
Bokser og flasker legges i egen container i kjelleren. Papir og papp i grønn container.
Øvrig avfall, f.eks. større gjenstander og bygningsavfall etter oppussing, må fjernes av andelseier.
Batterier og lyspærer/rør leveres i butikker. Det oppfordres til å bruke sorteringsguiden fra Skien kommune.
5. Risting og banking av gulvtepper, matter, sengetøy etc., skal ikke skje fra balkonger eller vinduer. Lufting av sengetøy er lov fram til kl. 10.00 på hverdager.
6. **Balkonger:** Farge på vegger og i tak skal være ens farge for alle balkonger. Farge strandgrå i tak og på vegger. På gelender farge Jotun Frostrøyk 1376. Malingen holdes av borettslaget ved vaktmester.
Veggplater på balkong skal ikke males!
Gardiner innvendig på glassbalkong skal være i diskrete farger.
Blomsterkasser skal henge innvendig på balkongen.
Montasje av sprosser på vinduer er ikke tillatt.
Montering av varmepumpe er ikke tillatt.
Parabol eller annen utvendig antenne er ikke tillatt.



7. Bruk av gassgrill eller elektrisk grill på balkongen er tillatt. Bruk av grillkull er forbudt. Vis ekstra forsiktighet ved oppbevaring og bruk av gass. Vær klar over at det er lov å oppbevare maks 22 kg. propan for en norsk husholdning uten å søke om tillatelser.
8. Oppvaskmaskin og vaskemaskin skal kun tilkobles uttak direkte på kaldtvannsledningen. Tilkobling til blandedatterier er forbudt fordi feil kan medføre at store deler av blokka mister vannet. Det er forbudt å bruke oppvask- og vaskemaskin om natten.
9. Det er som hovedregel ikke tillatt å holde husdyr. Som beskrevet i lov om boligbyggelag, kan styret likevel samtykke i at bruker av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne. Inne i blokken er det båndtvang, både i korridorer og vestibylen. I fellesområdene ute gjelder loven om båndtvang, fra 1. april – 20. august.
10. Parkering er regulert av skilting. Spesielt fremheves at både parkering og tomgangskjøring er forbudt foran hovedinngangen. Overtredelse av parkeringsforbud kan medføre borttauing på eiers bekostning.
11. I korridorene og i garasjen skal lyset hele tiden være tent.
I gangene til bodene i 1. etasje skal lyset slukkes når rommet forlates.
12. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilator på eksisterende ventilasjonsanlegg! Det er **KUN** tillatt med kjøkkenventilator med kullfilter.
13. Alle ventiler står etter rensing (2020), i riktig posisjon! De må ikke skrus igjen!
14. Oppslagstavlen i vestibylen disponeres av styret. Beboere som ønsker å benytte oppslagstavlene, må første avklart dette med styret.
15. Alle klager og annet skal leveres skriftlig og legges i postkassa til styret i foajeen eller på mail til: nordreborge2@mittpbbl.no
16. Det er ikke tillatt å nyte alkohol i vestibylen eller ved inngangspartiet.

Vedtekter

for Nordre Borge borettslag II org nr 955114 213

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 06.11.1971, sist endret 11.04.2012.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nordre Borge borettslag II er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Nabolagsprofil

Buervegen 9 - Nabolaget Borgåsen/Ris - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

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

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

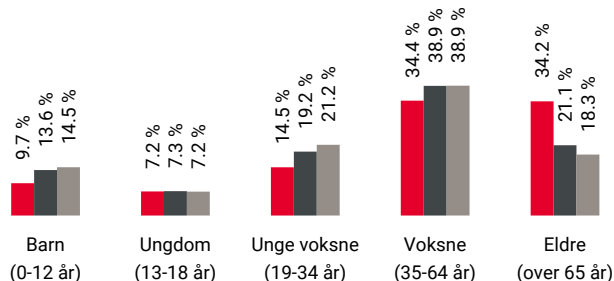
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Buerflata barnehage (1-5 år) 75 barn	2 min 🚶 0.1 km
Enggrav barnehage (1-1 år) 2 barn	7 min 🚶 0.6 km
Borgestad barnehage (1-5 år) 64 barn	13 min 🚶 1.2 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



Trafikk

Lite trafikk 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100

Sport

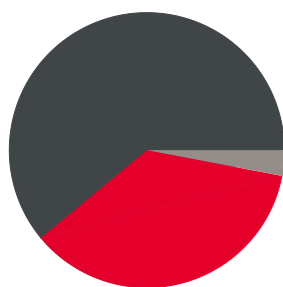
⚽ Borgs bane 7 min 🚶
Ballspill, fotball 0.6 km

⚽ Buer skole - gymsal 7 min 🚶
Aktivitetshall 0.6 km

🚲 SATS Express Porsgrunn 7 min 🚗

🚲 Sats Ekspress Porsgrunn 7 min 🚗

Boligmasse



■ 36% enebolig
■ 61% blokk
■ 3% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Hovenga Senteret 5 min 🚗

📦 Vitusapotek Borgeåsen 2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 22% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 22% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



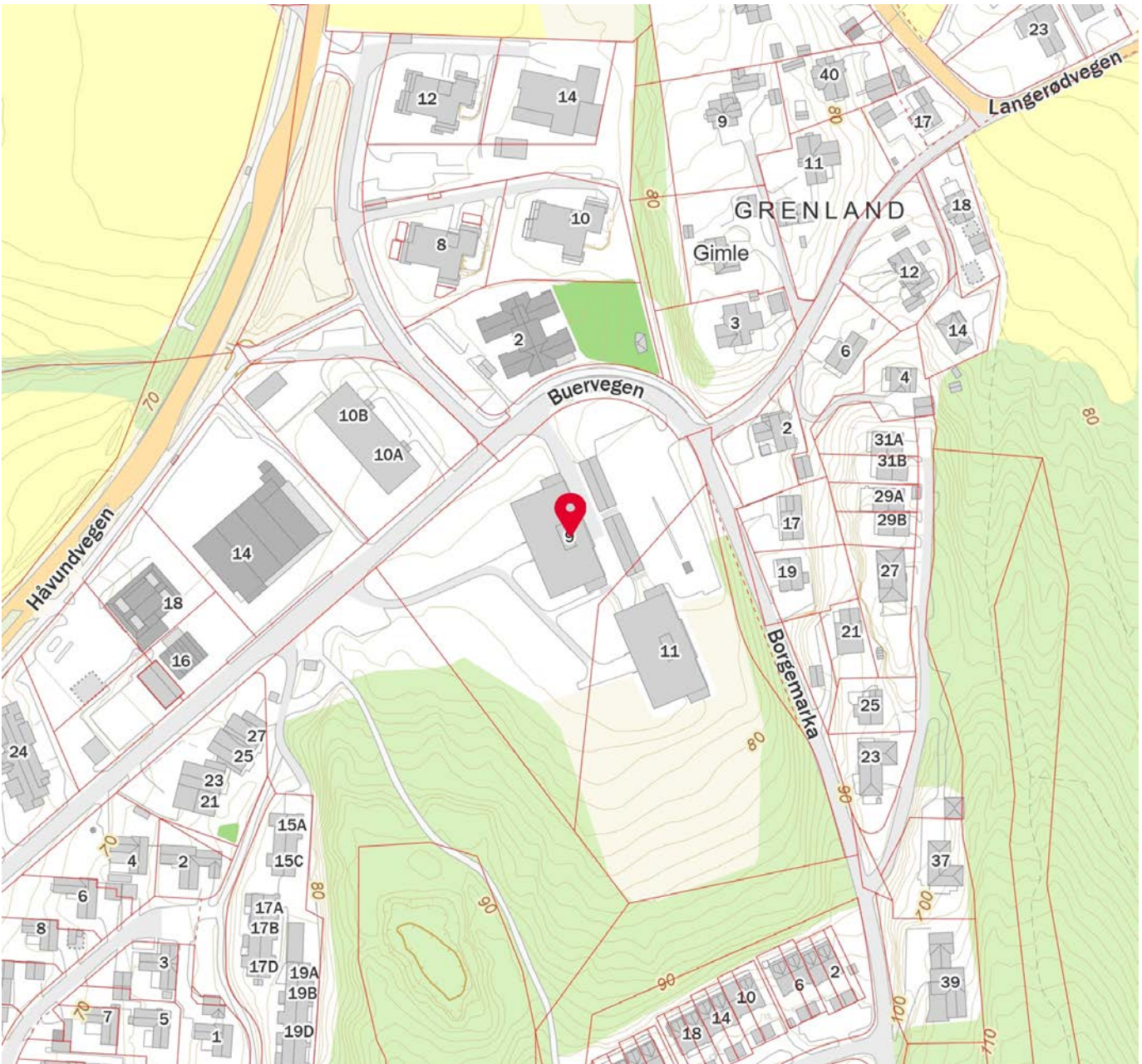
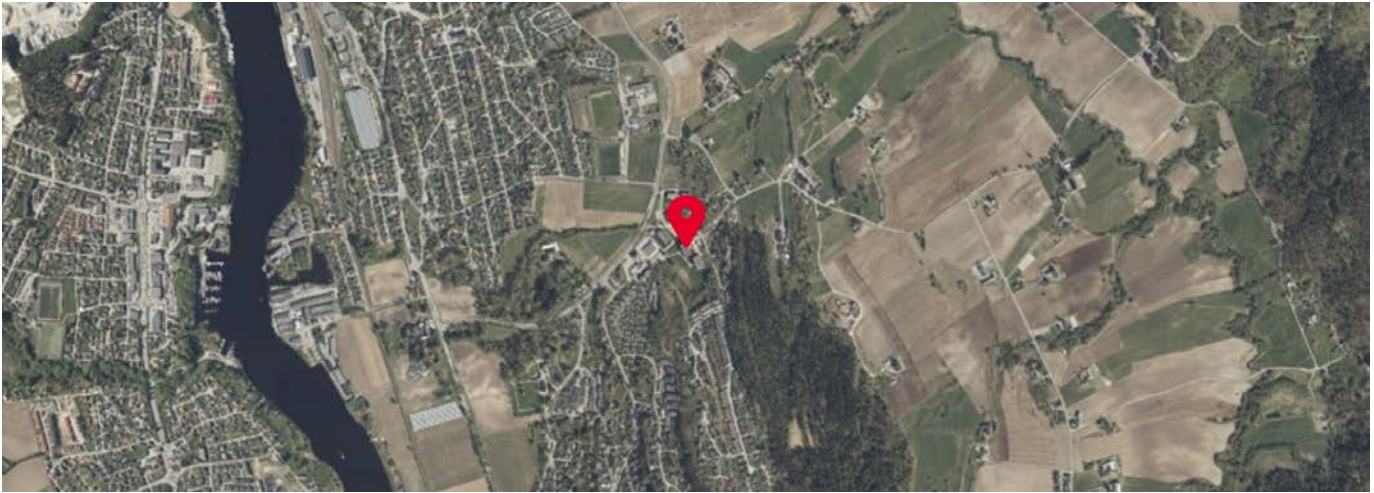
0%

47%

■ Borgåsen/Ris
■ Porsgrunn/Skien
■ Norge

Sivilstand

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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Buervegen 9
3711 SKIEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen

Telefon: 401 91 919
E-post: Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre