



aktiv.

Edvard Myhres veg 7D, 3738 SKIEN

**Lys og innbydende leilighet i 1.
etasje | 2 soverom i barnevennlig
område på Klyve | Innglasset
balkong**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 401 91 919

E-post kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 516 661,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 2 216 223,-
Felleskostn.: Kr 7 223,-
Selger: Diar Adham Majed

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 72/88 kvm
Tomtstr.: 67863 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 223, bnr. 451
Andelsnr.: 2425
Oppdragsnr.: 1317250034

Lys og innbydende leilighet i 1. etasje | 2 soverom - barnevennlig.

Minner om påmelding til visning.

Velkommen til Edvard Myhres veg 7D – en lys, romslig og innbydende 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Klyve i Skien. Leiligheten ligger i 1. etasje og har en gjennomtenkt og funksjonell planløsning. De lyse overflatene og gode vindusflatene gir boligen en åpen og trivelig atmosfære.

Leiligheten inneholder et koselig stueområde, åpen løsning til kjøkkenet, to soverom og et pent bad – alt samlet på ett og samme plan for en enkel og praktisk hverdag. En stor, innglasset balkong gir ekstra bruksrom året rundt og fungerer som en forlengelse av stuen. I tillegg disponerer du to boder i kjeller, som gir svært gode lagringsmuligheter.

Her bor du i et stille og barnevennlig nabolag, med kort gangavstand til dagligvarebutikk, barnehager & skole!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	47
Energiattest	52
Nabolagsprofil	92
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 9 m²

BRA totalt: 88 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Bod i kjeller

BRA-e: 4 m² Bod i kjeller

1. etasje

BRA-i: 72 m² Gang/entré, bad, kjøkken, stue og to soverom.

BRA-b: 9 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Man kan benytte lekeplass, sittegrupper og liten fotballbane for barn. Felles bod til oppbevaring av f eks sykler. Fellesvaskeri til gratis benyttelse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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 byggemeldt.

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 9mm over 2m fra terrassedør til stue og 1mm over 1,6m fra kjøkkenvindu mot gang/entré. Dette er avvik iht. Norsk Standard og gjeldende TEK17.

Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Romhøyder:

2,25m på bad, 2,45m i stue, 2,46m på kjøkken, 2,46m på soverom, 2,47m i gang/entré og soverom

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang.

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

67863 m²

Tomtebeskrivelse

Felles skrående tomt for borettslaget på ca. 67 863,00 kvm. Tomten er bebygget med 5 langblokker, felles asfaltert parkeringsplass, og pent opparbeidet med gressplen. Rundt eiendommen er det asfalterte internveier, uteplasser, og ekeplasser for barna.

Tomtestørrelsen/-arealet er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne typen arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis, og at det derfor kan forekomme avvik i både areal og grenselinjer ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel som følge av avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Velkommen til Edvard Myhres veg 7D!

Leiligheten har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Klyve i Skien – et veletablert og populært boligområde som kombinerer rolige omgivelser med nærhet til alt man trenger i hverdagen.

Her bor du sentralt, med kort vei til Skien sentrum. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra Klyve, kun en kort spasertur fra boligen. Ønsker du et større utvalg av butikker og servicetilbud, ligger Down Town kjøpesenter i Porsgrunn. Kort vei fra leiligheten – både med bil og buss. Down Town tilbyr et bredt spekter av butikker, kaféer, restauranter, vinmonopol, apotek og treningssenter. m.m.

Like i nærheten finner du Kongerødhallen, som er et samlingspunkt for ungdom med fritidsaktiviteter og sosiale møteplasser – et viktig bidrag til et trygt og inkluderende nærmiljø. For den friluftinteresserte byr området på flotte turstier, for både sykkel og spaserturer. Skien fritidspark ligger også bare en kort kjøretur unna og tilbyr blant annet badeland, klatrepark, skianlegg og treningsmuligheter.

Se gjerne nabolagsprofilen som følger salgsoppgaven for mer informasjon om fasiliteter og avstander.

Velkommen til visning!

Adkomst

Start ved Down Town kjøpesenter i Porsgrunn. Kjør over Porsgrunnsbrua og fortsett rett frem forbi PP-senteret. Ved første rundkjøring, ta første avkjøring til høyre. I neste rundkjøring, ta til venstre. Fortsett på denne veien, og passér KARS Klyve på din høyre side.

Ta av ved Hulkavegen, og deretter tredje vei til høyre.

Leiligheten ligger i den fjerde langblokken, og vil være merket med en "Til salgs"-plakat fra Aktiv Eiendomsmegling. Det vil også være skiltet med visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

- Kverndammen barnehage (1-5 år) | ca. 10 min gåavstand | Avstand: 0.9 km
- Klyveskogen barnehage (0-5 år) | ca. 11 min gåavstand | Avstand: 1 km
- Kongerød barnehage (1-5 år) | ca. 15 min gåavstand | Avstand: 1.4 km

Skole:

- Klyve skole (1-7 kl.) | ca. 15 min gåavstand | Avstand: 1.4 km
- Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.) | ca. 7 min gåavstand | Avstand: 0.7 km

Videregående skole:

- Skogmo videregående skole | ca. 6 min med bil | Avstand: 4.3 km
- Hjalmar Johansen vgs. | ca. 9 min med bil | Avstand: 5.8 km

Fritid/Trening:

- SATS Porselensfabrikken | ca. 7 min med bil
- Just Padel Porsgrunn | ca. 6 min med bil
- Skien Fritidspark | ca. 9 min med bil

For mer informasjon gå inn på nettsiden: <https://www.skien.kommune.no/> Her finner man totaloversikt over alle aktiviteter, tjenester, kultur- og servicetilbud i Skien 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 barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Se for øvrig nabolagsprofil for ytterligere beskrivelse av fasiliteter og avstander til disse.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Skien kommune for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser. Nærmeste bussholdeplass er Klyvetoppen. 5 minutter fra boligen. Her går bussen M3, som går i retning Skjelsvik/Skien.

Tog: Nærmeste togstasjon er Porsgrunn stasjon, 9 minutter unna med bil.

Fly: Nærmeste flyplass er Sandefjord lufthavn Torp. 44 minutter unna med bil.

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven for mer informasjon

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Takstmannens overordnede vurdering av leiligheten er at den fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3 i tilstandsrapporten.

Bygget står, ifølge tilstandsrapporten, på støpt fundament og grunnmur av betong. De bærende konstruksjonene er oppført av betong hvor utvendige fasader er kledd med teglstein og vedlikeholdsrie fasadeplater. Etasjeskiller i betong. Flatt tak, antagelig tekket med takpapp. Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1991, 2018 og 2021.

Ytterdør av tre, brann og lyd spesifisert B-30, 37 DB. Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 2018. Innvendige slette lettdører og profilerte trefyllingsdører med 3-speil. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Bad: Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett

under klemring.

- Kjøkken: TG2 vurderes grunnet noe slitasje på innredningen og sår på benkeplaten.
- Vinduer og ytterdører: TG2 vurderes da stuevindu nærmer seg forventet levetid.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 vurderes grunnet manglende FDV dokumentasjon på sisternen.
- Ventilasjon: TG2 vurderes grunnet mekanisk avtrekk med kullfilter ikke gir tilstrekkelig ventilering på kjøkken.

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Ingenting

Forhold som har fått TGIU i tilstandsrapporten:

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

For mer informasjon, se vedlagt tilstandsrapport avholdt den 10.04.2025 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: 2020 Det fantes i hele blokken fagfolk kom og utryddet det. Ikke sett noe siden.

Innhold

Leiligheten ligger i første etasje og inneholder følgende:

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

Leiligheten har to boder i kjeller.

Standard

Entré:

Lys og åpen entré med åpen overgang til oppholdsrommet. Her er det plass til oppheng av yttertøy og sko.

Stue:

Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har en koselig peis som gir både varme og stemning på kjølige dager. Det er utgang til en romslig, innglasset balkong, noe som forlenger oppholdsarealet og gir gode muligheter for bruk året rundt. Her er det gode muligheter for utemøbler. Stuen har en praktisk planløsning med plass til sofagruppe og TV-løsning. Veggene er kledd med smartpanel, og det er slette malte flater i himlingen. Laminat på gulv.

Spisestue:

Ved kjøkkenet finner du en koselig spisestue med plass til middagsselskap og hverdagsmåltider. Dette er et naturlig samlingspunkt i hjemmet, med god plass til både små og store måltider.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en praktisk og funksjonell innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Her har du rikelig med lagringsplass i over og underskaper. Over benken er det montert kjøkkenplater på vegg, som både gir et moderne og lettstelt uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum i stål og avløpsrør i plast. Det er plass til komfyr med mekanisk avtrekksvifte i overskap, nisje for kjøleskap samt integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenet har en åpen løsning mot spisestuen, perfekt for matlaging og måltider sammen med familie og venner. Innredningen fremstår i normalt god stand.

Bad:

Badet er praktisk innredet med veggmontert toalett, dusjkabinett, servant med innredning og speil med lys. Det er opplegg for vaskemaskin, og rommet er flislagt både på gulv og vegger, med slette malte takflater. Badet ble pusset opp i 2016 med ny membran, i følge nåværende eier. Innvendige vann- og avløpsrør ble også byttet ut i 2016. Dette gir et funksjonelt og moderne bad med gode løsninger for hverdagen.

Soverom:

Leiligheten inneholder soverom med god plass til både seng, oppbevaring og øvrig møblement. Hovedsoverommet har et garderobeskap med skyvedører som gir praktisk og oppbevaringsløsning. Begge rom har lyse malte flater på veggene, laminat på gulv og malte slette overflater i himling.

Bodareal:

Leiligheten disponerer to praktiske boder i kjelleretasjen, på henholdsvis ca. 3 og 4 kvm. Bodene gir godt med lagringsplass for sesongutstyr, sportsutstyr og annet man ikke trenger i det daglige.

Oppsummering overflater:

Gulv:

Flis på bad, laminat i øvrige rom.

Vegger:

Flis på bad, smartpanel og slette malte overflater i øvrige rom.

Tak/himling:

Slette malte overflater i alle rom.

Det er felles bod for sykler i underetashen.

Boligen er vasket ut til visning og blir ikke ytterligere vasket ut før overtakelse.

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 på kjøkken medfølger.

Vaskemaskin kan følge med etter avtale mot et fornuftig kronebeløp.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

I senere tid har det i følge forretningsfører blitt utført følgende oppgraderinger:

- 2005 Ny takpapp og beslag på Edv. Myhresvei 5. 2006 Ny takpapp og beslag på 2 nye blokker.
- 2007 Ny takpapp og nye beslag på resterende blokker.
- 2011 Borettslaget har rehabilitert vann- og avløpsrør til/fra kjøkken, samt installasjon av felles varmtvannstanker i kjellere. Utgifter til varmtvann er inkludert i felleskostnadene.
- 2015 Renover 3 gavlvegger.
- 2016 Nye balkonger med innglassing og baderomsrehabilitering.
- 2022: Borettslaget har tatt opp lån til prosjekter i egen regi. Prosjekter som er gjennomført i 2022: Innstallering av brannvarslere, fasadevask, nytt calling anlegg, ny lekeplass, asfaltering av parkeringsplass og gjesteparkering.
- Bytte av vinduer har pågått i 2021/2022 og vil fortsette i 2023. 2024 takrehabilitering.

Modernisert/Påkostet år

2024

TV/Internett/Bredbånd

Borettslagets kabel tv/bredbånd leveres av Telenor Norge AS og er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Felles parkeringsplass på borettslagets eiendom. Fast plass foran bygget.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0000587954

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk oppvarming i tillegg til mulighet for vedfyring.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et estimert strømforbruk på ca. 5000-7000 kw/h pr år.

Energikarakter

E

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 kvm. 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 1 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 555 838

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 223 352

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

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

Felleskostnadene inkluderer følgende:

Kabel TV og bredbånd, forsikring, kommunale avgifter, renhold fellesarealer, vedlikehold av eiendommen, m.m.

Avdrag fellesgjeld: kr 696,-

Renter fellesgjeld: kr 2 407,-

Felleskostnader: kr 4 120,-

Totale felleskostnader pr. mnd.: kr 7 223,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 223

Andel Fellesgjeld

Kr 516 661

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

08.04.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 696

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2 407

Andel fellesformue

Kr 27 644

Andel fellesformue dato

08.04.2025

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Klyve Iv Borettslag

Organisasjonsnummer

946742287

Andelsnummer

2425

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94947071356, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.04.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 107

Saldo per 08.04.2025: 108 498 867

Andel av saldo: 516 661

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2051)

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

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. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

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.

Forslag til vedtak: Det er endel utfordringer med parkering i borettslaget

Styret ber om fullmakt til å utrede forskjellige løsninger på parkeringsutfordringene. Herunder parkeringskort, samarbeid med parkeringsselskap for utskrivning av bøter og evt borttauing på eiers bekostning.

Forslag til vedtak: Det er utfordringer til noen frivillige til å ta ansvaret for flaggheising.

Sak 1. Flagging i borettslaget: Det er utfordringer å få noen til å stå for flagging i borettslaget. Styret anbefale å ikke flagge mer, og heller ha vimpler hengende i flaggstengene.

Sak 2. Styret får fullmakt til å sette bort jobben med flagging til ett firma.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å anskaffe husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. De fastsatte regler for husdyr må følges.

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 223, bruksnummer 451 i Skien kommune. Andelsnr. 2425 i Klyve Iv
Borettslag med orgnr. 946742287

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4003/223/451:

15.10.1968 - Dokumentnr: 3523 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tilfluktsrom

Inneholder nærmere beskrivelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten gjelder felles tilfluktsrom og plasseringene av disse.

09.02.1987 - Dokumentnr: 2505 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4003 Gnr:223 Bnr:450

Servitutten gjelder en veirett, som ble overdratt fra borettslaget Klyve IV til Klyve VI.

Klyve VI skal a rett til fri atkomst til offentlig vei over bnr 451.

16.04.1999 - Dokumentnr: 4954 - Leieavtale

Leietid: 10 år
Fra dato: 14/01-1999
Leie: NOK 8 000 pr. år
Rettighetshaver: Telenor Towers Norway AS
Org.nr: 971 050 365
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelser om forlengelse
Kan overdras uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser

Transport
Fra: Telenor Mobil AS
Org.nr: 964 094 659
Til: Telenor Towers Norway AS
Org.nr: 971 050 365
Servituttene gjelder utleie av teleteknisk utstyr. Gjelder borettslaget. Ingen vesentlig betydning for bruken av leiligheten.

Alle servituttene kan fås i sin helhet ved henvendelse.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra boligens opprinnelige byggeår. Plan- og bygningslovens formelle forutsetninger for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger godkjent byggetegninger fra kommunen datert 1966. Tegninger stemmer med dagens bruk av boligen.

Det er utstedt ferdigattest for:

- Utvidelse/innglassing av balkonger, datert 09.09.2015.
- Raparasjon, bytte ut vann- og avløpsrør til kjelken i 42 leiligheter, datert 05.09.2012.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Dokumentene nevnt ovenfor kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.09.2015.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Regulerings- og arealplaner

Svar fra Skien kommune vedr. reguleringsforholdene for området - Infolandpakke - kan fåes ved henvendelse til meglers kontor. Eiendommen ligger i området som er avsatt i kommuneplanens arealdel;

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

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

- Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav | Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)
- Friområde - Nåværende | Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)
- Turvegtrasè - Nåværende | Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?: Ja

PLAN ID 4003 193 - Reguleringsplan for Østre Klyve I. (10.12.1965)

- Reguleringsformål er: Boliger, Kjørevei, og offentlig friområde.

BEBYGGELSESPPLAN

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

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?: Nei

Klassifisert i kultuminnevernplanen?: Nei

Dagens eiere kjenner ikke til noen 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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

1 690 000 (Prisantydning)

516 661 (Andel av fellesgjeld)

2 206 661 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

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))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 216 223 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 224 123 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 226 923 (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 9 562

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 MNOK 14. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende Kr. 42 500 (fastprovisjon).

1 500 Kommunale opplysninger

12 900 Markedspakke

6 000 Oppgjørshonorar

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 900 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger/overtakelse per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

5 000 Utlegg forsikring 3,14 promille av salgssummen ca. 5000

3 500 Utlegg fotograf

4 485 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

7 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

780 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk x3

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.900 + utlegg og tillegg.

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Ingebretsen

Eiendomsmegler

kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Tlf: 401 91 919

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5
3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

07.05.2025















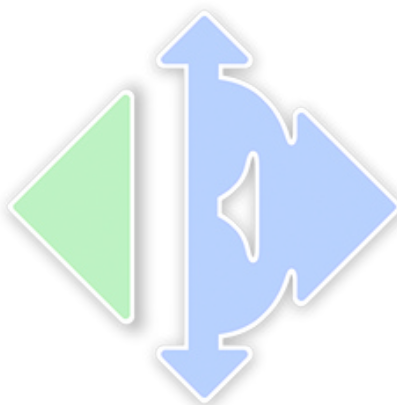






Vedlegg

Andelsleilighet
Edvard Myhres veg 7D
3738 Klyve



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: 22/04/2025

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: 451
Hjemmelshaver:	Diar Adham Majed
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	2425
Byggeår:	1966
Tomt:	67 863 m ²
Kommune:	SKIEN

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	10.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt som er pent opparbeidet med plen, prydbusker, lekeplass, sittegruppe og felles parkering. Asfaltert adkomst til blokka.

OM BYGGEMETODEN:

Blokka står på støpt fundament og grunnmur av betong.
De bærende konstruksjonene er oppført av betong hvor utvendige fasader er kledd med teglstein og vedlikeholdsfrie fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Flatt tak, antagelig tekket med takpapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:**OPPVARMING:**

Vedovn i stue.
Panelovn på soverom og stue.
Varmekabler på bad.

ROMHØYDE:

2,25m på bad, 2,45m i stue, 2,46m på kjøkken, 2,46m på soverom, 2,47m i gang/entré og soverom.

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang.

PARKERING:

Hjemmelshaver opplyser om at det er tildelt egne plasser på fremsiden av bygget. Muligheter for el-bil ladning.

FELLESAREAL:

Man kan benytte lekeplass, sittegrupper og liten fotballbane for barn. Felles bod til oppbevaring av f eks sykler.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon.

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

Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, smartpanel og slette malte overflater 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 måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	72 m2		9 m2		72 m2	9 m2
Bod i kjeller		3 m2				3 m2
Bod i kjeller		4 m2				4 m2
SUM BYGNING	72 m2	7 m2	9 m2		72 m2	16 m2
SUM BRA	88 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, kjøkken, stue og to soverom.

BRA-e:

To bodar.

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. 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:

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 9mm over 2m fra terrassedør til stue og 1mm over 1,6m fra kjøkkenvindu mot gang/entré. Dette er avvik iht. Norsk Standard og gjeldende TEK17.

Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

-

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Diar Adham Majed

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

22/04/2025

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, 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 med lys på vegg over servant.

- Høyskap.
- Opplegg til vaskemaskin.
- Veggmontert toalett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak.

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.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 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 25mm fall over en lengde på 2,2m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Badet ble pusset opp med ny membran i 2016, 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 våtsonen er vendt mot yttervegg og er oppført av porebetong. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016

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

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

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

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

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

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med kjøkkenplater på vegg over benk.

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

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

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader av betydning. Det bemerkes noe slitasje på innredningen og sår på benkeplaten. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det registreres også lekkasjesikring under oppvaskkum.

TG2 vurderes grunnet noe slitasje på innredningen og sår på benkeplaten.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 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 isolerglass og ramme av tre, produsert i 1991, 2018 og 2021.

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 2-lags isolerglass, produsert i 2018.

Innvendige slette lettdører og profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

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

TG2 vurderes da stuevindu nærmer seg forventet levetid.

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 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.

Sørvendt innglasset balkong på 9 m² med utgang fra stue.

Støpt dekke med terraseteppe og rekkverk av aluminium, tre og glass. Balkongen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

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.

Fordelerskap er plassert på bad og er lekkasjesikret med sluk i gulv.

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, men det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon av sistene.

TG2 vurderes grunnet manglende FDV dokumentasjon på sisternen.

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:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk med kullfilter fra kjøkken og avtrekk til felles ventilasjonssystem på bad. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad.

Tilluft til boligen via ventiler i vinduer.

TG2 vurderes grunnet mekanisk avtrekk med kullfilter ikke gir tilstrekkelig ventilering på kjøkken.

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

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp 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 9 kurser iht oversikt.

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

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

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av 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 stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest av innglasset balkong og bytte av nye vann og avløpsrør til kjøkken. 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**

TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes grunnet noe slitasje på innredningen og sår på benkeplaten.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes da stuevindu nærmer seg forventet levetid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes grunnet manglende FDV dokumentasjon på sisternen.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes grunnet mekanisk avtrekk med kullfilter ikke gir tilstrekkelig ventilering på kjøkken.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250034	

Selger 1 navn
Diar Adham Majed

Gateadresse	
Edvard Myhres veg 7D	

Poststed	Postnr
SKIEN	3738

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1317250034

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 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, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1317250034

Tilleggs kommentar

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: 1317250034

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Diar Adham Majed	dcf01d494647f67cbaf6e586 184ea1525048b1df	07.04.2025 09:40:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

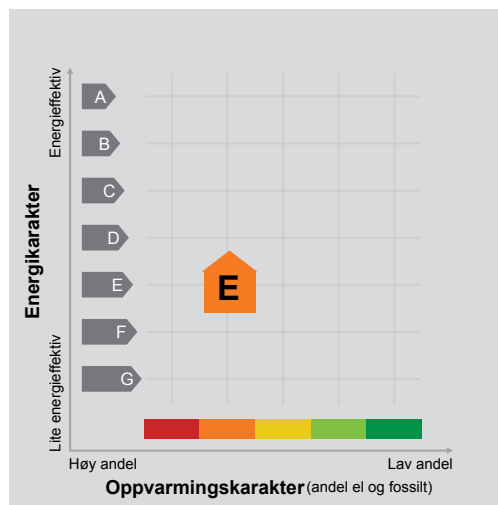
Document reference: 1317250034

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

ENERGIATTEST



Adresse	Edvard Myhres veg 7D
Postnummer	3738
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	223
Bruksnummer	451
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164529487
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-115532
Dato	06.05.2025



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

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

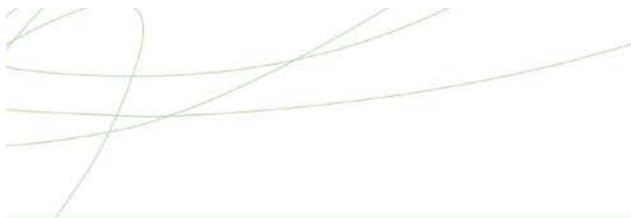
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Følg med på energibruken i boligen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Romeo Robot

Dato utkjrt: 08.04.25 Side 1 av 3

Klyve IV borettslag	V ³ r ref.:	1066/2425
Edvard Myhres Veg 7 D	Type:	Borettslag
3738 SKIEN	Eiere:	Adham Majed Diar
Organisasjonsnr: 946 742 287	Andelsnr:	2425

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 7 223

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesgjeld	696
	Renter fellesgjeld	2 407
	FELLESKOSTNADER	4 120

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	516 661	Gjeld siste ³ rsoppg.:	471 224
Klient ajourf. l ³ n:	108 498 867	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	96 836 614

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 94947071356, Svenska Handelsbanken AB NUFAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 08.04.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 107

Saldo per 08.04.2025: 108 498 867

Andel av saldo: 516 661

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2051)

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

4: Styrsilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tor Johnny Karlsen
Adresse: Edvard Myhres Veg 7 E
Postnr/-sted: 3738 SKIEN
Telefon: Mob.: 41126799
E-post: trine-78@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 08.04.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	471 224	Andre inntekter:	1 921
Annen formue:	27 644	Utgifter:	26 539	

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	16 400
Andelsnr:	2425	Partialobligasjonsnr:	2425

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1966G³ rds/bruksnr: 223/451, 223/501

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 70728

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP0000587954

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1966	Første innflytting:	01.01.1966	SS Bnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei	BOA	72		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Romeo Robot

Dato utkjrt: 08.04.25 Side 2 av 3

Klyve IV borettslag	V ³ r ref.:	1066/2425
Edvard Myhres Veg 7 D	Type:	Borettslag
3738 SKIEN	Eiere:	Adham Majed Diar
Organisasjonsnr: 946 742 287		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Ingen ()				
System ³ s:	Nei	Antall rom:	3	BRA	72
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	3-roms leilighet	P-rom	72
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Total botid 2 - Felles forkjpsrett 2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Areal som er oppgitt i boliginfo er av eldre dato, kan ha vesentlige avvik og kan ikke benyttes ved salg av boligen. Megler/selger oppfordres til ³ foreta oppm³ ling av boligen.

Fellesvaskeri til gratis benyttelse

Husdyr kun etter skriftlig sknad - regler m³ følges

SIKRINGSORDNING

Borettslaget betaler kontingent til Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette gjr at borettslaget ³ r dekket manglende innbetaling av felleskostnader etter bestemmelsene i ordningen. Avtalen lnper til den blir sagt opp. Vedtak om oppsigelse m³ gjrres av generalforsamlingen (jfr. Lov om burettslag í 5-29), og kan sies opp innen 1.12. hvert ³ r.

KABEL TV

Borettslagets kabel tv/bredb³ nd leveres av Telenor Norge AS og er inkludert i felleskostnader.

VEDLIKEHOLD

2005 Ny takpapp og beslag p³ Edv. Myhresvei 5. 2006 Ny takpapp og beslag p³ 2 nye blokker.

2007 Ny takpapp og nye beslag p³ resterende blokker.

2011 Borettslaget har rehabilitert vann- og avlpsrnr til/fra kjkken, samt installasjon av felles varmtvannstanker i kjellere. Utgifter til varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

2015 Renover 3 gavlvegger.

2016 Nye balkonger med innglassing og baderomsrehabilitering.

2022: Borettslaget har tatt opp ³ n til prosjekter i egenregi. Prosjekter som er gjennomfjrt i 2022: Innstallering av brannvarslere, fasadevask, nytt calling anlegg, ny lekeplass, asfaltering av parkeringsplass og gjesteparkering.

Bytte av vinduer har p³ g³ tt i 2021/2022 og vil forsette i 2023. 2024 takrehabilitering.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Romeo Robot

Dato utkjørt: 08.04.25 Side 3 av 3

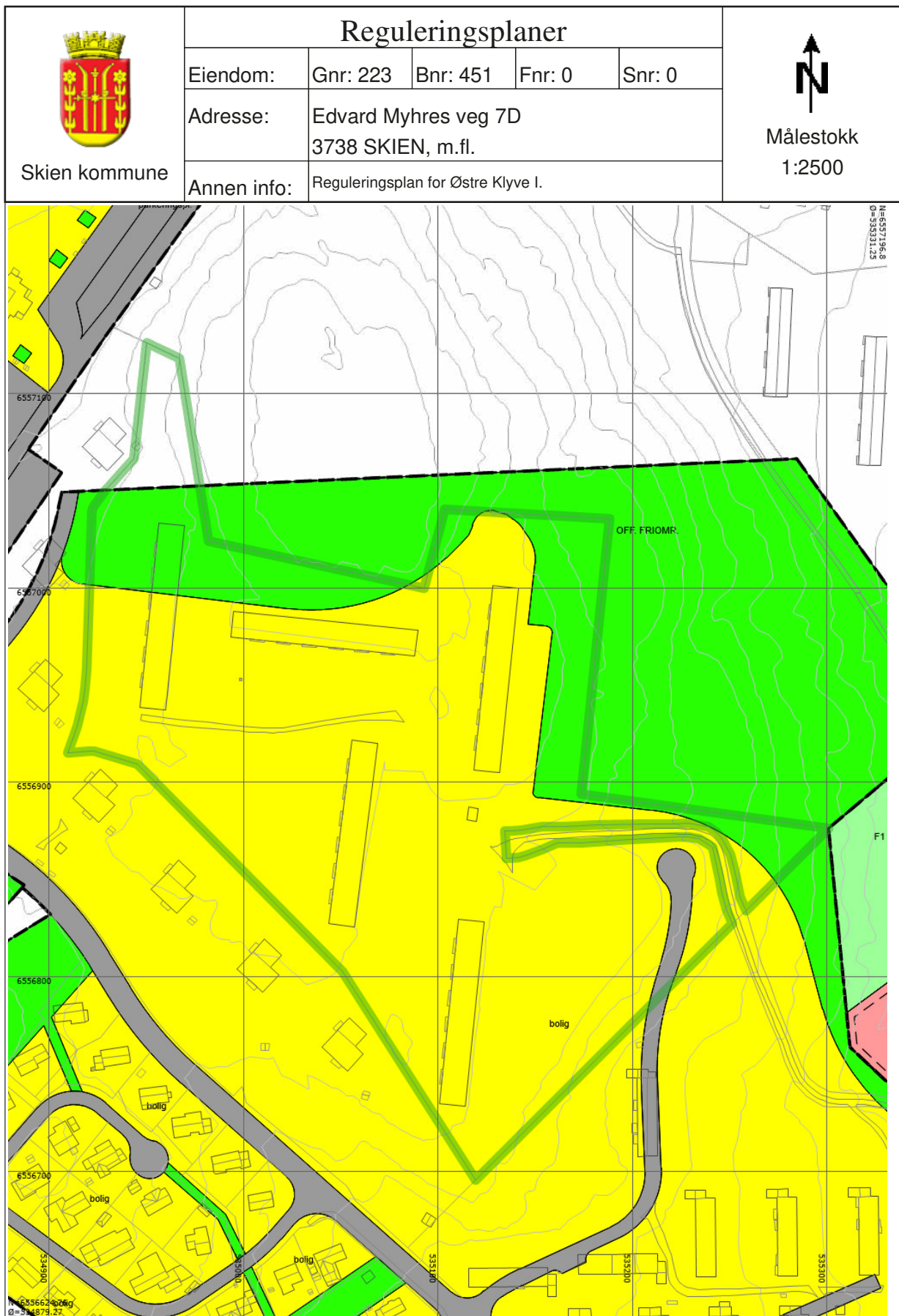
Klyve IV borettslag	V³ r ref.:	1066/2425
Edvard Myhres Veg 7 D	Type:	Borettslag
3738 SKIEN	Eiere:	Adham Majed Diar
Organisasjonsnr: 946 742 287		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

MEDFØLGER MED SALG:
Brannslukningsapparat
Dekoder
Router
3 stk RF brikker(dør³ s)
Nøkkel til hoved- inngangsdør
Postkassenøkkel
Røykvarsler

Dette skal gjennomgås p³ overtagelse,.

Annen informasjon:



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		Udefinert bygning		Bygning
	Gang- og sykkelveg		Høydekurve	A	Påskrift reguleringsplan
	Byggegrense		RpFormålGrense		RpGrense
	RbFormålOmråde		Boliger		Kjørevei
	Parkeringsplass		Offentlig friområde		Anlegg for lek
	Friluftsområde		RpArealformålOmråde		Undervisning
	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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERING AV ØSTRE KLYVE 1 - DEL AV GNR.223 BNR. 16.

§1

Området er delt i tre soner som på planen er kalt sone a, b og c. Begynnelsens art og plassering skal være som angitt på reguleringsplanen. Sone a skal bebygges med rekkehus i to etasjer. Rekkehusene kan bygges i tre eller tegl. Byggematerialet skal være ens for hele sonen. Sone b skal utbygges med blokker i tre etasjer. Sone c skal utbygges med eneboliger i en etasje. Bebyggelsen innenfor hver enkelt sone skal ha samme takform og takvinkel.

§2

Bebyggelsen skal være enhetlig og harmonisk. For å oppnå en bedre tilpassing til terrenget kan bygningsrådet tillate forskyvninger av det enkelte hus i forhold til planen innenfor bygningslovens ramme. Der hvor terrenget muliggjør det kan underetasje tillates i sone a og c.

§3

Bygningsmyndighetene kan nekte at hus males med farge som vil virke skjemmende for omgivelsene og kan påby at annen farge brukes etter deres skjønn.

§4

Utførelse og høyde på gjerder må godkjennes av bygningsmyndighetene. Gjerdene skal være maksimum 70 cm høye. For sone a og b kan bygningsmyndighetene nekte gjerde oppført.

§5

Det er ikke tillatt å plante trær eller busker som sjenerer nabo eller hindrer nødvendig oversikt i vegkryss.

§6

Ved byggemelding skal det vises garasjeplass for 1 bil pr. leilighet selv om garasjen ikke er tenkt bygget. Utenom garasje skal det vises oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil pr. leilighet i sone c. For de øvrige soner felles oppstillingsplasser tilsvarende en bil for hver annen leilighet.

§7

Ved byggemelding skal det vises plass for avfallsdunker og tørkestativ. Slike plasser skal legges slik at de ikke sjenerer nabo. Hvor dette ikke er mulig skal plassen skjermes med gjerde eller beplantning.

§8

Når særlige grunner taler for det kan unntak for disse vedtekter tillates av bygningsmyndighetene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Skien. Private servitutter i strid med disse vedtekter kan ikke etableres.

ORDENSREGLER FOR KLYVE IV BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 19.03.2002, med endring fra generalforsamling 29.03.2023

Styret, i samarbeid med vaktmester og tillitsvalgte, vil at ordensreglene blir fulgt opp på en bedre måte. Det vil ikke bli akseptert at man ikke følger ordensreglene.

Ro og orden

- ✓ Oppbevaring av eiendeler i ganger og kjellerganger er ikke tillatt
- ✓ Tøy skal ikke henge ute på søndager/helligdager.
- ✓ Bruk av vaskemaskin/tørketrommel kun fra 07.00 til kl 22.00 på ukedager, lørdager 08.00 til kl 20.00. 10.00 til 15.00 på søndager og helligdager .
- ✓ Montering av røropplegg og tilkopling av vaske-/oppvaskmaskin i leiligheten skal utføres av rørlegger.
- ✓ Det er **forbudt** å bruke åpen ild ved grilling på verandaen, **kun** elektrisk grill.
- ✓ Matter/tepper/sengetøy o.l. bør ikke henge over verandarekkverk eller ut av vinduer over lengre tid.
- ✓ Det bør være i alles interesse at det ser pent ut der vi bor.
- ✓ Styret kan gi tillatelse til å plassere en parabolantenne innenfor rekkverket på egen veranda. Det må søkes skriftlig i hvert enkelt tilfelle. Parabolen må ikke plasseres på selve rekkverket. Det er ikke tillatt å plassere parabol, eller andre antenner, på blokkas fasader, endevegger eller på tak.
- ✓ Etter kl 2200 bør det vises hensyn til våre naboer. Banking, boring i tak, vegger og gulv må ikke forekomme etter kl 2000 på virkedager og kl 1800 på lørdager. På søndager og helligdager skal det ikke forekomme.
- ✓ Unødig opphold, støy og lek i felles oppgang og kjeller er ikke tillatt.
- ✓ Fett/kaffegrut må ikke helles i vasken. Dette medfører store utgifter for borettslaget, som vi alle må være med på å betale.
- ✓ Risting av matter og lignende fra vindu og veranda er ikke tillatt.

Parkering av kjøretøy

- ✓ Alle firmabiler/lastebiler har fått parkeringsplass mellom Edvard Myhresveg 3, Sandbakken og trafokiosken nedenfor Edvard Myhresveg 6. Disse kan også benyttes av besøkende.
- ✓ Det er ikke tillatt å parkere busser, trailere/tankbiler, campingvogner/campingbiler og båter i boområdet. Heller ikke uregistrerte biler.
- ✓ Styret oppfordrer samtlige bileiere til å flytte biler når snørydding pågår.
- ✓ Tomgangskjøring ved blokkene er forbudt.
- ✓ Høyeste hastighet i boområdet er 30 km/t.
- ✓ Hver husstand skal kun ha én bil parkert ved blokka. Eventuelle andre på gjesteparkering.
- ✓ Parkering langs blokka er forbudt. Se skilt på veggen.

Lukking av dører

- ✓ Utgangsdører skal alltid være lukket.
- ✓ Kjellerdører samt sykkelboder skal alltid være låst

Avfallshåndtering:

Husholdningsavfall og papir skal legges i containerne ved hver blokk. Oppbevaring av slikt avfall i kjellere og ganger må ikke forekomme.

Inngangsdører til leilighetene

Det må ikke bores, skrus eller spikres i de nye inngangsdørene til hver leilighet. Ved brudd på denne forskrift blir beboeren stilt ansvarlig for innkjøp av ny dør.

Husdyrhold i borettslag

Det er ikke tillatt å anskaffe husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. De fastsatte regler for husdyr må følges.

Ved fraflytting av leilighet

Kjellerboder og leilighet skal ved fraflytting være rengjort.

Styret

REGLER FOR HUSDYRHOLD.

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

Styret forbeholder seg rett til å nekte ”store og farlige” hunderaser.

2. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal holdes i bånd innenfor borettslagets område, og skal alltid være ifølge med en person som behersker og har kontroll over den. Det er ikke tillatt å la husdyrene stå bundet alene på lagets uteområder eller oppholde seg i fellesrom og oppganger.

3. Spesielt for katter:

Båndtvang gjelder også katter slik at de må holdes 100% innendørs hvis eier mener at halsbånd er uakseptabelt. Det er heller ikke tillatt å la katter stå bundet alene på lagets uteområder eller oppholde seg i fellesrom og oppganger.

4. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
Ekskrementer som dyret måtte etterlate på trapper, veier, plener, bed o.l. må fjernes omgående.

5. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboene med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, f.eks. skaper redsel eller angst, kan styret forlange husdyret fjernet fra leiligheten hvis ikke minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret i borettslaget etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

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

7. Dyreeier må godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig.

Vedtatt på generalforsamling 21.mars 2000.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Klyve IV borettslag onsdag 20.03.2024 kl. 18:00 - Klyve Grendehus.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall andeler til stede: 26
Antall godkjente fullmakter: 14
Fra SBBL: Tor Erik Aas

Møtet ble åpnet av: Tor J. Karlsen

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:

Møteleder: Tor Erik Aas

Referent: Siri M. Nordby

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Protokollunderskrivere:

1 Bjørg Irene Hegerland

2 Gunn-Heidi Andersen

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut den __04___.__03__ 2024. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av sakliste

Bemerkninger til saklisten: Nei

Vedtak:

Saklisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Årsmelding ble lest opp av Tor Johnny Karlsen

Vedtak:

Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Regnskapet viser disponible midler på kr 12 464 304____. Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Vedtak:

Leder: 137 000,00

Styremedlem: 91 000,00

Styremedlem: 79 000,00

Styremedlem: 40 000,00

Styremedlem: 40 000,00

Varamedlem: 33 000,00

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Tor J Karlsen, Styreleder

Anderes Drevland, Styremedlem

Elin Alice Solvik, Varamedlem

Ole Johnny Andersen, Varamedlem

Berit Rønhaug Røe, Varamedlem

Vedtak:

Etter valget består styret av

Leder: Tor Johnny Karlsen

() Ikke på valg. () Gjenvolgt. () Ny.

(x) Enstemmig valgt. () Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Elin Alice Solvik

() Ikke på valg. () Gjenvolgt. (x) Ny.

() Enstemmig valgt. () Valgt med 26 mot 12 stemmer.

Styremedlem: Ann helen Grønli

(x) Ikke på valg. () Gjenvolgt. () Ny.

() Enstemmig valgt. () Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Orlo Sabira Radoncic

(x) Ikke på valg. () Gjenvolgt. () Ny.

() Enstemmig valgt. () Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Siri Merete Nordby

(x) Ikke på valg. () Gjenvolgt. () Ny.

() Enstemmig valgt. () Valgt med _____ mot _____ stemmer.

1. varamedlem: Michel Acevedo Berg

2. varamedlem: Åge Kristian Haugan

3. varamedlem: Hannah Thingstad Pedersen

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på SBBLs generalforsamling onsdag 5. juni 2024 kl. 18.00.

Vedtak:

Delegat: Tor Johnny Karlsen

Varadelegat: Ann Helen Grønli

5.3 Andre valg:

Valg av valgkomite

Vedtak:

Hanne Strandskog

Gunn-Heidi Andersen

Saedi A. Aljabali

6. Innkomne forslag

Sak 1

Ønsker en diskusjon om muligheter for installasjon av varmepumper. Gjerne få en befaring fra godkjent firma.

Mvh Liv h. Svendsen

Sak 2

Jeg ber styret informere generalforsamlingen om hva som skjer med Touchcom-anlegget. I skrivende stund virker fortsatt ikke anlegget i EM7G. Vi må fortsatt kaste ut nøkler, eller gå ned for å låse opp for besøkende.

Hvor lenge skal vi betale for noe som ikke virker.

Bente Hole

EM7G

Vedtak:

Sak 1. Ikke vedtatt

Sak 2. Daglig leder i Touchcom, Pål Gerhardsen redegjorde, ang ringeanlegget, for de siste problemene og videre arbeid for full vellykkethet i alle blokker.

Protokoll for Klyve IV borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tor Johnny Karlsen (sign.)	24.03.2024
Sekretær	Siri Merete Nordby (sign.)	23.03.2024
Protokollvitne	Björg Irene Hegland (sign.)	24.03.2024
Protokollvitne	Gunn-Heidi Andersen (sign.)	23.03.2024

Innkalling til generalforsamling

i Klyve IV borettslag (1066)

Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00, Klyve Grendehus.

Saksliste:

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap

4. Godtgjøring til styret

Styret foreslår å øke styrehonoraret med 5%

Styrehonoraret har stått stille siden 2021, og den generelle prisstigningen i samfunnet har steget betraktelig mer enn 5%

Sak 1. Valgkomite: Honorar for 2024

Sak 2. Valgkomite: Det ble ved en feil ikke stemt over om valgkomiteen skulle få honorar for 2023, borettslagsloven sier dette må stemmes over ved hver GF.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret stiger med 5%

Det utbetales honorara for valgkomiteen for 2023 og 2024

Styrets innstilling: Styret anbefaler dette

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Styremedlem: Orlo Radoncic

Styremedlem: Siri Merete Nordby

Styremedlem: Ann Helen Grønli

1. Vara : Michel A. Berg

2. Vara : Åge Kristian Haugan

3. Vara: Hannah Thingstad Pedersen

Forslag til vedtak: Styremedlem: Orlo Radoncic

Styremedlem: Siri Merete Nordby

Styremedlem: Ann Helen Grønli

1. Vara : Michel A. Berg

2. Vara: Hannah Thingstad Pedersen

3. Vara: Magnus Berg Olsen

Styrets innstilling: Styret går inn for valgkomiteens forslag

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på GBBLs generalforsamling tirsdag 20. mai 2025, kl. 18.00.

5.3 Andre valg: Flaggheising i borettslag

Det er utfordringer til noen frivillige til å ta ansvaret for flaggheising

Forslag til vedtak: Sak 1. Flagging i borettslaget: Det er utfordringer å få noen til å stå for flagging i borettslaget. Styret anbefale å ikke flagge mer, og heller ha vimpler hengende i flaggstengene.

Sak 2. Styret får fullmakt til å sette bort jobben med flagging til ett firma.

6. Innkomne forslag

Det er innkommet 1 forslag til endring av vedtekt.

6.1 Det er endel utfordringer med parkering i borettslaget

Forslag til vedtak: Det er endel utfordringer med parkering i borettslaget

Styret ber om fullmakt til å utrede forskjellige løsninger på parkeringsutfordringene. Herunder parkeringskort, samarbeid med parkeringsselskap for utskrivning av bøter og evt borttauing på eiers bekostning.

6.2 Endring av vedtektene 8-1 pkt (1) og (2)

Det er innkommet 1 forslag til endring av vedtekt.

Styret har sjekket dette med GBL, og under er svar fra de:

I utgangspunktet så er det valgte styret som selv velger hvordan de vil konstituere seg. Hvorvidt de ønsker å ha nestleder og /eller sekretær.

Forslaget om å fjerne setningen i § 8-1 (3); "Styret velger nestleder blant sine medlemmer" er helt i orden. Styret er da ikke bundet til å velge nestleder. Styret står da fritt til å konstituere seg slik det er mest hensiktsmessig.

Forslaget til § 8-1 (1) "Styret består av leder samt 4 likeverdige medlemmer med 3 varamedlemmer" er i prinsippet det som ligger i vedtektene i dag.

Forslag til nytt punkt (4) vedrørende honorar, kan ikke vedtektsfestes. Honorering av styret er det generalforsamlingen som vedtar hvert år for innsatsen i det året som har vært.

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med minimum 2 og høyst 3 varamedlemmer.

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

Styrets innstilling: Styret foreslår å stemme over om setningen skal fjernes fra vedtektene "Styret velger nestleder blant sine medlemmer"

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Innkomne forslag
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2024

- for virksomheten i Klyve IV borettslag

Om Klyve IV borettslag

Klyve IV borettslags formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Klyve IV borettslag ligger i Skien kommune. Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Det er 0 ansatte i boligselskapet.

Klyve IV borettslag forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et borettslag.

Overdragelser

Det var 18 leilighetsoverdragelser i 2024.

Styret

Leder, Tor Johnny Karlsen
Styremedlem, Orlo Radoncic
Styremedlem, Siri Merete Nordby
Styremedlem, Ann Helen Grønli
Styremedlem, Elin Alice Solvik
Varamedlem, Hannah Thingstad Pedersen
Varamedlem, Michel Acevedo Berg
Varamedlem, Åge Kristian Haugan

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 2 menn og 3 kvinner. Klyve IV borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 14 styremøter, hvor 73 protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på 10 av møtene.

HMS og bomiljø

HMS og bomiljø

Bruker HMS bevar fra SBBL. AGV(Landskapsentrpenøren) har månedlige HMS runder i hele borettslaget. Bravida har en årlig gjennomgang med fokus på det elektriske anlegget, med rapport til styret og tilbud på evt utbedringer som trengs. HMS i fokus.

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført/ikke gjennomført i henhold til planen.

Viktige saker styret har behandlet

Viktige saker styret har behandlet

Det ble opparbeidet ekstra parkeringsplasser i EM6 og Wettergreens veg. Det ble oppmerking i asfalten med leilighetsnr, og skilt på veggen ved inngangene med oversikt over de forskjellige parkeringsplasser.

Det ble sendt ut innbydelse til 3 firmaer for anbud på å renovere balkongtak. 2 firma leverte inn anbud, og Komplette tak ble valgt da de var ca 1 million billigere enn konkurrenten. Styret er også fornøyd med jobben og seriøsiteten til disse ved legging av nytt dekke på takene. Totalpris på dette er ca 2,5 mill

4 firmaer fikk innbydelse til å levere anbud på utskifting av vinduer. 2 firma leverte tilbud. Det skilte lite i totalpris på disse, og styret gikk for ett lokalt firma (det andre firmaet har tilhold i Oslo) Det er Rørlegger'n i samarbeid med M2 Hus AS som fikk kontrakten. Totalprisen kommer på ca 8 mill. Det er ca 85 leiligheter med full utskifting av vinduer, spisestue og 2 soverom, samt balkongdør. I tillegg kommer det en del leiligheter som er delvis byttet.

Saker under arbeid og planlegging

Saker under arbeid og planlegging

Det vil bli utført årlig vedlikehold/reparasjon av lekeplass mellom EM5 og EM3 om det trengs, ref HMS rapporter.

Styret er i dialog med Klyve V og Klyve VI om felles bruk av fotballbanen mellom Klyve IV og Klyve VI. Det er forslag om oppgradering av fotballbanen/ballbinge, samt opparbeidelse av felles uteareal/grill areal. Dette prosjektet er lagt på is foreløpig av økonomiske grunner

Styret vurderer forskjellige løsninger på avfallshåndteringen. Blå bygge tak over søppelcontainere og samle matsøppel også inn der. Det er utfordringer med at søppel ikke blir kastet i containere, men satt ved siden av. Styret må med jevne mellomrom tilkalle firmaet som har vaktmester tjenestene for borettslaget. Dette er en nødvendig utgift for oss alle, det burde ikke være vanskelig å putte søppelet i containeren.

Styret må også vurdere en evt utskifting av inngangsdører i alle blokker. Dørene begynner å bli veldig slitt, og det er mange dører det ikke går å justere lengere.

Postkasser i oppgangene er også under vurdering for å bli byttet. Styret har fått inn anbud på dette, og det vil koste borettslaget ca 500.000. Det finnes rimeligere løsninger, men uten systemnøkler som posten krever at det skal være.

Styret har sett på løsninger for å etablere sykkelrom, løsningen vi fant var oppheng for sykler på veggen. Dette er plassbesparende. Utfordringen er å få levert disse, de var utsolgt hos alle leverandører vi kontaktet. Styret gjør ett nytt forsøk i 2025

Økonomi

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi på bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Disponible midler

Disponible midler henviser til boligselskapets likviditet. Beholdningen må stå i forhold til de økonomiske forpliktelser boligselskapet har. Disponible midler og eventuell endring i disse fremkommer i noten for disponible midler i regnskapet.

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Klyve IV borettslag 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Inndekning av felleskostnader		10 049 254	9 598 680	10 048 517	10 381 921
Inntekter ladestasjon el-bil		106 071	87 367	60 000	60 000
Dekning kapitalkostnader renter		5 589 360	4 644 108	5 588 351	6 065 336
Dekning kapitalkostnader avdrag		1 559 880	1 760 709	1 560 914	1 754 587
Andre driftsinntekter		62 373	62 732	61 732	63 000
Sum driftsinntekter		17 366 938	16 153 597	17 319 514	18 324 844
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	16 250	15 350	16 200	17 100
Styrehonorar	3	420 000	420 000	420 000	420 000
Andre honorar	3	5 000	20 000	0	0
Forretningsførerhonorar		358 304	349 652	379 500	375 000
Andre forvaltningstjenester		12 535	14 758	6 900	12 500
Kontingent Skien boligbyggelag/andre		52 500	52 500	52 500	52 500
Vaktmestertjenester		322 105	225 961	250 000	350 000
Lønnskostnader	4	62 422	200 925	59 220	61 920
Vedlikehold av eiendom	5, 11	944 154	992 717	1 087 300	866 000
Sommer og vinterkostnader		158 015	190 500	135 000	200 000
Prosjektkostnader	14	7 809 601	1 318 308	5 500 000	10 000 000
Kabel-tv og bredbånd		1 179 493	1 095 445	1 183 100	1 227 300
Forsikring		617 315	617 254	679 000	676 000
Kommunale avgifter	6	3 396 203	3 291 900	3 473 000	3 566 100
Lys og varme fellesarealer		1 032 684	971 090	1 500 000	1 500 000
Løpende drifts- og serviceavtaler		254 101	482 625	200 000	258 000
Renhold fellesareal		388 005	257 520	400 000	410 000
Andre driftsutgifter	7	130 224	104 825	160 000	167 200
Andre leiekostnader		40 544	50 663	45 000	45 000
Avskrivninger	11	488 684	449 517	488 684	451 317
Sum driftskostnader		17 688 137	11 121 509	16 035 404	20 655 937
Driftsresultat		-321 199	5 032 087	1 284 110	-2 331 093
Finansposter					
Renteinntekter		403 368	525 456	0	0
Sum finansinntekter		403 368	525 456	0	0
Finanskostnader					
Rentekostnad	8	5 573 209	4 623 540	5 588 351	6 065 336
Sum finanskostnader		5 573 209	4 623 540	5 588 351	6 065 336
Netto finansposter		-5 169 841	-4 098 084	-5 588 351	-6 065 336
Arsresultat		-5 491 040	934 003	-4 304 241	-8 396 429
Overføringer					
Overført til/fra (-) egenkapital		-5 491 040	934 003	-4 304 241	-8 396 429
Sum overføringer		-5 491 040	934 003	-4 304 241	-8 396 429

Balanse Klyve IV borettslag desember 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	11, 13	210 000	210 000
Bygninger	11, 13	15 794 776	15 794 776
Aktiverte påkostninger	11, 13	62 315 317	62 315 317
Andre anleggsmidler	11	1 548 856	1 618 165
Andre driftsmidler	11	215 417	274 167
Andre driftsmidler	11	0	2 806
Øremerkede bankinnskudd		265 112	256 023
Sum anleggsmidler		80 349 477	80 471 253
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		111 479	98 862
Andre fordringer	9	3 741	4 361
Forskuddsbetalte kostnader		1 045 523	860 232
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd høyrentekonto		4 747 707	7 010 356
Innestående på driftskonto		1 947 901	7 335 203
Sum omløpsmidler		7 856 351	15 309 014
SUM EIENDELER		88 205 828	95 780 267

Balanse Klyve IV borettslag desember 2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	10	21 000	21 000
Opptjent egenkapital	10	-16 581 409	-11 090 369
Sum egenkapital		-16 560 409	-11 069 369
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	12, 13	98 957 123	100 514 506
Borettsinnskudd	13	3 444 000	3 444 000
Tilleggsinnskudd	13	46 420	46 420
Sum langsiktig gjeld		102 447 543	104 004 926
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		65 007	50 613
Leverandørgjeld		2 253 756	2 792 822
Annen kortsiktig gjeld		-70	1 274
Sum kortsiktig gjeld		2 318 693	2 844 710
Sum gjeld		104 766 236	106 849 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 205 828	95 780 267

Porsgrunn 31.12.2024
Grenland Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Tor Johnny Karlsen
Leder

Elin Alice Solvik
Styremedlem

Ann Helen Grønli
Styremedlem

Orlo Radonic
Styremedlem

Siri Merete Nordby
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid.

Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineært over den økonomiske levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Noter

Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	12 464 304	13 512 640
Endring disponible midler:		
Årets resultat	-5 491 040	934 003
Avsetning fremt. vedlikehold overf. egen bankkonto	-9 089	-256 023
Tilbakeføring av avskrivninger	488 684	449 517
Fradrag for kjøp av bygningsinventar	0	-293 750
Fradrag for kjøp av garasjer/boder	2 806	0
Fradrag for utvidelse av parkeringsplass	-360 625	0
Nedbetaling av lån	-1 557 383	-1 882 083
Årets endring i disponible midler	-6 926 647	-1 048 335
DISPONIBLE MIDLER 31.12	5 537 657	12 464 304
Omløpsmidler	7 856 351	15 309 014
Kortsiktig gjeld	-2 318 693	-2 844 710
DISPONIBLE MIDLER 31.12	5 537 657	12 464 304
Borettslaget har avsetning til fremtidig vedlikehold på egen bankkonto	265 112	256 023

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6701 Revisjon boligselskap	16 250	15 350
Sum	16 250	15 350

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	420 000	420 000
Honorar andre tillitsvalgte	5 000	20 000
Sum	425 000	440 000

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

Note 4 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	2024	2023
Lønnskostnader	0	117 902
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	59 925	78 549
Andre personalkostnader	2 497	0
Pensjonspremie innskuddspensjon	0	7 330
Refusjon sykepenges m.v.	0	-2 856
Sum lønns-honorar- og personalkostnader	62 422	200 925

Borettslaget er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har innskuddsbasert pensjonsordning som tilfredstiller kravene i denne lov.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	293 479	707 357
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	390 972	237 204
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	258 792	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	911	48 155
Sum	944 154	992 717

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

Note 6 - Kommunale avgifter

	2024	2023
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	3 039 665	2 730 612
7760 Eiendomskatt	356 538	561 288
Sum	3 396 203	3 291 900

Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6500 Verktøy	1 200	0
6540 Inventar	27 654	31 408
6555 IT-tjenester	20 651	116
6800 Kontorrekvisita	7 150	8 414
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	14 000
6900 Kostnader internett	297	2 260
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	1 155
7090 Annen kostnad transportmidler	0	2 063
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	12 944	12 007
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	2 122
7720 Generalforsamling	12 092	7 652
7740 Øredifferanser	0	4
7770 Bank og kortgebyrer	14 493	10 289
7772 Andre gebyrer	0	1 367
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	32 000	0
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	1 742	11 968
Sum	130 224	104 825

Note 8 - Rentekostnader

	2024	2023
8150 Renter langsiktige lån	5 573 209	4 623 540
Sum	5 573 209	4 623 540

Note 9 - Andre fordringer

	2024	2023
1520 Avregning purregebyr restanse	3 741	4 361
Sum	3 741	4 361

Note 10 - Egenkapital

	2024	2023
2030 Andelskapital	21 000	21 000
2070 Akkumulert resultat	-16 581 409	-11 090 369
Sum	-16 560 409	-11 069 369

Årets resultat er i sin helhet overført til annen opptjent egenkapital.

Borettslagets egenkapital er negativ. Dette skyldes at borettslagets bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være langt høyere enn bokført verdi, dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv.

Note 11 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger Rehabilitering/på Parkeringsanleg			Tekniske installasjoner bygg	Tomter	Andre anleggsmidler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 794 776	62 315 317	0	1 538 804	210 000	777 943
Årets tilgang :	0	0	360 625	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 794 776	62 315 317	360 625	1 538 804	210 000	777 943
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	636 579	0	613 980
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 794 776	62 315 317	360 625	902 224	210 000	163 964
Årets avskrivninger :	0	0	0	307 761	0	77 794
Antatt levetid i år :				5		10

	Andre anleggsmidler	Inventar Bygningsinventar		Verktøy og redskap (eiendeler)	Verktøy og redskap (eiendeler)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	478 063	152 987	293 750	40 000	49 375
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	478 063	152 987	293 750	40 000	49 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	356 020	149 662	78 333	40 000	49 375
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	3 325	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	122 043	0	215 417	0	0
Årets avskrivninger :	44 379	0	58 750	0	0
Antatt levetid i år :	5	5	5	10	5

Bygningene er ikke avskrevet, men vurdert som tilstrekkelig vedlikeholdt, jfr. note 5 - vedlikehold.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:

**Svenska
Handelsbanken AB
NUF**

Formål:

Taktekking,
brannvarslingsanlegg,
vannmålere

Lånenummer:

94947054028

Lånetype:

Annuitet

Opptaksår:

2022

Rentesats:

5.60 %

Beregnet innfridd:

21.01.2025

Opprinnelig lånebeløp:

105 000 000

Lånesaldo 01.01:

100 514 506

Avdrag i perioden:

1 557 383

Lånesaldo 31.12:

98 957 123

Langsiktig gjeld

Ant. andeler Andel gjeld 31.12 Sum fellesgjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947054028

210

471 224

98 957 040

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

2024

2023

Gjeld sikret ved pant

Pant- og gjeldsbrevlån

-98 957 123

-100 514 506

Borettsinnskudd

-3 444 000

-3 444 000

Tilleggsinnskudd

-46 420

-46 420

Sum

-102 447 543

-104 004 926

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Tomt

210 000

210 000

Bygninger/påkostninger

78 110 092

78 110 092

Sum

78 320 092

78 320 092

Note 14 - Prosjekt egen regi

2024

2023

Kostnadsført på periodisk vedlikehold

7 809 601

1 318 308

Noter

2024

2023

Note 14 - Prosjekt egen regi

Totale kostnader for prosjekt	7 809 601	1 318 308
-------------------------------	-----------	-----------

Resultat og balanse med noter for Klyve IV borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Klyve IV borettslag

Styreleder	Tor Johnny Karlsen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Elin Alice Solvik (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Ann Helen Grønli (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Siri Merete Nordby (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Orlo Radoncic (sign.)	17.03.2025

Til generalforsamlingen i Klyve IV borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Porsgrunn, 21. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Pedersen, Bård Erik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-21 16:01:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1NAXY-TZH48-9Y286-1F1LX-RR00C-AV59K

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Nabolagsprofil

Edvard Myhres veg 7D - Nabolaget Klyve - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere



Offentlig transport

Klyvetoppen Linje M3, M3N, P7	5 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	44 min

Skoler

Klyve skole (1-7 kl.) 537 elever, 26 klasser	15 min 1.4 km
Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.) 222 elever, 11 klasser	7 min 0.7 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	6 min 4.3 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	9 min 5.8 km

Ladepunkt for el-bil

Kongerødvegen 40	7 min
------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

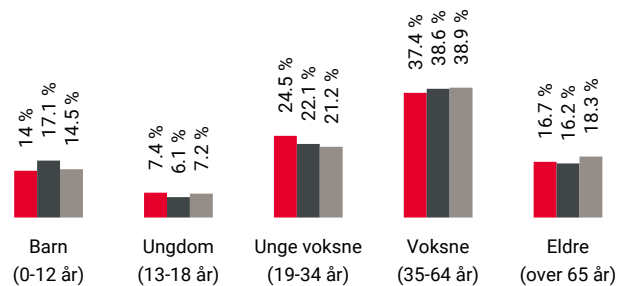
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klyve	1 160	641
Sneltvedt	3 324	1 580
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kverndammen barnehage (1-5 år) 81 barn	10 min 0.9 km
Klyveskogen barnehage (0-5 år) 112 barn	11 min 1 km
Kongerød barnehage (1-5 år) 101 barn	15 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Klyve Post i butikk, PostNord	8 min 0.8 km
Meny Gs	17 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport



Kongerød skole

5 min



Ballspill

0.5 km



Kongerødhallen - flerbrukshall

5 min



Aktivitetshall

0.5 km



Just Padel Porsgrunn

6 min

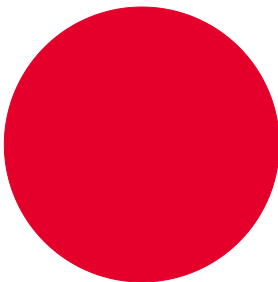


SATS Porselensfabrikken

7 min



Boligmasse



100% blokk

Varer/Tjenester



Pp-Senteret

6 min



Apotek 1 GS

17 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
35% 6-12 år
19% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



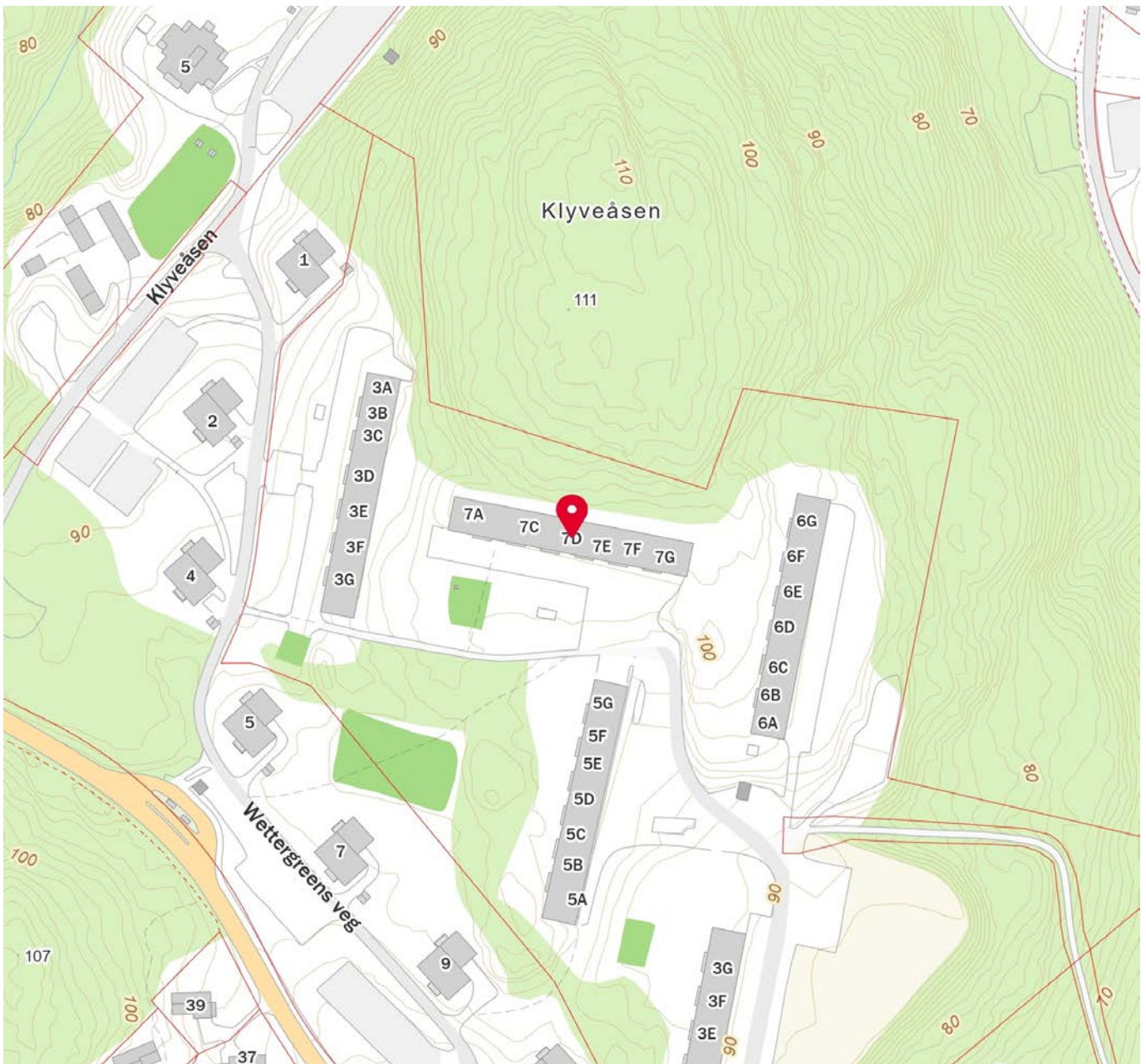
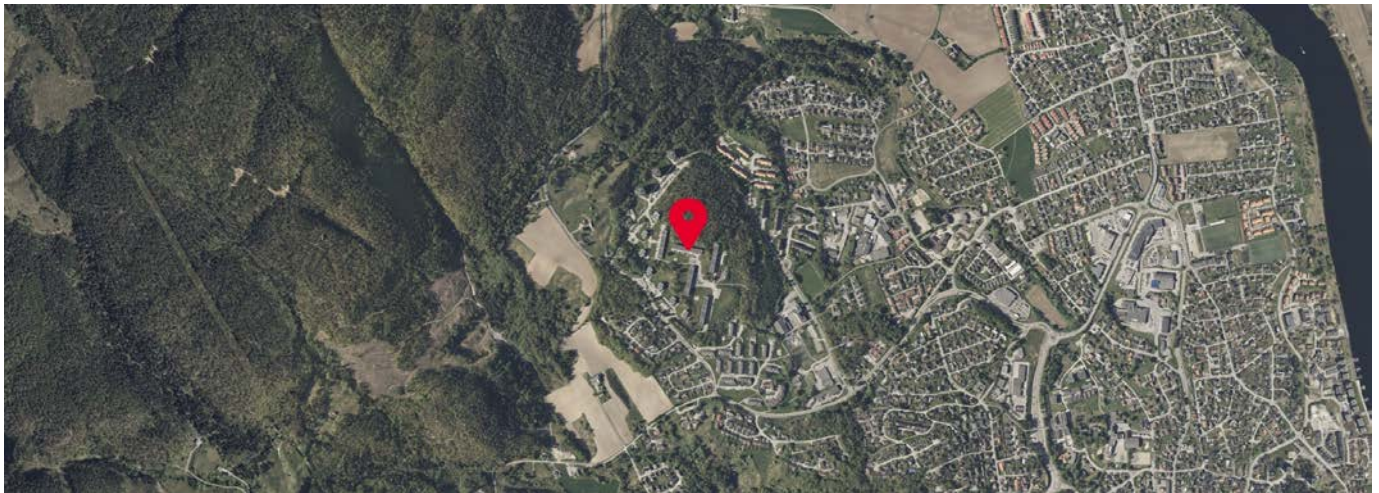
0%

56%

Klyve
Sneltvedt
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



VEDTEKTER

for Klyve IV borettslag, org nr. 946742287

tilknyttet

Skien Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12.09.1966.

**Endret på generalforsamling den 17.03.1971, 06.04.1987, 11.11.2004 ,
21.03.2006, og 17.03.2011**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Klyve IV 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) 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 vannklosett, varmtvannsbereder (se for øvrig pkt. 5-2 (3)) og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmen, ildsteder og panelovner (se for øvrig pkt. 5-2 (6)).

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

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

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

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

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

(8) Styret kan gi tillatelse til å plassere en parabolantenne innenfor rekkverket på egen veranda. Det søkes skriftlig i hvert enkelt tilfelle. Parabolen må ikke plasseres på selve rekkverket. Det er ikke tillatt å plassere parabol, eller andre antenner, på blokkas fasader, endevegger, eller på tak.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(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) Borettslaget skal skifte ut de resterende gamle panelovnene som er kopla direkte på skjult el-anlegg, når disse ikke lenger fungerer.

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 minimum 2 og høyst 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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 SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Edvard Myhres veg 7D
3738 SKIEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre