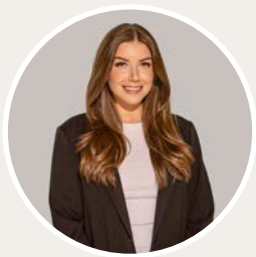


aktiv.



Kongerødvegen 38C, 3737 SKIEN

**3-roms leilighet i øverste etasje
med innglasset balkong. Bad 2019
- Balansert ventilasjon,
biloppstilling / El-billader**



Eiendomsmegler

Rose Mari Røstberg

Mobil 988 32 782

E-post rose.rostberg@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 350 000,-
Fellesgjeld: Kr 660 492,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 011 842,-
Felleskostn.: Kr 7 919,-
Selger: Mari Helene Jenssen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 68/90 kvm
Tomtstr.: 37811 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 223, bnr. 377
Andelsnr.: 113
Oppdragsnr.: 1317250140

Velkommen til Kongerødvegen 38C!

Leiligheten ligger fint til i 3. etasje i et populært område på Klyve, med kort vei til dagligvare, skoler, barnehage, apotek og treningssenter. Området rundt er grønne fellesarealer, lekeplasser, gangveier, fine turområder og gode parkeringsmuligheter. Kongerødvegen er ansett som et barnevennlig og rolig område. Det er gangavstand til bussforbindelser rett utenfor døren. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra, som ligger i avkjørselen fra hovedvegen inn mot Kongerødvegen.

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder:
Gang/entré, bad, teknisk rom, to soverom, stue og kjøkken. Innglasset balkong med tilkomst fra stue.
2 boder i kjeller og 1 bod på loft.
- Renovert bad 2019
- Balansert ventilasjon



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Egenerklæring	42
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 14 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 90 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m² Gang/entré, bad, teknisk rom, to soverom, stue og kjøkken.

BRA-e: 14 m² 2 boder i kjeller og 1 på loft.

BRA-b: 8 m² Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

ROMHØYDE:

2,25m på bad, 2,31m i gang/entré, 2,51m på to soverom og kjøkken, 2,52m i stue.

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

37811 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslagets eiendom er innbydende og velholdt, med flere uteplasser som er ideelle for sosialt samvær. Store plenarealer, blomsterbed, sittebenker og grillplasser bidrar til et hyggelig bomiljø for beboerne. For de yngste er det en lekeplass med lekeapparater og husker. Eiendommen har også asfalterte adkomstveier og parkeringsplasser, som gjør det praktisk og lett tilgjengelig. Tomten tilhører fellesarealet, hvilket betyr at borettslaget eier og forvalter områdene i fellesskap. Dette sikrer at alle beboere kan benytte seg av fellesområdene på lik linje.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt

kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i tredje etasje med enkel adkomst inn felles inngang. Området rundt er grønne fellesarealer, lekeplasser, gangveier, fine turområder og gode parkeringsmuligheter. Kongerødvegen er ansett som et barnevennlig og rolig område. Det er gangavstand til bussforbindelser. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra, som ligger i avkjørselen fra hovedvegen inn mot Kongerødvegen. Du finner også GS Senteret med kort avstand, hvor du har Meny, Apotek1 og blomsterbutikk. Gangavstand til flotte turområder som passer alle sesonger.

Utbyggingen av Kongerød skole har gjort området enda mer attraktivt som bosted. Dette nye knutepunktet på Klyve inkluderer et moderne sports- og aktivitetshus som byr på et bredt spekter av fasiliteter. Her finner man blant annet en flerbrukshall, ballbinge, skateplass, samfunnshus, trimrom og en kiosk. Dette gjør området til et dynamisk samlingspunkt for både barn, ungdom og voksne, og gir beboerne muligheter til å delta i ulike idretts- og fritidsaktiviteter året rundt.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Bygget står på støpt fundament mot grunn.

Bærende konstruksjoner er oppført av betong, utvendige fasader kledd med teglstein.

Etasjeskille av betong.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Kongerød barnehage (1-5 år) 10 min, 101 barn 0.7 km
- Klyveskogen barnehage (0-5 år) 10 min, 112 barn 0.9 km
- Kverndammen barnehage (1-5 år) 13 min, 81 barn 1.1 km

Skoler:

- Klyve skole (1-7 kl.) 14 min å gå, 537 elever, 26 klasser 1.3 km
- Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min å gå, 222 elever, 11 klasser 0.5 km
- Skogmo videregående skole 8 min å kjøre, 900 elever, 40 klasser 5.4 km
- Porsgrunn videregående skole Sør 11 min å kjøre, 450 elever, 32 klasser 5.6 km

For mer informasjon gå inn på nettsiden: <https://www.porsgrunn.kommune.no/> Her finner man totaloversikt over alle aktiviteter, tjenester, kultur- og servicetilbud i

Porsgrunn kommune.

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 barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp ligger i Kongerødvegen ca. 3 minutter i gåavstand fra leiligheten. Nærmeste togstasjon ligger ved Kammerherreløkka i Porsgrunn ca. 9 minutter i kjøreavstand. Nærmeste lufthavn er Torp Sandefjord ca. 40 minutter i kjøreavstand.

Bygningssakkyndig

Kenneth Sørø Olsen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten fremstår i normalt god stand 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.

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest av leiligheten. Det fremgår av tegningene at vegg mellom bad og vaskerom er revet for å utvide bad og wc-rom er bygd om til teknisk rom. Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av bad. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen. Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Følgende har fått TG2 og TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Merknad: Ingen synlig slukmansjett under klemring.

Konsekvens: Risiko for skjulte fuktskader ved svikt i membran/sluk.

Tiltak: Følge med på overflater og sluk, og kontrollere jevnlig for tegn til lekkasje.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Merknad: Slitasje på innredning, løs benkeplate, slitasje på foringer/lister.
Konsekvens: Redusert funksjon og risiko for videre slitasje eller fuktpåvirkning.
Tiltak: Feste benkeplate og skifte utslitte deler ved behov/vurdere utskiftning av innredning.

3.1 Andre rom

Merknad: Slitasje på vegger og gulv, mindre hull, misfarging og riper.
Konsekvens: Redusert estetisk kvalitet og videre slitasje over tid.
Tiltak: Sparkle og male vegger samt slipe/oppgradere gulv ved behov.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Merknad: Ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde.
Konsekvens: Redusert fallsikkerhet.
Tiltak: Heve eller bygge om rekkverk for å oppnå korrekt høyde.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Merknad: Fordelerskap er ikke tilstrekkelig merket.
Konsekvens: Risiko for vannskader ved lekkasjeutvikling.
Tiltak: Tydelig merke fordelerskap og kontrollere koblinger jevnlig.

Ingen TG3 ifølge tilstandsrapport.

For mer utfyllende informasjon kan tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgave leses i sin helhet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se vedlagt egenerklæringsskjema for mer utfyllende informasjon.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder:
Gang/entré, bad, teknisk rom, to soverom, stue og kjøkken. Innglasset balkong med tilkomst fra stue.
2 boder i kjeller og 1 bod på loft.

Standard

Leiligheten ligger fint til i 3. etasje i et populært område på Klyve, med kort vei til dagligvare, skoler, barnehage, apotek, treningssenter og turområder. Leiligheten inneholder gang/entré, bad, teknisk rom, to soverom, stue og kjøkken samt innglasset balkong. I tillegg er leiligheten tilknyttet 2 boder i kjeller og 1 bod på loft.

Fin gang med laminat på gulv og malt tapet på vegger. På inngangsdør er det yale doorman med kodelås. I gang er det tilkomst til teknisk rom/bod med lagringsplass og anlegg for balansert ventilasjon. Videre inn er en lys og fin stue med laminat på gulv og malt tapet/panel på vegger. Stuen har utgang til en innglasset balkong. I midten av stue står en peis som varmer godt på kalde dager.

Videre inn er kjøkkenrom med innredning i slette fronter, benkeplate av laminat og eik,

samt frittstående hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin medfølger ikke. Det er laminat på gulv og malt strietapet på vegger. Rommet kan innredes med frokostgruppe ved vinduet om ønskelig. Kjøkken fremstår med noe behov for oppgradering på bakgrunn av alder og slitasje.

Bad ble renoveret i regi av borettslaget i 2019 og er flisbelagt og pent med varmekabler i gulv. Rommet inneholder vegghengt toalett, dusjkabinett og vask med to skuffer. I tillegg har badet plass og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel bak en praktisk skyvedør. Innvendige vann- og avløpsrør er fra 2019. Stoppekran er plassert i fordelerskap på bad. FDV dokumentasjon av sisternen foreligger.

Leiligheten har to gode soverom hvor hovedsoverom har skyvedørsgarderobe med speil på en hel vegg. Begge rom har malt tapet på vegger og laminat på gulv.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 10 kurser iht. oversikt. Dette ble skiftet i 2019, i følge selger.

GULV:

Flis på bad, gulvbelegg på teknisk rom, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, strietapet og tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette malte overflater i alle rom.

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.

Hvitevarer

Komfyr og kjøleskap på kjøkken medfølger i handelen.

Oppvaskmaskin og fryser på kjøkken medfølger ikke.

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

TV/Internett/Bredbånd

TV og bredbånd er inkludert i felleskostnader og leveres av Telenor.

Parkering

Oppmerkede plasser på felles parkeringsplass.

EL-BIL:

Borettslagets ordensregler informerer om følgende: Vi har 5 elbilladere fra PlugPay her på klyve 2 bbl. Disse ladestasjonene skal kun benyttes ved lading av elbiler, og skal ikke brukes som parkering.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

1963179

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)
- Sørø taksering
- Boligfotograf1

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue.

Varmekabler på bad

Mekanisk ventilert aggregat fra Flexit(balansert ventilasjon) er montert i hver leilighet som ble gjort i regi av borettslaget.

Borettslaget har individuell måling av forbruk varmtvann. Fjernavleses og avregnes pr. 31.5 og 30.11 hvert år.

Dette kommer i tillegg til felleskostnadene.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 350 000

Formuesverdi primær

Kr 546 221

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 184 885

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utgifter tilknyttet leilighet:

- Lån fra finansinstitusjon
- Felleskostnader
- Strøm eget forbruk
- Innboforsikring
- Fjernavlesning av varmtvann (avregnes 2 ganger i året via borettslaget)

Til informasjon kan det påløpe andre kostnader tilknyttet leiligheten som megler ikke har kjennskap til. Andre kostnader kan også være individuelt ut ifra eget bruk.

Tilbud 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

Felleskostnader inkluderer renter og avdrag fellesgjeld, eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring av bygningen, utvendig vedlikehold, trappevask, plenklipping, snømåking, vaktmester, kabel-TV og bredbånd (Telenor).

Fordeling av fellesutgifter:
Felleskostnader: Kr. 3 674,-
Renter lån: Kr. 3 050,-
Avdrag lån: Kr. 1 075,-
Andel rengjøring: Kr. 120,-

Borettslaget informerer om at fellesutgifter vil pr. 01.01 øke med kr. 199,- i måneden.
Ny felleskostnader for 2026 blir derfor kr. 8 118,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 919

Andel Fellesgjeld

Kr 660 492

Andel fellesgjeld år

2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 075

Rentekost. fellesgjeld

Kr 3 050

Andel fellesformue

Kr 28 838

Borettslaget

Borettslagsnavn

Klyve 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

948496909

Andelsnummer

113

Om borettslaget

Styreleder: Jens Petter Haugen

Telefon: 99715329

Vaktmester: Rolf Broløkken

Telefon: 97418665

Borettslaget informerer om følgende:

ØKONOMI :

Ny lekeplass og uteområder 2014/16

BADEROMSREHABILITERING

Ferdig høsten 2019. Nye rør, veggplater, membraner og inventar. V.V beholdere er plassert i kjeller. Det er montert komfyrvakt og Waterguard.

VENTILASJONSANLEGG

Mekanisk ventilert aggregat Flexit, montert i hver leilighet.

EL OPPGRADERING

Ferdig 2019. Nye sikringsskap, nye ledninger til alle punkter i leilighetene.

EL-BIL LADING

5 el-bil ladestasjoner med betalingsordning fra Plugpay.

VARMTVANN

Borettslaget har individuell måling av forbruk varmtvann. Fjernavleses og avregnes pr. 31.5 og 30.11 hvert år.

Dette kommer i tillegg til felleskostnadene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 26107982204, Sparebank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.09.2023: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 105

Saldo per 29.09.2023: 83 798 509

Andel av saldo: 686 014

Første termin/første avdrag: 28.03.2020

(siste termin 28.12.2049)

IN-ordning: Borettslaget har ingen avtale om IN-ordning (individuell nedbetalingsplan).

Sikringsordning fellesgjeld

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

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.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være 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

Husdyr tillates ikke, men kan under spesielle omstendigheter søke styret om tillatelse. Erklæring om regler for husdyrhold må underskrives.

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 223, bruksnummer 377 i Skien kommune. Andelsnr. 113 i Klyve 2
Borettslag med orgnr. 948496909

Tinglyste heftelser og rettigheter

Ingen tinglyste heftelser eller rettigheter registrert på denne andelen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av blokk F, 24 leiligheter datert 26.08.1967.

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 23.01.2017.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad boligblokk datert 16.08.2019.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen 2.5.2024 er avsatt til:

- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Friområde - Nåværende
- Turvegtrasè - Nåværende

Eiendommen ligger i et regulert område som er avsatt til:

- Mindre endring av områdene B17-B19 reguleringsplan for Kongerødgård, egengodkje (5.11.2013)
- Reguleringsplan for Kongerød gård med tilhørende bestemmelser. (16.3.2006)
- Bevaring av anlegg
- Reguleringsplan for Kongerød gård med tilhørende bestemmelser. (16.3.2006)
- Friluftsområde (på land)

Dagens eiere kjenner ikke til planer i området som vil vesentlig påvirke bruken av leiligheten.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Etter avtale.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 350 000 (Prisantydning)

660 492 (Andel av fellesgjeld)

2 010 492 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)
9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 011 842 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 019 742 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 022 542 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende kr. 34 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Kommunale opplysninger
- 12 900 Markedspakke
- 6 000 Oppgjørshonorar
- 2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 900 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 6 570 Utlegg eierskiftegebyr
- 4 500 Utlegg fotograf
- 4 485 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 8 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 74 700

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Rose Mari Røstberg
Eiendomsmegler
rose.rostberg@aktiv.no
Tlf: 988 32 782

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

12.12.2025







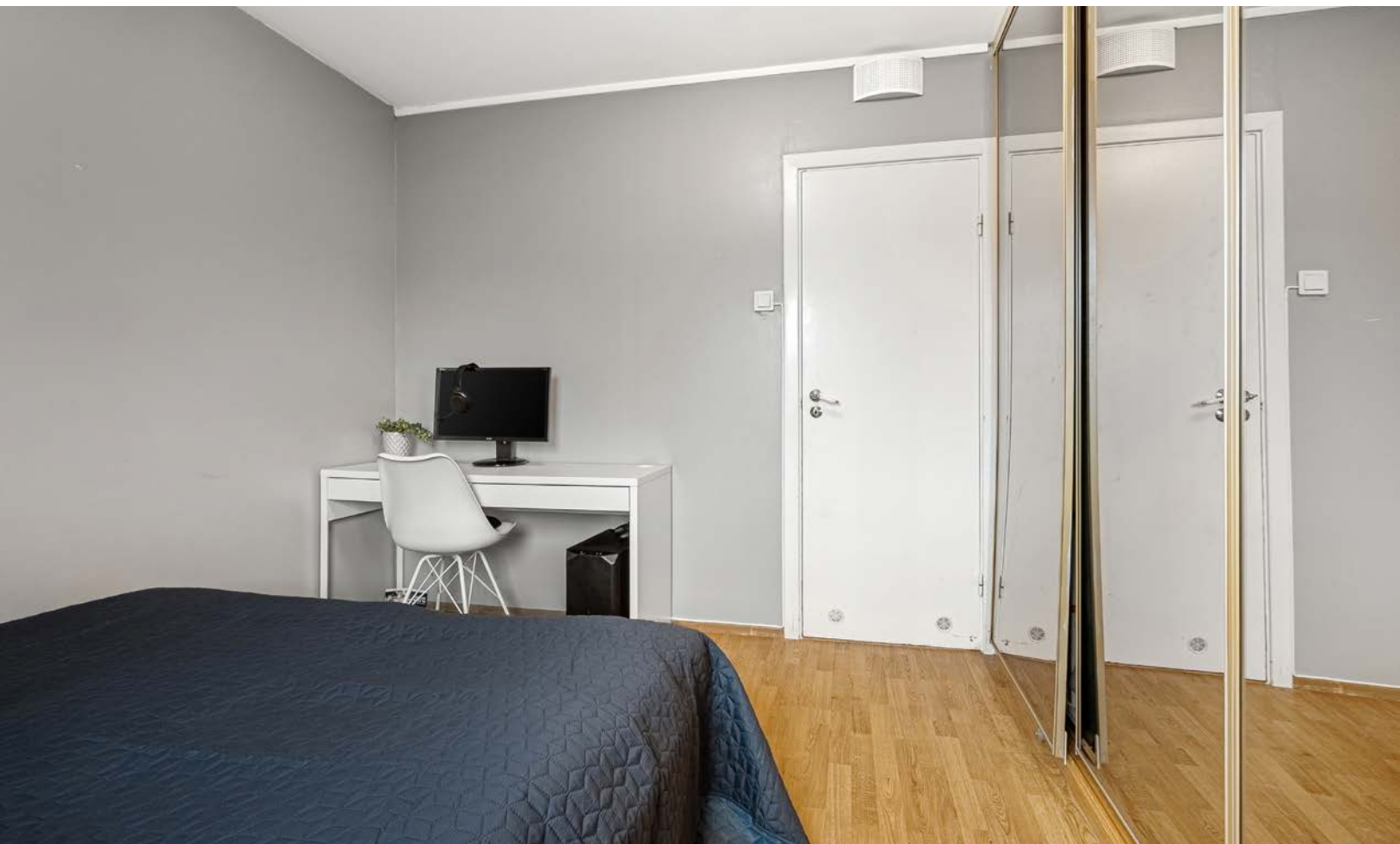




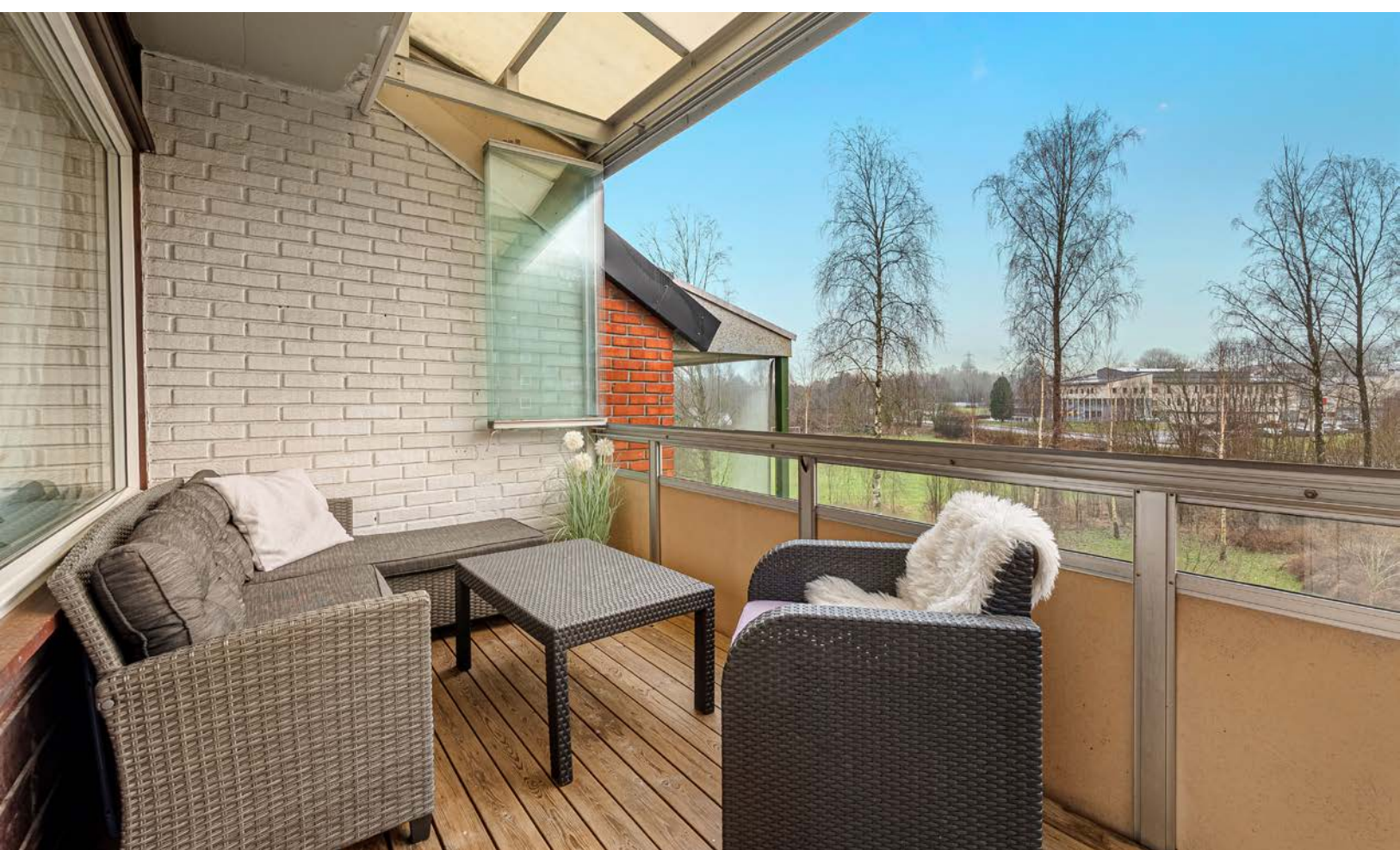


























Plantegningen er utarbeidet av Søre Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Nabolagsprofil

Kongerødvegen 38C - Nabolaget Kongerød/Frydenlund - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kongerødvegen Linje M3, M3N, P7	2 min 0.1 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 3.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	43 min

Skoler

Klyve skole (1-7 kl.) 537 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.) 222 elever, 11 klasser	3 min 0.3 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	8 min 5.2 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	11 min 5.4 km

Ladepunkt for el-bil

Kongerødvegen 40	3 min
------------------	-------

«Rolig borettslag med lite bråk og støy.
Barnevennlig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

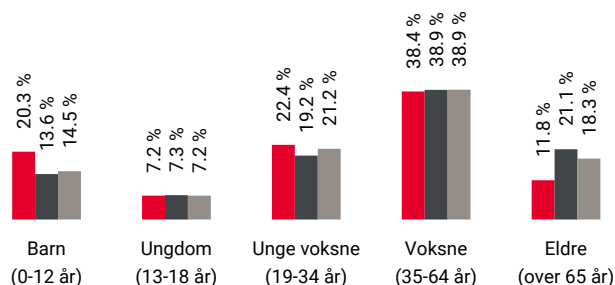
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kongerød/Frydenlund	1 127	521
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kongerød barnehage (1-5 år) 101 barn	7 min 0.6 km
Klyveskogen barnehage (0-5 år) 112 barn	8 min 0.7 km
Kverndammen barnehage (1-5 år) 81 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Klyve Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Meny Gs	12 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



Gateparkering

Lett 88/100



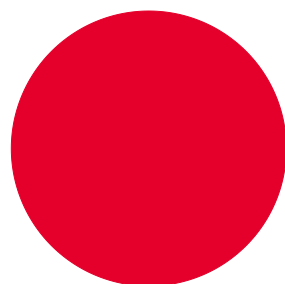
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

	Klyve idrettsplass - fotballbane Fotball	3 min 0.2 km
	Kongerødhallen - flerbrukshall Aktivitetshall	5 min 0.4 km
	Just Padel Porsgrunn	5 min
	SATS Porselensfabrikken	6 min

Boligmasse



100% blokk

«Nytt fint nabolag med alle fasiliteter»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Pp-Senteret

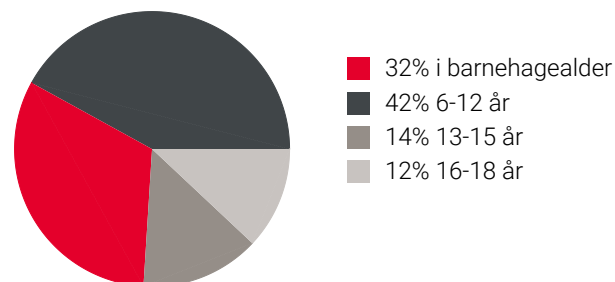
6 min



Apotek 1 GS

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



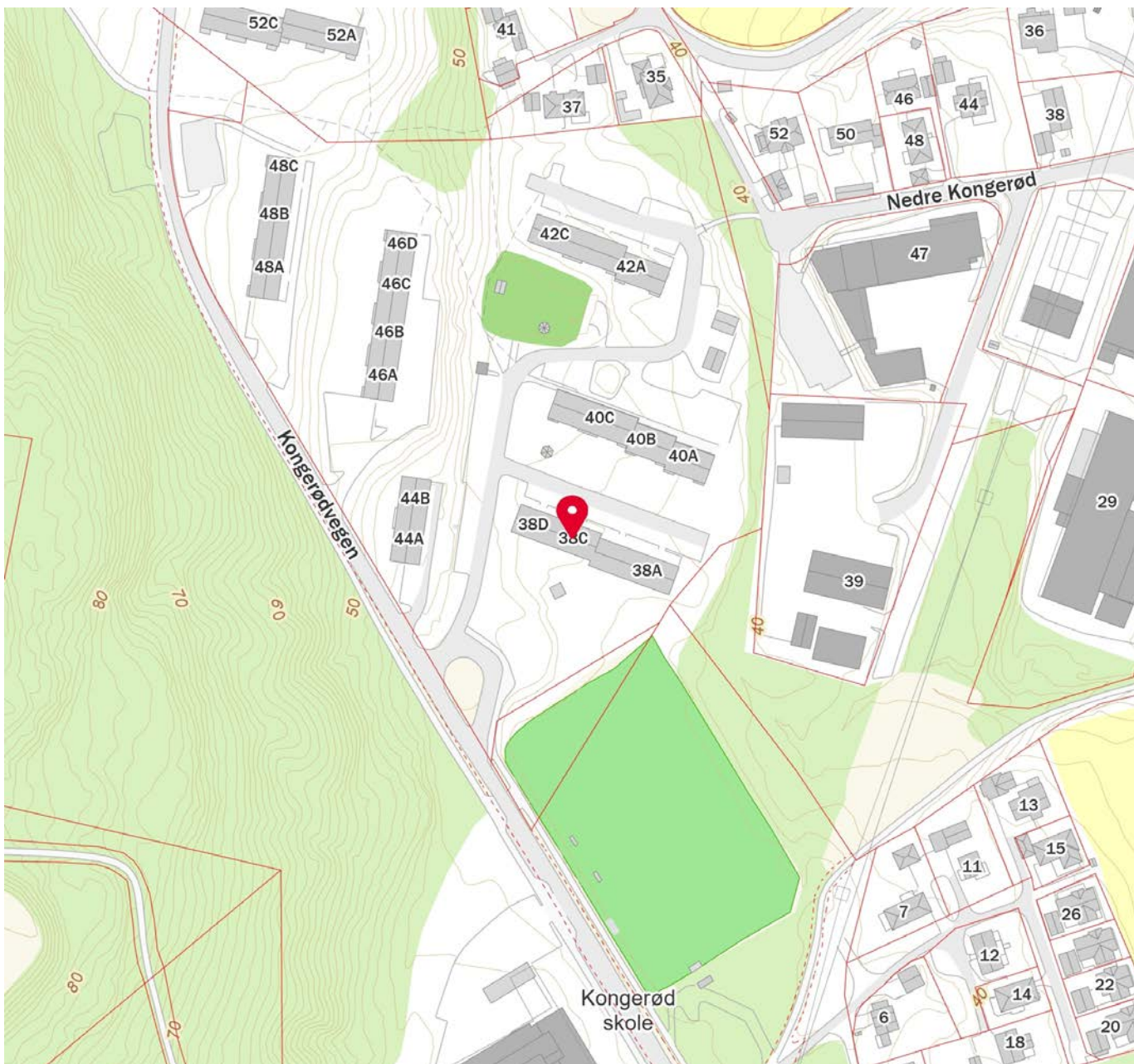
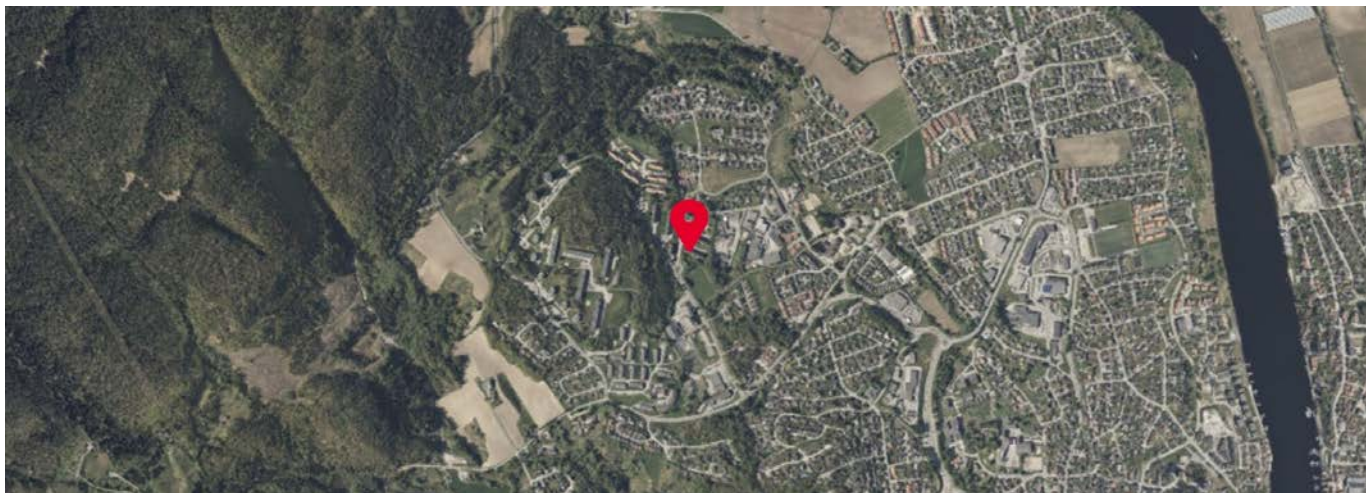
0%

44%

Kongerød/Frydenlund
 Porsgrunn/Skien
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250140	

Selger 1 navn
Mari Helene Jenssen

Gateadresse	
Kongerødvegen 38C	

Poststed	Postnr
SKIEN	3737

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

8

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

if

Polise/avtalnr.

Document reference: 1317250140

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Før badet blei pusset opp, var det lekkasje på bad som også gjorde at jeg måtte bytte gulv på kjøkken. Dette blei tatt av boligbyggelaget sin forsikring etter at badet var ferdig stilt.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renovering av alle bad i regi av borettslaget

Arbeid utført av

Firma regi av borettslaget

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja i regi av borettslaget

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja i regi av borettslaget

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var et rør som det drypte av, som blei fikset fort av borettslaget i den ene kjellerboden.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har inglasset veranda, der alle vinduer kan dras til siden. Her kan det komme litt vann inn om det regner mye.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det elektriske og ventilasjonen blei tatt i alle bo enheter i regi av borettslaget.

Arbeid utført av

I regi av borettslag

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I regi av borettslaget

Document reference: 1317250140

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boretslaget har ladestasjoner.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/boretslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har hørt at det kan forekomme rotter om sommeren ved søppeltømmings arealet.

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg har ikke pusset opp uten om maling etter jeg flyttet inn. Bad, ventilasjon og det elektriske er byttet i regi av boretslaget.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

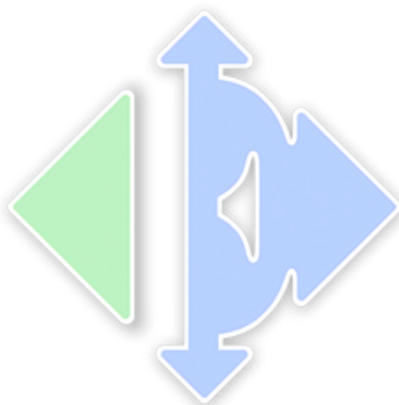
Document reference: 1317250140

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Helene Jenssen	a725ed23c8ceaf0847572 80a994596b483214115	24.11.2025 18:52:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1317250140

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

Andelsleilighet
Kongerødvegen 38C
3737 Skien



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 03/12/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:223, Bnr: 377
Hjemmelshaver:	Mari Helene Jenssen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	113
Byggeår:	1967
Tomt:	37 811 m ²
Kommune:	SKIEN

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	26.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, trår og sittegrupper. Asfaltert adkomst til bygget.

OM BYGGEMETODEN:

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand 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.

ANNET:**OPPVARMING:**

Vedovn i stue.

Varmekabler på bad.

ROMHØYDE:

2,25m på bad, 2,31m i gang/entré, 2,51m på to soverom og kjøkken, 2,52m i stue.

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang.

PARKERING:

Leiligheten benytter markert parkeringsplass på fremsiden av bygget. Det er lagt opp til el bil ladere på felles parkeringsplasser.

FELLESAREAL:

Det kan benyttes sittegrupper, samt lekeplass og grøntområder ute og sykkelparkering inne.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt FDV dokumentasjon i forbindelse med rehabilitering av bad.

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

Flis på bad, gulvbelegg på teknisk rom, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, strietapet og tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette malte overflater i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3. etasje	68 m2		8 m2		68 m2	8 m2
Bod på loft		5 m2				5 m2
Bod i kjeller		7 m2				7 m2
Bod i kjeller		2 m2				2 m2
SUM BYGNING	68 m2	14 m2	8 m2		68 m2	22 m2
SUM BRA	90 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang/entré, bad, teknisk rom, to soverom, stue og kjøkken.

BRA-e:

En bod på loft og to boder i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

-

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

I denne tilstandsrapporten er leiligheten i hovedsak vurdert opp mot de byggtekniske forskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet, mens gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) kun benyttes som faglig referanse for vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Kristian Vågen Naphaug og Mari Helene Jenssen

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en bygmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under bygmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

03/12/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og slette malte overflater i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg over servant.

- Dusjkabinett.
- Veggmontert toalett.
- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår i normalt god stand uten hulrom, riss eller sprekker i flisene. Det ble registrert noe avskalling på speil på vegg, noe som gir redusert estetisk kvalitet og kan føre til videre avskalling over tid. Speilet bør skiftes dersom avskallingen utvikler seg eller funksjonen påvirkes.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 7mm fall over en lengde på 1,8m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall på gulv, da det ble avdekket tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

Merknader: Gjeldende byggeforskrift er TEK17.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Badet ble pusset opp med ny membran i 2019, i følge hjemmelshaver.
Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det var ikke mulig å bore hull eller måle fukt fra tilstøtende rom for våtsonen, da tilstøtende vegg er oppført av betong. Overflatesøk ga ingen utslag som indikerer unormale fuktverdier, men skjulte skader kan likevel ikke utelukkes.

TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

Gjeldende byggeteknisk forskrift er TEK17.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

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

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

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

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og eik, med malt strietapet over benk.

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

Komfyr med mekanisk avtrekksvifte i overskap, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår med normal bruksslitasje, og enkelte elementer bør påregnes skiftet over tid. Det er registrert slitasje på fronter, foringer/lister samt en løs benkeplate av eik, noe som gir redusert funksjon og kan føre til ytterligere slitasje eller fuktpåvirkning dersom platen ikke festes på nytt. Benkeplaten bør derfor strammes eller festes, og utslitte deler skiftes ved behov/vurdere utskiftning av innredningen. Det ble registrert normalt vanntrykk og god avrenning fra blandebatteri, komfyrvakt og Waterguard, og avtrekket har tilstrekkelig opptrekk.

TG2 vurderes grunnet slitasje på innredning, løs benkeplate, slitasje på foringer/lister.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. For øvrig fremstår leiligheten med normal bruksslitasje. Det må påregnes mindre hull i vegger etter bilder og hyller, samt misfarging eller skjolder der møbler og inventar tidligere har stått. På gulv er det forventet slitasje, misfarging og riper etter normal bruk, noe som kan gi redusert estetisk inntrykk og utvikle seg videre over tid dersom overflatene ikke vedlikeholdes. Overflater kan ved behov oppgraderes for å opprettholde ønsket standard.

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2012.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdør av tre, brann og lyd spesifisert B-30, 37 DB.

Terrassedør med 3-lags energiglass, produsert i 2012.

Innvendige slette lettdører.

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

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Sørvestvendt innglasset balkong på 8 m² med utgang fra stue.

Balkongen har støpt dekke og rekkverk av aluminium med fasadeplater. Det ble målt en rekkverkshøyde på 0,93m, som er lavere enn gjeldende krav på 1m. Lav høyde kan medføre redusert fallsikkerhet. Rekkverket bør heves eller bygges om for å tilfredsstillende gjeldende krav.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde.

Merknader: Rekkverk skal kontrolleres opp mot kravene i den byggt tekniske forskriften som gjelder på tidspunktet for befaringen (TEK17). Dette følger av forskrift til avhendingsloven.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran er plassert i fordelerskap og fungerer etter hensikt.

Fordelerskapet er plassert på bad og er lekkasjesikret til sluk i gulv. Fordelerskapet er ikke tilstrekkelig markert, noe som gjør det mindre synlig ved lekkasjer og service. Det ble avdekket drypplekkasje fra en kobling i skapet, som innebærer risiko for vannskader dersom lekkasjen utvikler seg. Hjemmelshaver opplyser at vaktmester har utbedret lekkasjen etter besiktigelsen. Det bør likevel sikres at skapet er tydelig merket og at koblinger kontrolleres jevnlig.

Vannrør av rør-i-rør og avløpsrør i PVC. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Det er montert vegghengt toalett på bad med lekkasjesikring under klosett, samt fremlagt FDV dokumentasjon av sisternen.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig merking av vannrør i fordelerskap.

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

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Det var rengjort i 2025

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk til felles ventilasjonsanlegg fra kjøkken og bad, med luftespalte for tilluft under dørrblad til bad. Tilluft til leiligheten via ventiler i vinduer og balansert ventilering.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 10 kurser iht oversikt. Dette ble skiftet i 2019, i følge hjemmelshaver.

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

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

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

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

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 fukttinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.'

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest av leiligheten. Det fremgår av tegningene at vegg mellom bad og vaskerom er revet for å utvide bad og wc-rom er bygd om til teknisk rom. Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av bad. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Merknad: Ingen synlig slukmansjett under klemring.

Konsekvens: Risiko for skjulte fuktskader ved svikt i membran/sluk.

Tiltak: Følge med på overflater og sluk, og kontrollere jevnlig for tegn til lekkasje.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Merknad: Slitasje på innredning, løs benkeplate, slitasje på foringer/lister.

Konsekvens: Redusert funksjon og risiko for videre slitasje eller fuktpåvirkning.

Tiltak: Feste benkeplate og skifte utslitte deler ved behov/vurdere utskiftning av innredning.

3.1 Andre rom

Merknad: Slitasje på vegger og gulv, mindre hull, misfarging og riper.

Konsekvens: Redusert estetisk kvalitet og videre slitasje over tid.

Tiltak: Sparkle og male vegger samt slipe/oppgradere gulv ved behov.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Merknad: Ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde.

Konsekvens: Redusert fallsikkerhet.

Tiltak: Heve eller bygge om rekkverk for å oppnå korrekt høyde.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknad: Fordelerskap er ikke tilstrekkelig merket.

Konsekvens: Risiko for vannskader ved lekkasjeutvikling.

Tiltak: Tydelig merke for delerskap og kontrollere koblinger jevnlig.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

Nr. 045

Ordensregler

For borettslaget Klyve 2

Gjeldende fra 15. juni 2021

Trivselen i borettslaget er avhengig av at vi alle bidrar, likevel er det også viktig å ha regler å vise til for å unngå at noen tar seg til rette og skaper misnøye. Ingen ordensregler kan fullt ut dekke alle spørsmål som melder seg i et borettslag og vi oppfordrer alle til å være med å skape et godt og trygt bomiljø for oss alle sammen.

Ro

Tv, stereoanlegg, musikkinstrumenter og lignende skal benyttes hensynsfullt etter klokken 21.00 alle dager. Husk også at subwoofer kan skape mye støy hos naboene selv ved lav lyd.

Støyende arbeid og lignende er ikke tillatt etter klokken 20 mandag til torsdag og etter klokken 18.00 fredag og lørdag. Det er heller ikke tillatt på søndager, 1. mai, 17. mai og helligdager.

Fellesarealer

Vaktmester tar seg av stell og vedlikehold på våre fellesområder.
Renholder vasker trapper i oppgangene.

Uteområdet

Det er vårt felles ansvar og holde uteområdet ryddig og fint i samarbeid med vaktmester.

Lekeplassen

Av hensyn til naboene er lekeplassen åpen fra klokken 10.00 – 21.00.
Sitteplassene er fortrinnsvis for beboere og deres gjester.
På lekeplassen er det røyking forbudt innenfor sykkelbanen.

Sykler/sparkesykler/el-sykler skal parkeres ved sykkelparkeringen, når de ikke er i bruk på lekeplassen.

Inngangsparti, trappehus, kjeller og loft

Trappehus og inngangspartiet er rømningsveier. Det er ikke tillatt å oppbevare noe i dette området.

I fellesareal i kjeller er det kun lov å oppbevare sykler og barnevogner. Alt annet vil bli fjernet uten forvarsel.

Fellesareal på loft er tillatt brukt til tørking av vask. Det er ikke lov å bruke dette som lager. Det som oppbevares her vil bli fjernet uten forvarsel.

Styret har anledning til å viderefakturere kostnadene ved opprydding og deponering til de andelseiere/beboere som ikke overholder dette. Minimum kostnad er ¼ av felleskostnaden vedkommende har pluss deponeringsgebyr.

Parkering

Det er begrenset med gjesteparkering på vårt område og alle beboere henstilles derfor til å ikke benytte disse til arbeidsbiler og andre kjøretøy i familien. Gjesteparkeringene er kun for beboere i Klyve 2 og besøkende til disse. Security Park har ansvaret for at parkeringsbestemmelsene overholdes.

Det er en (1) oppmerket parkeringsplass tilhørende hver boenhet.

Det er forbudt å parkere utenom oppmerkede områder.

Det er forbudt å ha uregistrerte kjøretøy, motorredskap, tilhengere, båter og lignende på borettslagets eiendom.

Kjøring og parkering med store kjøretøy er forbudt på borettslagets eiendom. Ved flytting, varelevering, arbeid på området over tid, kan midlertidig parkeringsbevis fås hos vaktmester.

Avfall

Borettslaget har underjordiske avfallscontainere plassert på tre (3) steder. Disse er kun for sortert husholdningsavfall samt glass og metall. Har du annet avfall har borettslaget en tilhenger til utlån, og kommunen har en hentetjeneste for grovavfall. Se www.rig.no for mer informasjon.

Alt husholdningsavfall skal sorteres og kastes i respektive containere.

Avfall skal **ikke** settes ved siden av avfallscontainere eller andre steder på eiendommen.

Dører, vinduer, yttervegger og balkonger

Ytterdøren skal holdes lukket og låst til enhver tid.

Hoveddør/brannør til kjeller og loft skal være lukket og låst til enhver tid.

Det er ikke lov å skru, borre eller male inngangsdøren inklusiv karmen. Dersom dette gjøres vil vedkommende bli stilt økonomisk ansvarlig for reparasjonene.

Det er ikke lov å borre i/gjennomborre ytterveggene i leiligheten, dette gjelder også vinduer og balkongdør. Dersom dette gjøres vil vedkommende bli stilt økonomisk ansvarlig for reparasjonene.

Balkongene er å betrakte som utendørsrom. Møbler, tepper og annet som blir skadet av vann og ytre påvirkning er eiers ansvar. Borettslaget kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for dette.

Det er kun tillat med elektrisk grill på balkong pga. brannfare med kull og gass.

Vann og avløp

Borettslaget er ansvarlig for vannrør frem til hovedstoppekran i leiligheten.

Alle utbedringer og endringer på rørapplegg og våtrom skal utføres av godkjente entreprenører. Borettslaget koster bytte av toalett og varmtvannstank etter vurdering av vaktmester. Ved oppussing av bad koster borettslaget nytt sluk.

Det er andelseiers ansvar å vedlikeholde vannkraner, toalett, dusj og lignende.

Det er andelseiers ansvar å rense vannlåser, sluk og lignende. Staking av vask og badesluk må besørges av andelseier.

Det er ikke tillatt å bruke toalettet som utslagsvask.

Fett, kaffegrut og lignende skal ikke slås ut i vaskene.

Elektrisk anlegg

Borettslaget er ansvarlig for det elektriske anlegget frem til leilighetens hovedsikringer. Alle utbedringer og endringer på det elektriske anlegget skal utføres av godkjente entreprenører.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i vårt borettslag. Det skal likevel søkes om for registrering. Søknadsskjema ligger inne på Klyve2.no/SBBL websider eller ved henvendelse til vaktmester.

Registreringen gjelder kun det dyret det er søkt om.

Framleie

All framleie skal godkjennes av styret på forhånd. Søknadsskjema og regler fås ved henvendelse til Skien BBL eller på www.klyve2.no.

Klesvask

Tøy skal ikke henge ute på søndager, 1. mai, 17. mai og helligdager.

Det er ikke tillatt å riste tøy, tepper og lignende fra vinduer og balkong.

Elbilladere

Vi har 5 elbilladere fra PlugPay her på klyve 2 bbl. Disse ladestasjonene skal kun benyttes ved lading av elbiler, og skal ikke brukes som parkering.

Ved feilparkering her vil borttauing/bot belastes bileier.

Når din bil er ferdig ladet, skal bilen flyttes. Ved overtredelse og bilen blir stående, vil det påbeløpe sperreavgift etter 10 minutter.

Ventilasjonsanlegg

Det er beboers sitt ansvar å se til at ventilasjonsanlegg går som det skal og at årlig bytte av filter blir husket på.

Skade, uforsiktighet eller misligholdt av ventilasjonsanlegg, går på beboers regning.

Dørlåsen

Den elektroniske dørlåsen er eier sitt ansvar å holde vedlike og bytte batterier. Det er eier sitt ansvar og lage personlig kode til dør.

Sikkerhet

Komfyrvakten er huseier sitt ansvar å holde vedlike og bytte batterier på.

Brannslange under vask skal være lett tilgjengelig.

Water Garden under vask er sensitiv, og skal ligge slik den er satt opp.

Brannvarslerne er seriekoblet og skal ikke byttes batterier på.

Brudd på ordensregler/forføyninger

Det er andelseier som er ansvarlig for at ordensreglene følges. Dette gjelder også i forhold til besøkende og ved framleie.

Ved første gangs brudd gis det muntlig klage eller advarsel. Vi anmoder naboer om å snakke sammen og prøve å løse dette i minnelighet.

Dersom dette ikke fører frem sendes en skriftlig klage til styret. Denne må inneholde en beskrivelse av hva som er gjort for å prøve å løse problemet tidligere samt en beskrivelse av problemet og omfanget. Dersom klagen er berettiget vil andelseier få en skriftlig advarsel.

Dersom problemet fortsetter sendes en ny skriftlig klage med beskrivelse av problemet og omfanget til styret. Om denne er berettiget vil andelseier få en ny advarsel samt varsel om at det vil bli fremmet salgspålegg av andelen om problemet fortsetter. Ved framleie vil godkjenningen bli trukket tilbake og leieforholdet må opphøre med umiddelbar virkning.

Om problemet fortsatt ikke er løst sendes en ny skriftlig klage med beskrivelse av problemet og omfanget til styret. Dersom denne er berettiget vil det bli fremmet salgspålegg av andelen.

Ved grove brudd på ordensreglene, samt ved trusler og grovt skadeverk på borettslagets eiendom kan salgspålegg fremmes uten forutgående klagebehandling.

Husbråk, trusler og vold er politiets ansvar og skal meldes disse umiddelbart.

VEDTEKTER

for Klyve II borettslag, org nr. 948496909

tilknyttet

Skien Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 07.04.1965.

Endret på generalforsamlingen den 24.05.1967, 31.03.1978, 19.03.1987 og 25.11.2004.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Klyve II borettslag 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 Skien Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) I tillegg kan Skien Boligbyggelag eie inntil 10 % av andelene, jfr. borettslagsloven 4-3.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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
- Valg av delegert (e) til Skien Boligbyggelags generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet 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 framtreddende 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

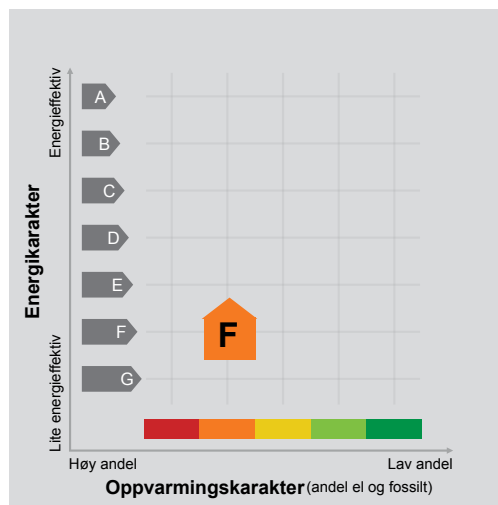
11-2 Forholdet til borettslovene

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.

ENERGIATTEST



Adresse	Kongerødvegen 38C
Postnummer	3737
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	223
Bruksnummer	377
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164530388
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-199525
Dato	09.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

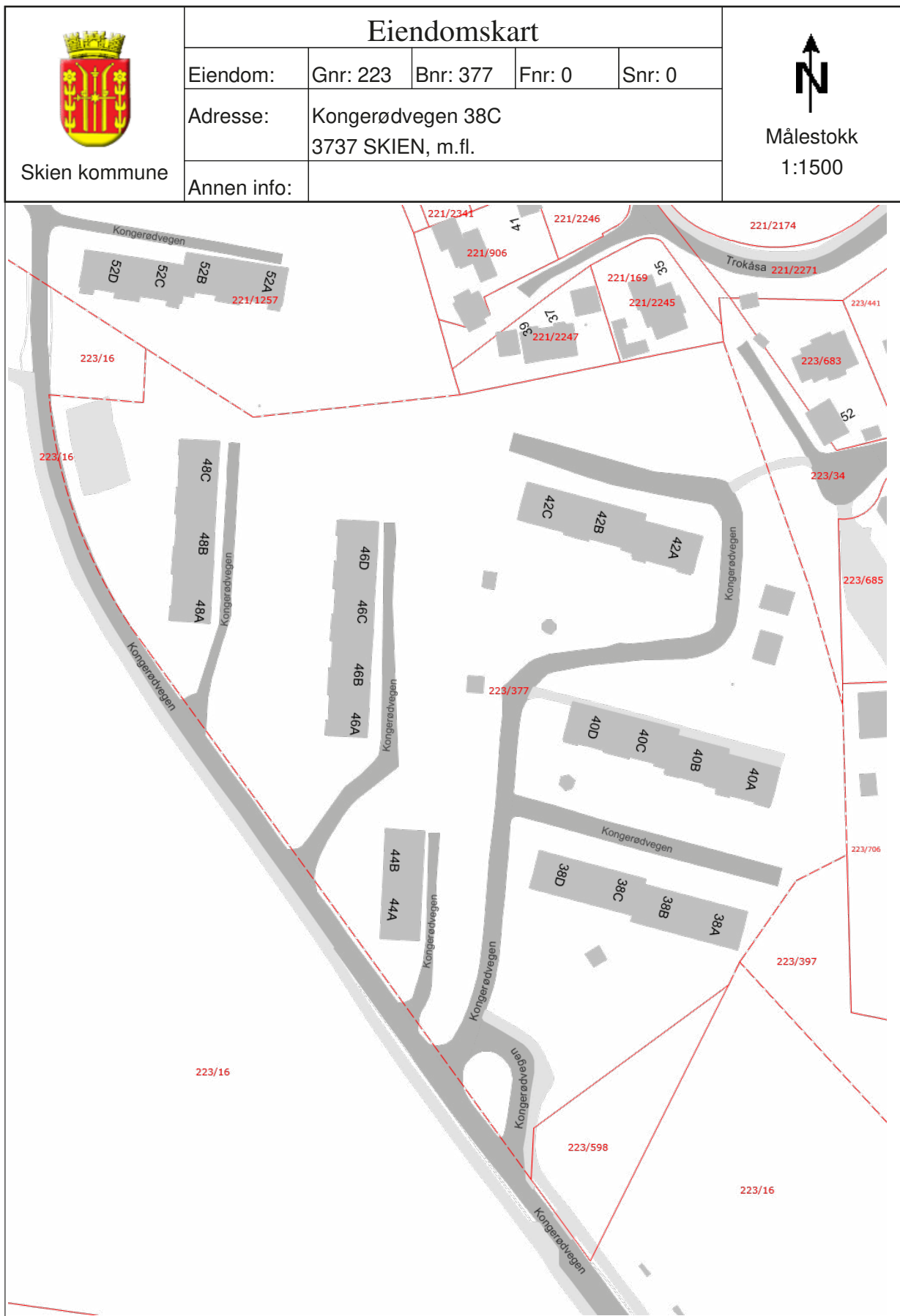
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



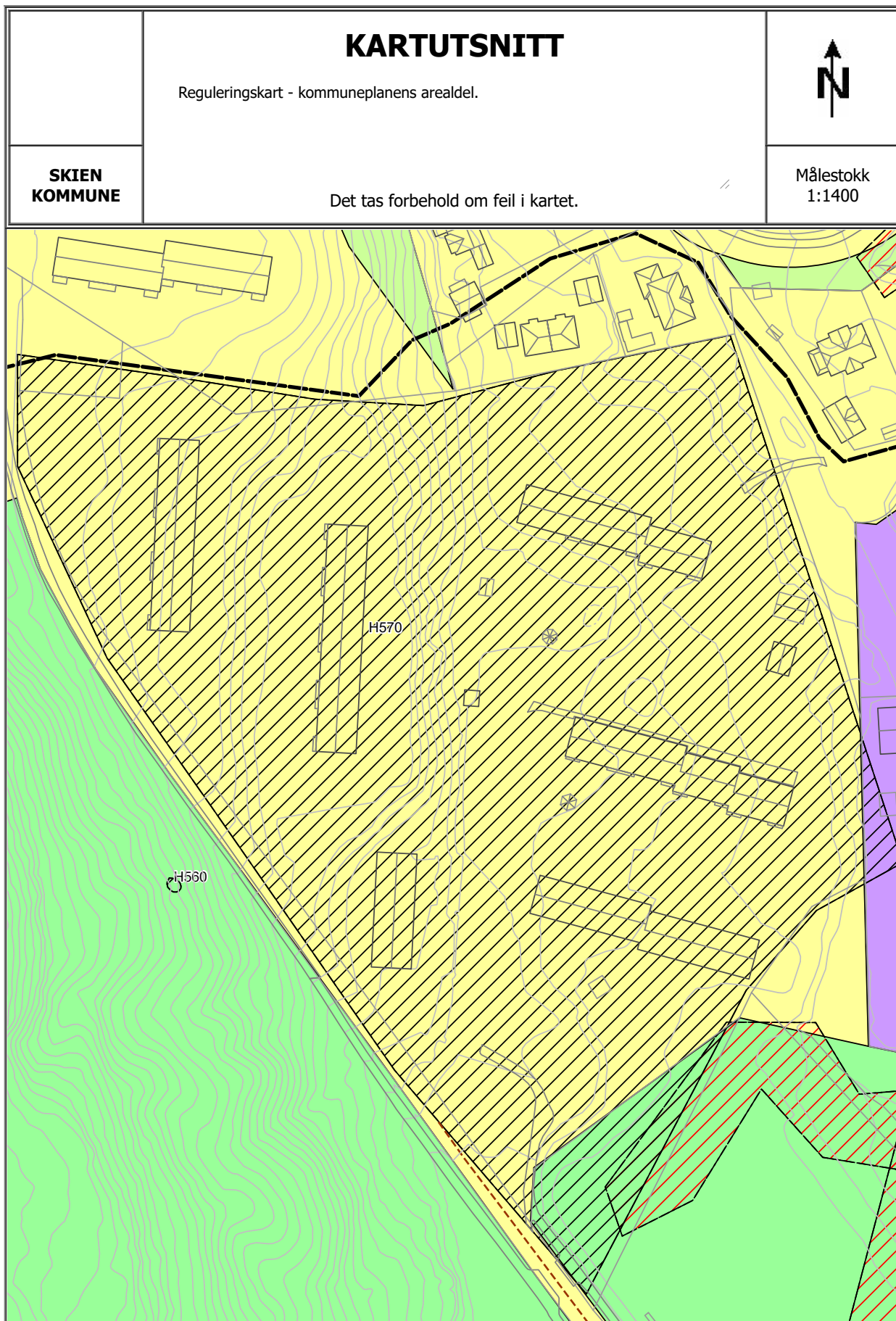
Tegnforklaring

	Offogprivbygg		Andre bygg grå		Takoverbygg grå
	Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense fiktiv
	Gang- og sykkelveg		Veg		Parkeringsområde
	Eiendomsteig		Matrikkelnummer		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.				

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1





SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
KONGENSGATE 20 V
SENTRALBORD 21507
BH/EAB.
ANSVARSHAVENDE

Entreprenør Helge Buer,

P.A. Muncjagt, 37,

Skien.

BYGGEMELDING

Elendom	gate/vei	
Matr.nr.	gnr.	bnr.
16	23	16
Eier	Skien Boligbyggelag.	
Dato	/	Beh. / 19

Overnevnte byggearbeide er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningssejefens kontor, den 26. aug. 1967.

Arnt Reppegaard.
bygningsejef.

Kopi sendt:

Skien Boligbyggelag,
Hesselberggt. 8,

Skien.

Rård Haugen.

NEI Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 post. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tes i bruk till annet eyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller for eldre bygning vedt. i annet eyemed enn det bygningen eller de av denne tidligere har tjent.

(Skjema Q2)

Ferdigattest

Gjenpart

Beh. nr.

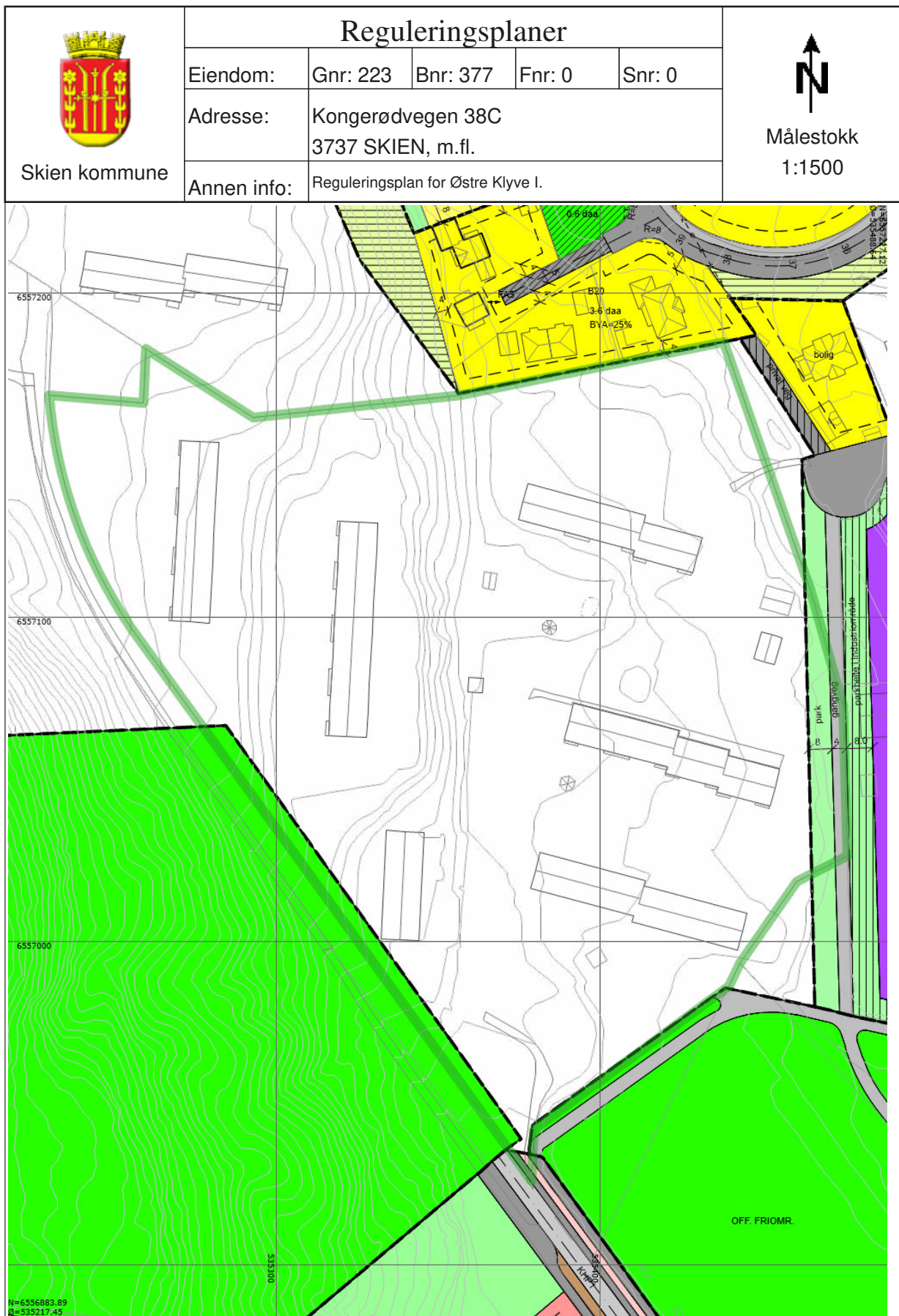
Skien, den 26 / 8 19 67.

SONE:

Solum.

ARB. ART:

Oppf. av blokk F,
24 leiligheter.



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		Udefinert bygning		Bygning
	Elv og bekk		Kanal og grøft		Gang- og sykkelveg
	Høydekurve		Forskningskurve	A	Påskrift reguleringsplan
	Regulert tomtgrense		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje		Måle- og avstandslinje
	Avkjørsel		RpFormålGrense		RpFareGrense
	RpGrense		Frisiktsone		Høyspenningsanlegg
	RbFormålOmråde		Boliger		Konsentrert småhusbebyggelse
	Industri		Kjørevei		Gang-/sykkelvei
	Gangvei		Offentlig friområde		Park
	Privat veg		Parkbelte industriområde		Friluftsområde
	Felles avkjørsel		Felles lekeareal		RpArealformålOmråde
	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Undervisning		Kjørevei
	Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Kollektivholdeplass
	Naturområde		Friområde		Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	223	377	0	0	Kongerødvegen 38A, 3737 SKIEN Kongerødvegen 38B, 3737 SKIEN Kongerødvegen 38C, 3737 SKIEN Kongerødvegen 38D, 3737 SKIEN Kongerødvegen 40A, 3737 SKIEN Kongerødvegen 40B, 3737 SKIEN Kongerødvegen 40C, 3737 SKIEN Kongerødvegen 40D, 3737 SKIEN Kongerødvegen 42A, 3737 SKIEN Kongerødvegen 42B, 3737 SKIEN Kongerødvegen 42C, 3737 SKIEN Kongerødvegen 44A, 3737 SKIEN Kongerødvegen 44B, 3737 SKIEN Kongerødvegen 46A, 3737 SKIEN Kongerødvegen 46B, 3737 SKIEN Kongerødvegen 46C, 3737 SKIEN Kongerødvegen 46D, 3737 SKIEN Kongerødvegen 48A, 3737 SKIEN Kongerødvegen 48B, 3737 SKIEN Kongerødvegen 48C, 3737 SKIEN
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN					
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til				Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø				Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	37354m ²
Boligbebyggelse - Nåværende				Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	37781.64m ²
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav				Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	37804.1m ²
Turvegtrasè - Nåværende				Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	
GJELDENDE REGULERING					
Ligger eiendommen i et regulert område?					
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)			Reguleringsformål	Areal
Ja					
4003 193	Reguleringsplan for Østre Klyve I. (10.12.1965)			Offentlig friområde	863.41m ²

4003 366	Klyve V Sone C. (4.1.1977)	Gangvei	212.09m ²
4003 366	Klyve V Sone C. (4.1.1977)	Park	572.8m ²
4003 368	Regulerings- og tomteplan for et område begrenset av Kongenrødvn., Klyve V og Dyrendal. (22.4.1977)		
4003 970	Kongerød skole (gbnr 223/16 m.fl.) (20.12.2010)		

BEBYGGELSESPÅN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Ja

KOMMENTARFELT:

Ny kulturminnevernplan - se link http://www.skien.kommune.no/globalassets/sentraladm/planer-og-rapporter/kommunedelplaner/kommunedelplan-for-kulturminnevern_med_vedtaksdato.pdf

Det tas forbehold om feil og mangler.



Klyve 2 borettslag
Postboks 156
3701 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.
13/08739-4

Dato
23.01.2017

Gbnr 223/377 - Kongerødvegen 38-48 - garasje/redskapsbod - ferdigattest

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltaket er gitt:	01.10.2013 i sak 938/13
Gårds- og bruksnummer:	223/377
Byggested (adresse):	Kongerødvegen 38-48
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Garasje
Bygningsnummer:	300397039
Bruksareal (BRA)	42 m2
Tilknyttet off. vann og avløp:	0

Søknad om ferdigattest er mottatt her 18.01.2017.

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 utstedes herved ferdigattest for nevnte tiltak.

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

Med hilsen

Torfinn Bjørntvedt
saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Skien brann- og feievesen, Postboks 158, 3701 SKIEN
Byggesak og eiendomsskatt, Kirsten Halvorsen, Postboks 158,, 3701 SKIEN
Byggesak og eiendomsskatt, Barbro Helen Aasland, Postboks 158,, 3701 SKIEN

Byggesak og eiendomsskatt

Tlf: +47 35 58 10 00

postmottak@skien.kommune.no

Post: Pb. 158, 3701 Skien

Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2

Bank: 2680.07.01049

Org. Nr.: 938 759 839

www.skien.kommune.no





Klyve 2 borettslag
Potboks 156
3701 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.
13/08739-4

Dato
23.01.2017

Gbnr 223/377 - Kongerødvegen 38-48 - garasje/redskapsbod - ferdigattest

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltaket er gitt:	01.10.2013 i sak 938/13
Gårds- og bruksnummer:	223/377
Byggested (adresse):	Kongerødvegen 38-48
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Garasje
Bygningsnummer:	300397039
Bruksareal (BRA)	42 m2
Tilknyttet off. vann og avløp:	0

Søknad om ferdigattest er mottatt her 18.01.2017.

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 utstedes herved ferdigattest for nevnte tiltak.

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

Med hilsen

Torfinn Bjørntvedt
saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Skien brann- og feievesen, Postboks 158, 3701 SKIEN
Byggesak og eiendomsskatt, Kirsten Halvorsen, Postboks 158,, 3701 SKIEN
Byggesak og eiendomsskatt, Barbro Helen Aasland, Postboks 158,, 3701 SKIEN

Byggesak og eiendomsskatt

Tlf: +47 35 58 10 00

postmottak@skien.kommune.no

Post: Pb. 158, 3701 Skien

Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2

Bank: 2680.07.01049

Org. Nr.: 938 759 839

www.skien.kommune.no





Skien Rørleggerforretning
Cappelens gate 3
3717 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.
16/10631-4

Dato
16.08.2019

Gbnr 223/377 - Kongerødvegen 38,40,42,44,46,48 - Klyve II - endring bad - ferdigattest

Tillatelse til tiltaket er gitt:	29.08.2016 i sak 546/16
Gårds- og bruksnummer:	223/377
Byggested (adresse):	Kongerødvegen 38,40,42,44,46 og 48
Tiltakstype:	Rehabilitering
Bygningstype:	Boligblokk
Bygningsnummer:	164530361,164530388, 164530396,164530418, 164530426,164530434
Bruksareal (BRA)	-----
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt her 14.08.2019.

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

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

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

VEDTAK:

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

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

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

Byggesak og eiendomsskatt

Tlf: +47 35 58 10 00

postmottak@skien.kommune.no

Post: Pb. 158, 3701 Skien

Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2

Bank: 2680.07.01049

Org. Nr.: 938 759 839

www.skien.kommune.no

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

Klagerett:

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til:

Skien kommune, byggesaksenheten
Postboks 158
3701 Skien

eller til

skien.postmottak@skien.kommune.no

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

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

Klagen må undertegnes.

Utsettelse

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Kostnader ved klagesaken

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

Kopi til: Brl. Klyve II, Geir Helstedt, postboks 156, 3701 SKIEN
Skien brann- og feievesen, Postboks 158, 3701 SKIEN



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Kongerødvegen 38C
3737 SKIEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rose Mari Røstberg

Telefon: 988 32 782
E-post: rose.rostberg@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre