

An aerial photograph of a modern, multi-story apartment building with a red-tiled roof and light-colored facade. The building is illuminated from within, showing warm yellow lights in the windows and doorways. It is situated on a paved area with a few parked cars. In the background, a dense forest of tall trees covers a hillside under a dramatic, orange and purple sunset sky. The overall scene is peaceful and well-lit.

aktiv.

Kongerødvegen 53C, 3737 SKIEN

Nylig oppusset og lettstelt 3-roms leilighet i 1. etasje - Enkelt atkomst - Parkering rett på utsiden.



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 40 19 19 19

E-post Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 149 306,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 2 149 102,-
Felleskostn.: Kr 5 937,-
Selger: Ingrid Jeffrey Strømsvaag

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 69/92 kvm
Tomtstr.: 42804 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 221, bnr. 1257
Andelsnr.: 85
Oppdragsnr.: 1317260027

Nylig oppusset og lettstelt 3-roms leilighet i 1. etasje - Enkelt atkomst - Parkering rett på utsiden.

Minner om påmelding til visning. Velkommen.

Kristoffer Ingebretsen v/ Aktiv har gleden av å presentere Kongerødvegen 53C - En praktisk leilighet i 1. etasje på Klyve. Leiligheten består av stue, 2 soverom, kjøkken, bad, entré og en innglasset balkong. Videre er leiligheten oppgradert på overflater i alle rom, samt kjøkken og overflater på badet. Varmtvannsbereder er byttet i 2026.

Her bor du sentralt med kort vei til både Skien og Porsgrunn.

På utkikk etter noe lettstelt, enkelt og påkostet? Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	117
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 15 kvm

BRA - b: 8 kvm

BRA totalt: 92 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 15 kvm 2 boder i kjeller.

1. etasje

BRA-i: 69 kvm To soverom, kjøkken, bad og gang/entré.

BRA-b: 8 kvm Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Andelsleilighet

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappeshull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Loftbodens GUA er 7 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

42804 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for borettslaget på 42 804 kvm ifølge opplysninger fra forretningsfører. Tomtestørrelsen er oppgitt av forretningsfører, og avvik i areal og/eller tomtegrenser kan derfor ikke påberopes som mangel.

Beliggenhet

Leiligheten ligger praktisk og rolig til i 1. etasje i den ytterste av boligblokkene på Kongerød i et populært boligområde. Enten du foretrekker bil eller kollektivtransport, er veien kort til begge bykjernene, og bussholdeplassen finner du kort vei fra døren.

Dine nærmeste dagligvarehandel kan du enkelt gjøre ved Extra Klyve eller Meny på GS-senteret. Skulle behovet for mer omfattende shopping melde seg, ligger både Down Town i Porsgrunn og Herkules i Skien kun en kort kjøretur unna. Her finner du alt du måtte trenge av klesforretninger, kafeer, restauranter og servicetilbud.

Området rundt Klyve byr på flotte turmuligheter i naturskjønne omgivelser for de som trives i marka. Ønsker du heller en smak av bylivet, er den stemningsfulle elvepromenaden i Porsgrunn det perfekte målet. Her kan du nyte rolige spaserturer langs vannet eller besøke en av de mange populære restaurantene i vannkanten, som byr på et yrende liv og en fantastisk atmosfære året rundt.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Kongerød barnehage (0-5 år) - ca. 800 meter.
- Klyveskogen barnehage (0-5 år) - ca. 1.1 km.
- Kverndammen barnehage (1-5 år) - ca. 1.2 km.

Skoler:

- Klyve skole (1-7 kl.) ca. 1.4 km.
- Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 600 meter.
- Skogmo videregående skole - ca. 5.5 km.
- Porsgrunn videregående skole Sør - ca. 5.7 km.

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene.

Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Takstmannens overordnede faglige vurdering av leiligheten er at den fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Nedenfor følger oppsummering av byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 (TG2) og andre merknader i rapporten.

Bygget står i henhold til rapporten på støpt fundament og såle mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong. De utvendige fasadene er kledd med teglstein og fasadeplater. Takkonstruksjonen er et saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Etasjeskillet er av betong. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags energiglass fra 2020, en terrassedør med 2-lags energiglass fra 2020, og en ytterdør av tre som er brann- og lydspesifisert.

Boligen har en sørvestvendt innglasset balkong med støpt dekke. Gulvet er belagt med terrassefliser, og rekkverket er i aluminium, glass og fasadeplater.

Forhold med tilstandsgrad 2 (TG2):

Våtrom

Overflater vegger og himling: Vindu av tre er benyttet i våtsone med direkte fuktbelastning. Fuktpåvirkning kan over tid føre til svekkelser i treverk og utettheter rundt vinduet.

Overflater gulv: Skjevheter i flisleggingen har sammenheng med utførelsen av gulvoverflaten. Forholdet kan føre til redusert slitestyrke og økt risiko for

skadeutvikling i flisoverflaten over tid.

Sluk, membran og tettesjikt: Forholdet har sammenheng med skjult membranløsning med ukjent alder og manglende synlig slukmansjett ved sluk. Videre bruk kan medføre lekkasjer ved sluk og fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Tilstandsgraden har sammenheng med alder og forventet slitasje på eldre vannrør. Videre aldring kan føre til svekket funksjon og økt risiko for lekkasjer over tid.

Avløpsrør: Avløpsrørene har nådd en alder hvor materialmessig svekkelse kan oppstå som følge av naturlig aldring. Aldring av avløpsrør kan føre til økt risiko for lekkasjer, utettheter eller redusert funksjon over tid.

Ventilasjon: Avviket har oppstått som følge av at det ikke er etablert tilluftsåpning under dørblad til bad, samtidig som kjøkkenet er utført med resirkulerende løsning med kullfilter i stedet for avtrekk til friluft. Forholdet kan føre til redusert luftutskifting og økt fukt- og luktbelastning i leiligheten over tid.

For mer informasjon, se den vedlagte tilstandsrapporten, datert 01.04.2026 og utført av Sørø Taksering AS, som gir en grundig teknisk beskrivelse av leiligheten.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten før bud inngis.

Sammendrag selgers egenerklæring

Fullstendig egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold etter utfylling av skjemaet, og ytterligere opplysninger kan derfor fremkomme i salgsoppgaven eller i tilstandsrapporten.

Standard

Kristoffer Ingebretsen v/ Aktiv har gleden av å presentere Kongerødvegen 53C. Leiligheten består av stue, 2 soverom, kjøkken, bad, entré og en innglasset balkong. Videre er leiligheten oppgradert på overflater, samt kjøkken og overflater på bad. Varmtvannsbereder er ny fra 2026.

Stue: Fin og koselig stue med nyere overflater. Plass til innredning av sofagruppe og TV bord, samt et lite spisebord med tilhørende møblement. Store glassflater og terrassedør med glass. Innglasset balkong ca. 8 kvm.

Kjøkken: Lettstelt adskilt kjøkkenrom med benkeplate på begge sider av rommet. Kjøkkeninnredningen er fra 2025 og består av fine lysegrønne slette overflater på over- og underskap samt høyskap. Benkeplaten er på begge sider av laminat med

matchende steinmønster. Det er oppvaskkum av stål, og ibduksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap. Videre er det integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

Bad: Baderommet har fått nye overflater på gulv og vegger, samt malt taket i 2025. Videre er servant, speil på vegg og toalett byttet ut.

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

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

2024/25- Overflatebehandlet alle rom.

2025- Pusset opp kjøkken.

2025- Pusset opp overflate på bad.

2026- Montert ny varmtvannsbereder.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslagets kabel tv og internett leveres av Telenor og er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Parkering på anvist parkeringsplass.

Det er totalt 6 plasser reservert til ladeplasser. Disse er merket med EL på bakken og det er skiltet på stolpene. Disse 6 plassene er reservert til elbil under lading, og kan ikke benyttes av andre.

Det er 17 plasser beregnes til parkering av firma/varebiler samt gjesteparkering på venstre side ved innkjøringen til borettslaget.

Forsikringselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 968676

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger. Leiligheten ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Diverse

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

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

- Sørø Taksering AS.
- Boligfotograf1.
- Skagerrak Sparebank / Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester.
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita.
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer.
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring.
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no.
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter.
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning.

Energi

Oppvarming

Eiendommen benytter seg av varmekabler på badet og panelovn på soverommene. Ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et estimert strømforbruk på ca. 5 470 kWh pr år. Selger opplyser om at boligen ikke har verdt bebodd hele året.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 990 000

Omkostninger kjøper

1 990 000 (Prisantydning)

149 306 (Andel av fellesgjeld)

2 139 306 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 149 102 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 158 002 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 160 802 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 410 660 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 642 641 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Regel for primærbolig:

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

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene utgjør kr 5 937,- per måned, og inkluderer renter og avdrag på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, TV og internett (grunnpakke), honorar til styret og forretningsfører og andre driftskostnader.

Felleskostnader er fordelt følgende:

- Driftskostnader: kr 4 979,-
- Renter lån: kr 675,-
- Avdrag lån: kr 283,-

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

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

Det gjøres oppmerksom på at styret bestemte 30 juni 2025 at det kun skal utføres fornying av rør og ingen renovasjon av bad. Styret fikk tilbud av flere aktører og valgte å gå for Olimb som har masse erfaring med rørfornyning i borettslag. Prosjektet starter høsten 2026. Olimb planlegger et informasjonsmøte med alle beboere i Klyve1 borettslag før oppstart. Møtet vil gi tydelig informasjon om tidsplan, vannforsyning i oppgangene og hvordan arbeidet skal organiseres. Økt fellesgjeld må påberegnes for prosjektet. Endelig sum/andel fellesgjeld for arbeidet er p.t. ikke avklart.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 937

Andel Fellesgjeld

Kr 149 306

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

11.03.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 283

Rentekost. fellesgjeld

Kr 675

Andel fellesformue

Kr 36 565

Andel fellesformue dato

11.03.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Klyve 1 Borettslaget

Organisasjonsnummer

933860140

Andelsnummer

85

Om borettslaget

Eiendommen er tilknyttet Klyve 1 Borettslag. Borettslaget består av 132 andelsleiligheter: 6 stk 4-roms, 90 stk 3-roms og 36 stk 2-roms fordelt på 6 boligblokker.

Styreleder er Liv Kari Johnsen.

- Telefon: 97 87 49 90

- E-post: trond@klyve1.no

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

- Telefon: 35 57 31 00

- E-post: post@gbbl.no

Vaktmester er Lars Morten Svendsen.

Viktige saker styret har behandlet:

- All sand på lekeplassen er byttet ut og vi har flyttet et av lekeapparatene fra gangveien ved 51 til lekeplassen.
- Tallene på parkeringsplassene er malt opp på nytt.
- Vindskivebord på alle blokken er malt.
- Blokk 55 er høytrykkvasket
- Det er skiftet og malt noe kledningsbord.
- Alle røykvarslere på loft og i kjeller er byttet. Det er også satt opp nye utenfor hver inngangsdør til leilighetene. Disse er av en type med 10 års levetid på batteri.
- Det er malt kjellerganger i 54 og 51.
- Skiftet til godkjente branndører til loft i alle blokker.

Saker under arbeid og planlegging:

- Rehabilitering av vvs system er overlatt til neste styre.

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.

I borettslagets vedtekter står det følgende:

- Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler. Derfor er disse ordensreglene laget. For å få et godt bomiljø når man lever så tett på hverandre som man gjør i en slik boform, er det nødvendig med regler som er tilpasset det enkelte borettslag.

Borettslaget har en nettside med nyttig informasjon til meglere og andelseiere:

www.klyve1.no.

- Husdyrhold tillates kun etter skriftlig godkjenning fra styret.

Ladeanlegg el-bil:

- Etablert i 2022.

Kabel TV/Bredbånd

- Borettslagets kabel tv/bredbånd leveres av Telenor Norge AS. Dette er inkludert i felleskostnader. Ruter og dekoder skal følge med leiligheten.

Økonomi:

- Nytt elektrisk anlegg i 2014 - alle tavlerom/inntak i kjellere, alle hovedkabler og alle sikringsskap til alle leilighetene - helt nytt og moderne med ekstra kapasitet ved oppussing/utvidelse etc.
- Trappevask inngår i husleien - renholdsfirma - nytt fra 1. sept. 2015.
- Ny vaktmesterbu desember 2015 med kontor, garasjer og verksted - alt under ett tak - salg av poletter og utdeling av avfallsposer her.
- Ny lekeplass i 2013 - fullstendig byttet ut både apparater, sandbasseng og innramming.
- Det er 8 helt nye båt, campingvogn og hengerparkeringsplasser.

Prosjekt:

- Det er vedtatt i styret den 19.05.2020 en rehabiliteringsjobb i borettslaget. Dette gjelder utskifting av vinduer, veranda og inngangsdører, utvendig beslag, postkasser samt ventilasjon på kjøkken.

Lånebetingelser fellesgjeld

Total fellesgjeld for borettslaget er kr 19 430 126,- pr. 05.01.2022, og lånevilkårene er:

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 26107126022, Sparebank 1 Sør-Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.03.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 98
Saldo per 11.03.2026: 19 430 126
Andel av saldo: 149 307
Første termin/første avdrag: 28.09.2020 (Siste termin 28.06.2050)

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

Det gjøres oppmerksom på at styret bestemte 30 juni 2025 at det kun skal utføres fornying av rør og ingen renovasjon av bad. Styret fikk tilbud av flere aktører og valgte å gå for Olimb som har masse erfaring med rørfornyning i borettslag. Prosjektet starter høsten 2026. Olimb planlegger et informasjonsmøte med alle beboere i Klyve1 borettslag før oppstart. Møtet vil gi tydelig informasjon om tidsplan, vannforsyning i oppgangene og hvordan arbeidet skal organiseres. Økt fellesgjeld må påberegnes for prosjektet. Endelig sum/andel fellesgjeld for arbeidet er p.t. ikke avklart.

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond A/S. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Forkjøpsrett blir via Grenland boligbyggelag utlyst i en uke(7 dager), og megler får beskjed dersom noen legger inn forkjøpsrett i denne perioden.

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 og 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 godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold tillates kun etter skriftlig godkjenning fra styret.

Samtykke krever samtykke/underskrift fra alle beboerne i oppgangen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 221, bruksnummer 1257 i Skien kommune. Andelsnr. 85 i Klyve 1
Borettslaget med orgnr. 933860140

Tinglyste heftelser og rettigheter

Utover andel fellesgjeld overdras leiligheten fri for pengeheftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 04.03.1966. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er innhentet byggetegninger fra kommunen datert 13.11.1962, og disse avviker fra dagens faktiske planløsning på følgende punkter: Badet er utvidet og tidligere separat WC-rom og deler av entréen er innlemmet i det nye badet. Endringene er fra hoveddel til hoveddel. Dette er i utgangspunktet ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, forutsatt at tekniske krav (TEK) og brannceller opprettholdes.

Dokumentene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.03.1966.

Vei, vann og avløp

Borettslagets eiendom har adkomst via kommunal vei.

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

Regulerings- og arealplaner

Borettslaget eiendom ligger i et regulert område i henhold til to reguleringsplaner. Disse er 'Reguleringsplan for Kongerød gård med tilhørende bestemmelser' datert 16.03.2013, med reguleringsformål bevaring av anlegg og friluftsområde på land, samt planendringene foretatt i 'Mindre endring av områdene B17-B19 reguleringsplan for Kongerød gård, egengodkje.' datert 05.11.2013.

Kommuneplanens arealdel er på ca. 40 sider, samt kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Utnyttelsesgraden ligger normalt på 25-35%. Dette må søkes om i hvert tilfelle.

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

Adgang til utleie

Utleie av bolig i borettslag krever styrets samtykke, jf. borettslagsloven § 5-3.

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

Hele boligen kan leies ut med styrets godkjenning etter bestemte vilkår ihht. vedtektene og borettslagsloven §§5-3 til 510. Borettslagsloven sier følgende om utleie: Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person nemt i §5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast

dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar. Jf. §5-5.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. 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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Kr 55 470,- (Meglerprovisjon/fastpris)

Kr 3 000,- (Kommunale opplysninger)

Kr 14 900,- (Markedspakke)
Kr 7 000,- (Oppgjørshonorar)
Kr 2.900,- (Eiendomsregister og elektronisk signering)
Kr 15 900,- (Tilrettelegging)
Kr 3 500,- (Visning/overtakelse pr stk.)
Kr 6 725,- (Eierskiftegebyr til boligbyggelag)
Kr 4 485,- (Opplysninger fra boligbyggelaget)
Kr 545,- (Sikring)
Kr 4 750,- (Fotograf, inne, ute, plantegninger og dronebilder)
Kr 290,- (Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk.)

Total: Kr. 119 465,-

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport fra takstmann, evt. oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

21.04.2026











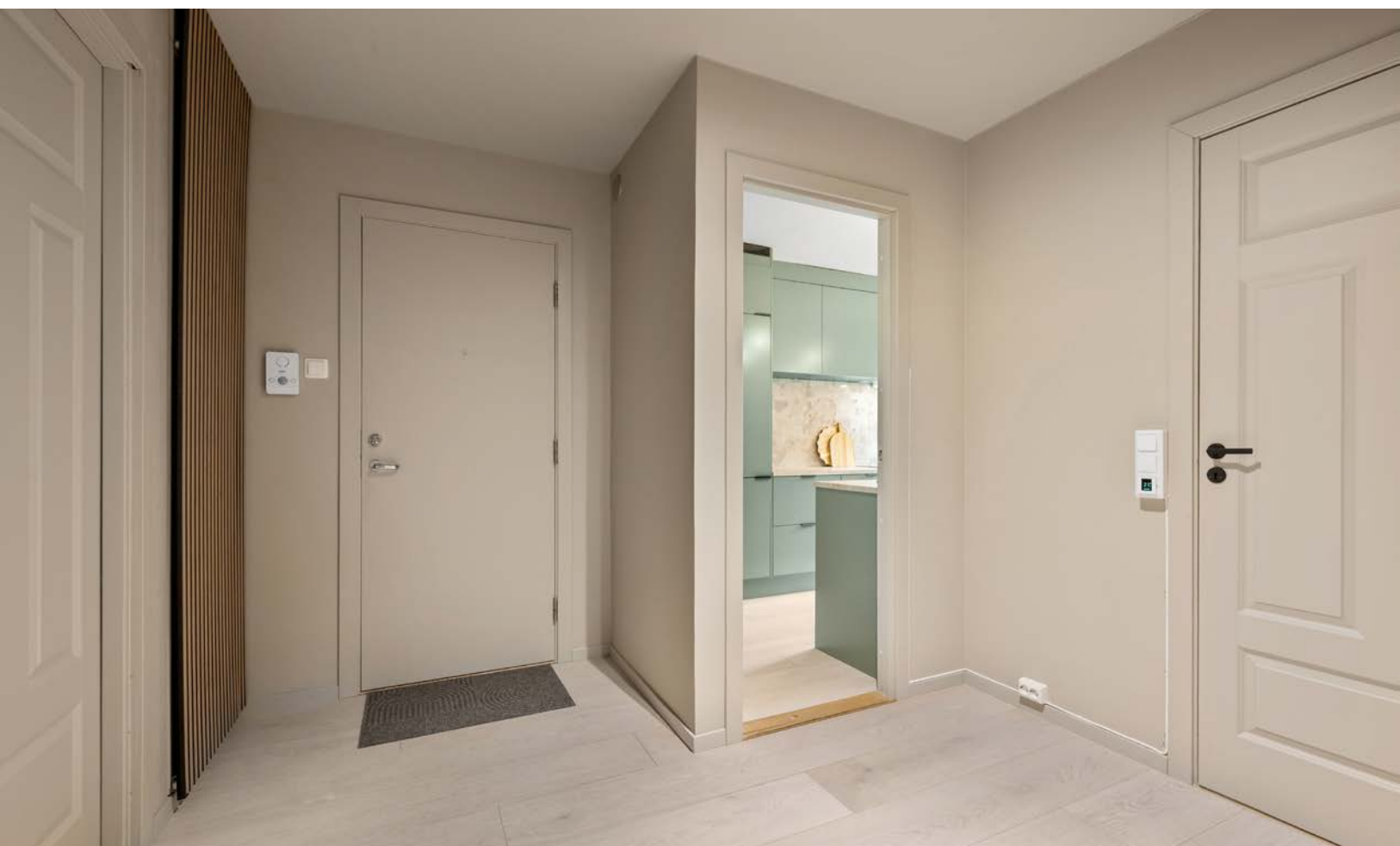




















Vedlegg

Tilstandsrapport

🏠 Andelsleilighet

📍 Kongerødvegen 53C, 3737 SKIEN

📖 SKIEN kommune

gnr. 221, bnr. 1257

Andelsnummer 85

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 01.04.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 22307-1034

Referansenummer: KV9180

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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

Sørø Taksering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Andelsleilighet - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Leiligheten har nyere malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2020. Leiligheten har nyere terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2020. Leiligheten har ytterdør av tre, brann- og lydspesifisert, B30 / 38dB.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte lettdører med 4-speil.

GULV:

Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Malte overflater på bad, slette overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Tak-ess på bad, slette malte murtak i øvrige rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flis på gulv, mikrosement på vegg og tak-ess med downlights i tak/himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil på vegg over servant. Gulvmontert toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

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

Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leilighetne har vanninstallasjoner utført av kobberrør med plastkappe, som er et vanlig og holdbart rørmateriale med lang levetid og god motstand mot trykk og temperatur.

Avløpssystemet består av soilrør (støpejernsrør). Støpejernsrør brukes ofte i bygg med flere boenheter på grunn av god brannmotstand.

Sikringssskap med automatsikringer, plassert i felles trappeoppgang.

OPPVARMING:

Varmekabler på bad.
Panelovn på to soverom.

ROMHØYDE:

1. Etasje: 2,44m i stue og ett soverom, 2,37m på bad, 2,46m på kjøkken, 2,45m i øvrige rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang.

PARKERING:

FELLESAREAL:

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Leiligheten ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Det ble registrert rekkverkshøyde på 0,98 m. Dette er lavere enn minstekravet på 1,0 m etter gjeldende byggforskrift. Avviket medfører redusert personsikkerhet og økt risiko for fall. Det anbefales at rekkverket utbedres slik at høydekravet oppfylles.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

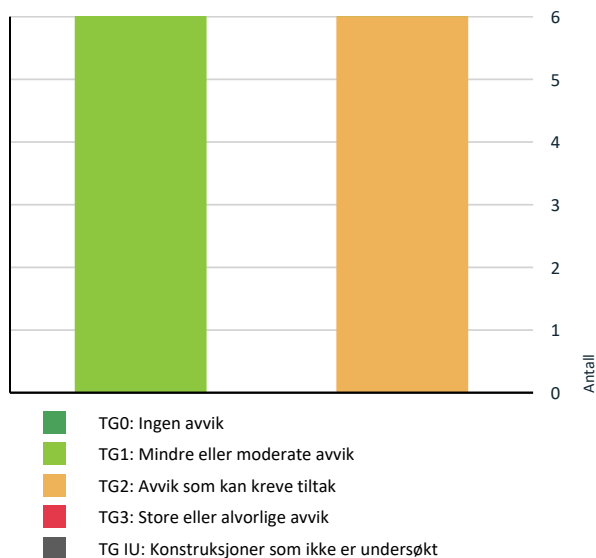
Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det ble fremlagt godkjente tegninger som viser at wc-rom og bad er slått sammen til ett rom. Forholdet vurderes ikke å være søknadspliktig overfor kommunen. Videre ble det fremlagt ferdigattest for bygget, datert 06.03.1966. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på 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 forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatikkelen.

Anvendelse

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

Standard

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

Vedlikehold

Selve bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2020.

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.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt innglasset balkong på 8 m² med utgang fra stue. Støpt dekke med terrassefliser på gulv og rekkverk i aluminium, glass og fasadeplater. Balkongen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller vesentlige avvik med behov for tiltak.

INNSENDIG

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Grunnet badets ukjente opprinnelige alder, er dagens byggt tekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflatene fremstår i god stand ved befaringen, og det ble ikke registrert riss eller sprekker av betydning. Det ble imidlertid registrert trevindu plassert i våtsone. Tre er et fuktømfintlig materiale i denne plasseringen og er mer utsatt for fuktbelastning over tid.

TG 2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vindu av tre er benyttet i våtsone med direkte fuktbelastning. Risiko: Fukt påvirkning kan over tid føre til svekkelser i treverk og utettheter rundt vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting ved videre bruk eller oppgradering av våtrommet. Anbefalt tiltak: Skifte omkringliggende materialer til fuktbestandige materialer, alternativt tildekke vinduet med egnet løsning som plast eller glass.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 21mm fall over en lengde på 1,65m ut fra dørterskel mot sluk. Dette vurderes som tilstrekkelig fall etter byggeforskrift gjeldende på oppføringstidspunktet. Det ble videre registrert noe hulrom under enkelte fliser, uten at det ble påvist løse fliser. Flisleggingen har også noe skjev utførelse og bærer preg av egeninnsats.

TG 2 vurderes grunnet preg av egeninnsats og skjevheter i flisleggingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak: Skjevheter i flisleggingen har sammenheng med utførelsen av gulvoverflaten.

Risiko: Forholdet kan føre til redusert slitestyrke og økt risiko for skadeutvikling i flisoverflaten over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten dersom utførelsen gir svekket funksjon eller videre skadeutvikling.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på gulvoverflatens utvikling og vurdere utbedring ved tegn til skade eller svekket funksjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran med ukjent alder. Hjemmelshaver opplyser om at det er lagt flis direkte på eldre flis.

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.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet ukjent alder på membran og manglende synlig slukmansjett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet har sammenheng med skjult membranløsning med ukjent alder og manglende synlig slukmansjett ved sluk.

Risiko: Videre bruk kan medføre lekkasjer ved sluk og fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: For kjøper kan forholdet i verste fall medføre at badet må renoveres, eller at det må påregnes utbedringer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke forholdet og påregne utbedringer dersom det oppstår tegn til svikt eller skadeutvikling.



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hullboring, da vannrør og våtsoner er plassert i yttervegg og mot kjøkken, og inngrepet ble derfor ikke ansett som praktisk gjennomførbart uten risiko for skade på tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen fremstår i god stand ved befaringen. Det ble ikke registrert mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det ble videre registrert normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran, samt monteret komfyrvakt og lekkasjesikring.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør utført i kobber/stål hvor nyere rør er trukket i plastkapper.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vannrør men en bør være oppmerksom på at vannrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning.

Forventet tid for utskiftning av vannrør er 50 år.

TG 2 vurderes grunnet alder på eldre vannrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Tilstandsgraden har sammenheng med alder og forventet slitasje på eldre vannrør.

Risiko: Videre aldring kan føre til svekket funksjon og økt risiko for lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: For kjøper kan forholdet medføre behov for overvåkning, utbedringer eller utskifting av vannrør.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på anleggets tilstand og påregne utskifting ved tegn til svikt eller lekkasje.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør består av soilrør (støpejern). Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra avløpsrør under besiktigelsen. Rørene er av eldre dato, og det må tas høyde for at avløpsrør er en bygningsdel med begrenset forventet levetid. Forventet levetid for denne typen avløpsrør er 50 år.

TG 2 vurderes grunnet alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak: Avløpsrørene har nådd en alder hvor materialmessig svekkelse kan oppstå som følge av naturlig aldring.
Risiko: Aldring av avløpsrør kan føre til økt risiko for lekkasjer, utettheter eller redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av avløpsrør ved fremtidig svikt eller lekkasje.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke anlegget for tegn til svekkelser og planlegge for fremtidig utskifting.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk med kullfilter fra kjøkken og mekanisk avtrekk på bad. Det mangler også tilluft under dørblad til bad. Tilluft til øvrige deler av leiligheten skjer via ventiler i vinduer.

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

TG 2 vurderes grunnet manglende tilluft på bad og kullfilter på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Avviket har oppstått som følge av at det ikke er etablert tilluftsåpning under dørblad til bad, samtidig som kjøkkenet er utført med resirkulerende løsning med kullfilter i stedet for avtrekk til friluft.
Risiko: Forholdet kan føre til redusert luftutskifting og økt fukt- og luftbelastning i leiligheten over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: For kjøper kan forholdet medføre behov for justering eller utbedring av ventilasjonsløsningen for å oppnå bedre luftutskifting.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre tilluft til badet og ventilasjonsløsningen på kjøkkenet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, plassert under kjøkkenbenk med lekkasjesikring til avløpsrør.

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

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer, plassert i felles trappeoppgang med 7 kurser iht. oversikt.

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

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Deler av det elektriske anlegget er installert eller endret etter 1999, men det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for dette arbeidet. Det ble fremlagt el-rapport for anlegget, og en kort oppsummering av innholdet fremgår under generelle kommentarer.

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det ble fremlagt el-kontrollrapport hvor det opprinnelig var registrert flere avvik ved anlegget, herunder forhold med tilstandsgrad TG2 og TG3. Det ble samtidig fremlagt oppdatert og rettet rapport, hvor samtlige registrerte avvik er opplyst utbedret og lukket av elektroforetak. På kontrolltidspunktet for den rettede rapporten var det ikke registrert åpne el-avvik. Det bemerkes likevel at anlegget i hovedsak er av eldre dato, at dokumentasjon ikke er fremlagt, og at fremtidige oppgraderinger må påregnes ut fra alder og kapasitet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

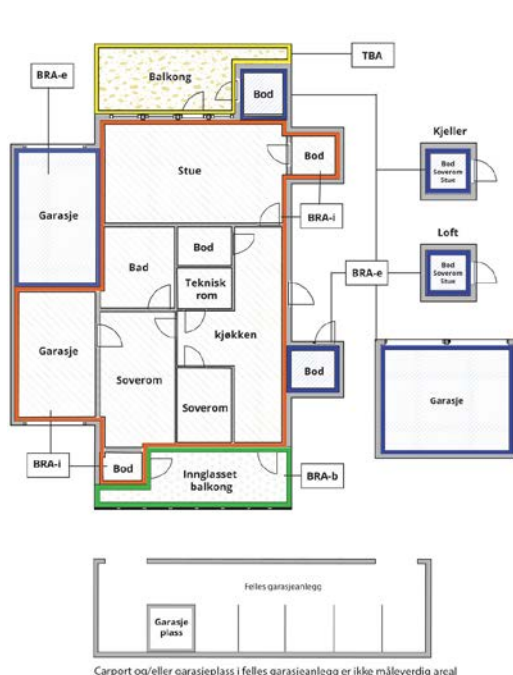
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	69	15	8	92	
SUM	69	15	8		
SUM BRA	92				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Loftbodens GUA er 7 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det ble fremlagt godkjente tegninger som viser at wc-rom og bad er slått sammen til ett rom. Forholdet vurderes ikke å være søknadspliktig overfor kommunen. Videre ble det fremlagt ferdigattest for bygget, datert 06.03.1966. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2024/25- Overflatebehandlet alle rom.
2025- Pusset opp kjøkken.
2025- Pusset opp overflate på bad.
2026- Montert ny varmtvannsbereder.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	221	1257		0	42471.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kongerødvegen 53C

Hjemmelshaver

Klyve I Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
933860140		Ikke fremlagt.	Strømsvaag Ingrid Jeffrey

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

85

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Kongerød i Skien. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og har nærhet til barnehage, skole og daglige servicetilbud. Det er også tilgang til kollektivtransport i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.03.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	04.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	10.04.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	10.04.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

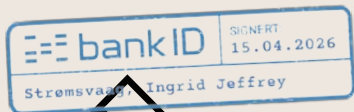
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ingrid Jeffrey Strømsvaag

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kongerødvegen 53C

3737 SKIEN

4003-221/1257/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Lagt flis oppå eksisterende flis på gulv og malt/behandlet vegger med heydi's beyondlook. Det er satt inn nytt toalett, servant m/ servant skap og speil.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Fikk ett skriv av borettslag gjeldende ett par andre leiligheter ang skadedyr. Ikke observert noe i egen leilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Det er blitt utført arbeid av elektriker som «vennetjeneste», det er blitt trekt nye kabler og nye stikkontakter i leiligheten, nye spotter på bad og ny termostat til bad. Det har blitt gjort el kontroll av bk installasjon før salg.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er planlagt rør fornying i regi av borettslaget. Planlagt start er høsten 2026

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



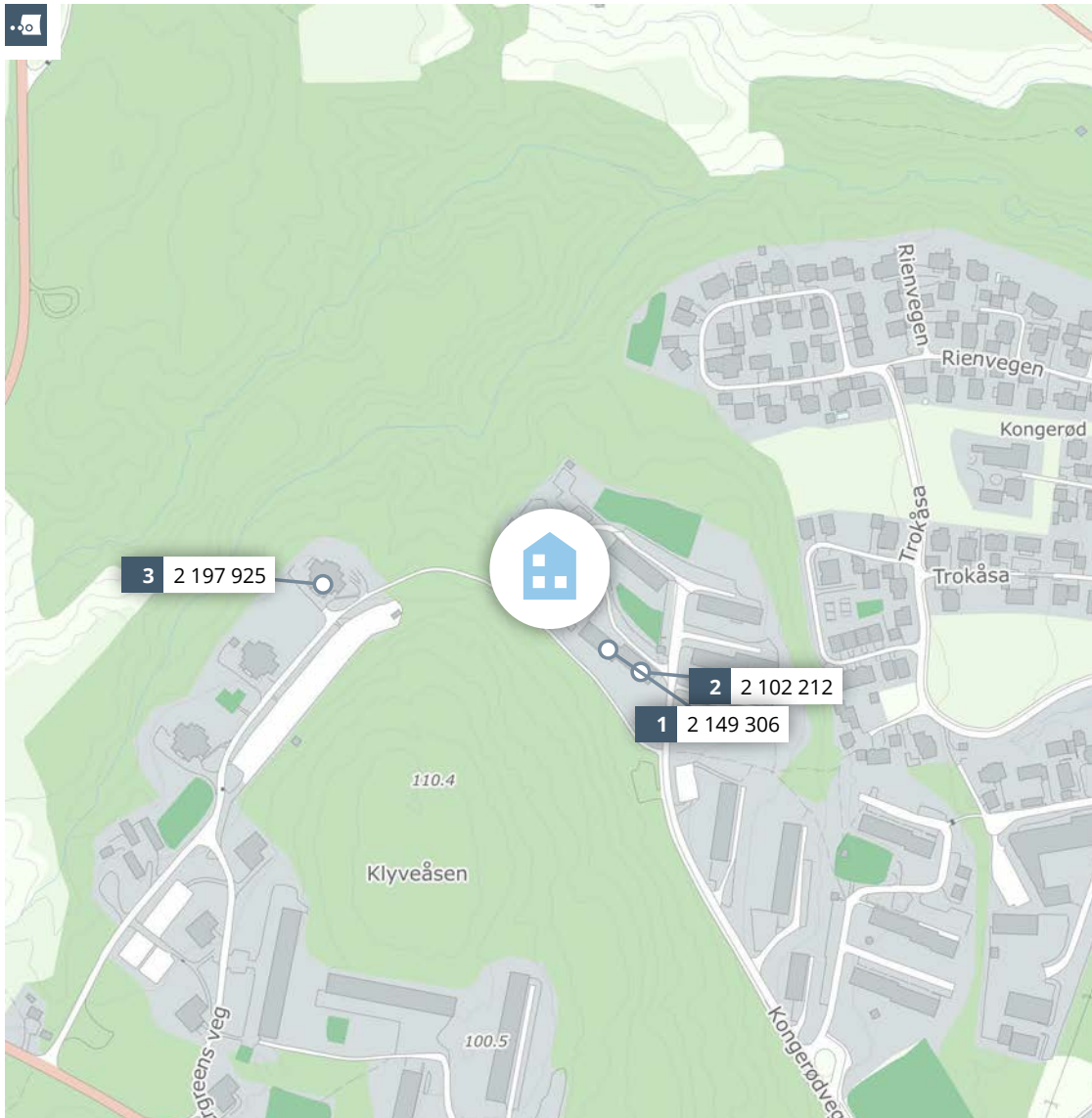
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Meglerns verdivurdering

KONGERØDVEGEN 53 C

aktiv.
Eiendomsmegling

Rapport utført av Aktiv Eiendomsmegling AS den 21.04.2026

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikk fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigeret etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Kristoffer Ingebretsen.





Kongerødvegen 53 C, 3737 SKIEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 221 BNR 1257 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS KONGERØD 2

Verdivurdert til

1 890 000

149 306 **2 039 306** **29 555**

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH	Fellesutgifter	5 937
Areal	69 m ²	15 m ²	8 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	Formue	36 565
Byggeår						1966	Soverom	2
							Etasje	1
							Balkong	
							Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

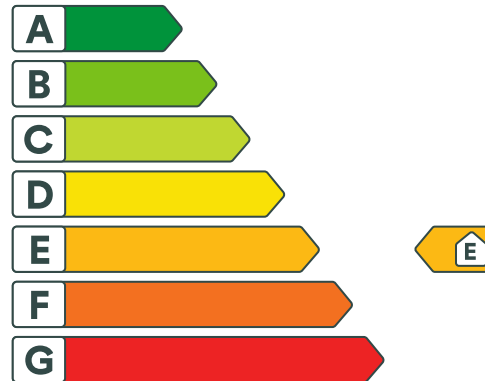
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kongerødvegen 51 C 70 m ² 1966 2. etg 2 sov	09.04.2026	1 890 000	2 000 000	149 306	2 149 306	30 704
2 Kongerødvegen 51 A 70 m ² 1966 3. etg 2 sov	28.04.2025	1 950 000	1 950 000	152 212	2 102 212	30 032
3 Klyveåsen 9 93 m ² 1969 12. etg 3 sov	21.10.2025	1 790 000	1 700 000	497 925	2 197 925	23 634

Leiligheten består av stue, 2 soverom, kjøkken, bad, entré og en innglasset balkong. Videre er leiligheten oppgradert på overflater, samt kjøkken og overflater på bad. Varmtvannsbereder er ny fra 2026.

Etaksten baserer seg på meglers innvendig og utvendig besiktigelse av eiendommen, innhentede opplysninger samt opplysninger forelagt av eier. Det tas forbehold om at eiendommen ikke er belastet med feil, mangler og/eller heftelser av bygnings- og/eller reguleringsmessig art, utover det som eventuelt er opplyst og/eller oppdaget under befaringen. e-taksten er utarbeidet av megler i den hensikt å fastsette mulig prisoppnåelse for eiendommen i dagens marked og må ikke oppfattes som om en øvre eller nedre grense for eiendommens verdi. Noen skal selge, andre skal kjøpe. Felles for Aktiv sine kunder er at de er fornøyde. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at også du skal bli fornøyd. Kontakt meg gjerne!



Adresse Kongerødvegen 53C, 3737 SKIEN	
Dato for energimerking 21.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-284436
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 164530493
Gårdsnummer 221	Bruksnummer 1257
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0102



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1966	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 92,0 m²	Oppvarmet bruksareal 69,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
219,88 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
235,69 kWh/m²

Totalt levert pr. år
16 263 kWh



Kongerødvegen 53C, 3737 SKIEN



Detaljering

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



Kongerødvegen 53C, 3737 SKIEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

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: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 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 persiener 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: 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 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Romeo Robot

Dato utkjørt: 11.03.26 Side 1 av 3

Klyve I borettslag	Vår ref.:	1044/1547
Kongerødvegen 53 C	Type:	Borettslag
3737 SKIEN	Eiere:	Ingrid Jeffrey Strømsvaag
Organisasjonsnr:	933 860 140	Andelsnr: 85

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 937

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesgjeld	283
	Renter fellesgjeld	675
	FELLESKOSTNADER	4 979

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	149 306	Gjeld siste årsoppg.:	149 308
Klient ajourf. lån:	19 430 126	Klient gj. s. årsoppg.:	19 430 125

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26107126022, Sparebank 1 Sør-Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.03.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 98

Saldo per 11.03.2026: 19 430 126

Andel av saldo: 149 307

Første termin/første avdrag: 28.09.2020 (siste termin 28.06.2050)

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Liv Kari Johnsen

Adresse: Kongerødvegen 52 D

Postnr/-sted: 3737 SKIEN

Telefon: Mob.: 97874990

E-post: trond@klyve1.no

Webside: <http://www.klyve1.no/>

5: Restanse felleskostnader pr. 11.03.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	149 308	Andre inntekter:	1 808
Annen formue:	36 565	Utgifter:	7 945		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	12 000
Andelsnr:	85	Partialobligasjonsnr:	85

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1966

Gårds/bruksnr: 221/1257

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	42804
------------------	------	-------------	-------

Vaktmester er Lars Morten Svendsen, Futehagen 1 D, tlf.

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	968676
--------------	------------------------	-----------	--------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1966	Første innflytting:	01.01.1966	SSBnr:	H0102
---------------	------------	---------------------	------------	--------	-------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Romeo Robot

Dato utkjørt: 11.03.26 Side 2 av 3

Klyve I borettslag	Vår ref.:	1044/1547
Kongerødvegen 53 C	Type:	Borettslag
3737 SKIEN	Eiere:	Ingrid Jeffrey Strømsvaag
Organisasjonsnr:		933 860 140

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	BRA-I	69
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	044-631		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Total botid				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	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 å foreta oppmåling av boligen.

Borettslaget har en nettside med nyttig informasjon til meglere og andelseiere: www.klyve1.no.

Husdyrhold tillates kun etter skriftlig godkjenning fra styret.

SIKRINGSORDNING

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

LADEANELEGG EL-BIL

Etablert i 2022.

KABEL TV/BREDBÅND

Borettslagets kabel tv/bredbånd leveres av Telenor Norge AS. Dette er inkludert i felleskostnader. Ruter og dekoder skal følge med leiligheten.

ØKONOMI

- Nytt elektrisk anlegg i 2014 - alle tavlerom/inntak i kjellere, alle hovedkabler og alle sikringssskap til alle leilighetene - helt nytt og moderne med ekstra kapasitet ved oppussing/utvidelse etc.
- Trappevask inngår i husleien - renholdsfirma - nytt fra 1. sept. 2015.
- Ny vaktmesterbu desember 2015 med kontor, garasjer og verksted - alt under ett tak - salg av poletter og utdeling av avfallsposer her.
- Ny lekeplass i 2013 - fullstendig byttet ut både apparater, sandbasseng og innramming.
- Det er 8 helt nye båt, campingvogn og hengerparkeringsplasser.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Romeo Robot

Dato utkjørt: 11.03.26 Side 3 av 3

Klyve I borettslag

Vår ref.: 1044/1547

Kongerødvegen 53 C

Type: Borettslag

3737 SKIEN

Eiere: Ingrid Jeffrey Strømsvaag

Organisasjonsnr: 933 860 140

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

PROSJEKT

Det er vedtatt i styret den 19.05.2020 en rehabiliteringsjobb i borettslaget.

Dette gjelder utskifting av vinduer, veranda og inngangsdører, utvendig beslag, postkasser samt ventilasjon på kjøkken.

Annen informasjon:

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Klyve I borettslag torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Klyve Grendehus. Klyvevegen 10, 3740 Skien.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

35 andelseiere og 6 fullmakter

Vedtak:

Antall andeler til stede: 35
Antall godkjente fullmakter: 6
Fra GBBL: Knut Rugtvedt

Møtet ble åpnet av: Edmund Johansen.

1.2 Valg av møteleder og referent

Knut Rugtvedt fra GBBL.

Vedtak:

Møteleder: Knut Rugtvedt fra GBBL.

Referent: Eva Lundberg.

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Protokollunderskrivere: Lisbeth Eriksen og Maria Torgersen

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut den 26.04 2025. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

Tellekorps:

Jenny Ann Aasmundsen

Helene Forberg Størseth

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:

Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Regnskapet viser disponible midler på kr 7.358.451. Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Vedtak:

Leder: Trond Clementsen kr. 18750

Leder: Edmund Johansen kr. 56250

Styremedlem: Eva Lundberg kr. 65000

Styremedlem: Oda Emilie Grytten kr. 38000

Styremedlem: Mari-Anne Jebsen kr. 38000

Styremedlem: Mathias Buer kr. 38000

Varamedlem: Kristoffer Skogen Syvertsen kr. 31000

Godtgjøring til valgkomité:

Maria Theresa Torgersen kr. 1000

Lise Vittersø kr. 1000

Forslaget vedtatt.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Styreleder

Edmund Johansen

Styremedlemmer

Eva Lundberg, ikke på valg, går ut av styret

Oda Emilie Grytten, på valg, ønsker ikke gjenvalg

Mathias Buer, på valg, ønsker ikke gjenvalg

Varamedlemmer

Kristoffer Skogen Syvertsen, ønsker inn som styremedlem

Anna Sofie Larsen, ønsker gjenvalg

Sven-Inge Johansen, ønsker gjenvalg

Torild Lundtveit, ønsker gjenvalg

Inger Nilssen, ønsker gjenvalg

Vedtak:

Etter valget består styret av

Leder: Liv Kari Johnsen

Ikke på valg. Gjenvolgt. Ny.

Enstemmig valgt. Valgt med 34 mot 6 stemmer.

Styremedlem: Lisbeth Eriksen for 1 år

Ikke på valg. Gjenvolgt. Ny.

Enstemmig valgt. Valgt med 33 mot 5 stemmer.

Styremedlem: Kristoffer Skogen Syvertsen 2 år

Ikke på valg. Gjenvolgt. Ny.

Enstemmig valgt. Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Svein Inge Johansen 2 år

Ikke på valg. Gjenvolgt. Ny.

Enstemmig valgt. Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Mari-Anne Jebsen

Ikke på valg. Gjenvolgt. Ny.

Enstemmig valgt. Valgt med _____ mot _____ stemmer.

1. varamedlem: Ida E. Nagell Hvoslef

2. varamedlem: Anna Sofia Larsen

3. varamedlem: Torild Lundtveit

4. varamedlem: Inger Nilssen

5. varamedlem: Svein Ivar Jensen

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

Vedtak:

Delegat: Liv Kari Johnsen

Varadelegat: En fra styret

5.3 Andre valg:

Valgkomité

Vedtak:

Maria Torgersn

Lise Vittersø

6. Innkomne forslag

6.1 WiFi Ruter fra Telenor

Det anbefales å bytte wifi ruter fra telenor da den vi har har blitt gammel og er moden for utskifting. det vil koste noen kr mer i mnd, men den nye ruterer vil ha bedre sikkerhet og ha et kjapper trådløst nett,håper Styret kan ta kontakt med telenor angående kostnad i måneden og legge frem det på Generalforsamlingen

Vedtak:

Sekretær har snakket med Telenor og de mener det ikke er nødvendig å bytte da den vi har er god nok.

Styret mener at hvis ruterer skal oppgraderes til WiFi II må beboer selv koste på dette.

Forslaget ikke vedtatt.

Protokoll for Klyve I borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Knut Rugtvedt (sign.)	09.05.2025
Sekretær	Eva Lundberg (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Lisbeth Eriksen (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Maria Theresa Torgersen (sign.)	09.05.2025

Innkalling til generalforsamling

i Klyve I borettslag (1044)

**Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00, Klyve Grendehus.
Klyvevegen 10, 3740 Skien.**

Saksliste:

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

Knut Rugtvedt fra GBBL.

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

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Forslag til vedtak: **Godtgjøring valgkomite for 2024**

Maria Theresa Torgersen kr 1000

Lise Vittersø kr 1000

Godtgjøring styret 2024

kr 285.000:

Leder: Trond Clemensen kr. 18.750

Leder: Edmund Johansen kr. 56.250

Styremedlem: Eva Lundberg kr. 65.000 (sekretær)

Styremedlem: Oda Emilie Grytten kr. 38.000

Styremedlem: Mari-Anne Jepsen kr. 38.000

Styremedlem: Mathias Buer kr. 38.000

1. Varamedlem: Kristoffer Skogen Syvertsen kr. 31.000

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Styreleder

Edmund Johansen

Styremedlemmer

Eva Lundberg, ikke på valg, går ut av styret
Oda Emilie Grytten, på valg, ønsker ikke gjenvalg
Mathias Buer, på valg, ønsker ikke gjenvalg

Varamedlemmer

Kristoffer Skogen Syvertsen, ønsker inn som styremedlem
Anna Sofie Larsen, ønsker gjenvalg
Sven-Inge Johansen, ønsker gjenvalg
Torild Lundtveit, ønsker gjenvalg
Inger Nilssen, ønsker gjenvalg

Forslag til vedtak: Disse har meldt sin interesse som styremedlemmer til valgkomiteen:

Styreleder

Liv Kari Johnsen, 52D, ny
Jan Åge Jacobsen, 56C, ny

Styremedlemmer

Mary Susan Omland, 52B, velges for 1 år, ny
Kristoffer Skogen Syvertsen, 51B, velges for 2 år, ny
Sven-Inge Johansen, 52A, velges for 2 år, ny

Varamedlemmer velges for 1 år

1. varamedlem Ida E. Nagell Hvoslef, 52C
2. varamedlem Anna Sofie Larsen, 55A
3. varamedlem Torild Lundtveit, 56B
4. varamedlem Inger Nilssen, 56C

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

5.3 Andre valg:

Valgkomité

6. Innkomne forslag

6.1 WiFi Ruter fra Telenor

Det anbefales å bytte wifi ruter fra telenor da den vi har har blitt gammel og er moden for utskifting. det vil koste noen kr mer i mnd, men den nye ruterer vil ha bedre sikkerhet og ha et kjapper trådløst nett, håper Styret kan ta kontakt med telenor angående kostnad i måneden og legge frem det på Generalforsamlingen

Forslag til vedtak: Avstemning om bytte av WiFi Ruter Telenor

Styrets innstilling: Sekretær har snakket med Telenor og de mener det ikke er nødvendig å bytte da den vi har er god nok og at WiFi II brukes mest av gamblere.
Styret mener at hvis ruterer skal oppgraderes til WiFi II må

beboer selv koste på dette.

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Innkome forslag
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2024

- for virksomheten i Klyve I borettslag

Om Klyve I borettslag

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

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

Det er 1 ansatt i boligselskapet.

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

Overdragelser

Det var syv leilighetsoverdragelser i 2024.

Styret

Leder, Edmund Johansen
Styremedlem, Eva Lundberg
Styremedlem, Mari Anne Jebsen
Styremedlem, Oda Emilie Grytten
Styremedlem, Mathias Buer
Varamedlem, Inger Nilssen
Varamedlem, Anna Sofia Larsen
Varamedlem, Torild Lundtveit
Varamedlem, Sven-Inge Johansen
Varamedlem, Kristoffer Skogen Syvbertsen

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

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Bevertning i forbindelse med styrearbeid, utgjør kr 20.462,- Inkludert i dette inngår kr 4.300,- til julebord i januar, kr 6.083,- til julebord i desember og kr 6.461,- til sommeravslutning for styret.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 13 styremøter, hvor 45 protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på 8 av møtene.

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført i henhold til planen.

Viktige saker styret har behandlet

- All sand på lekeplassen er byttet ut og vi har flyttet et av lekeapparatene fra gangveien ved 51 til lekeplassen.
- Tallene på parkeringsplassene er malt opp på nytt.
- Vindskivebord på alle blokken er malt.
- Blokk 55 er høytrykkvasket
- Det er skiftet og malt noe kledningsbord.
- Alle røykvarslere på loft og i kjeller er byttet. Det er også satt opp nye utenfor hver inngangsdør til leilighetene. Disse er av en type med 10 års levetid på batteri.
- Det er malt kjellerganger i 54 og 51.
- Skiftet til godkjente branndører til loft i alle blokker.

Saker under arbeid og planlegging

Rehabilitering av vvs system er overlatt til neste styre.

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 08.04.2025

Resultatregnskap Klyve I borettslag 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Inndekning av felleskostnader		6 299 928	5 951 304	6 300 000	7 056 497
Inntekter ladestasjon el-bil		20 780	11 699	12 000	12 000
Andre leieinntekter		28 406	30 464	31 200	26 200
Inntekter parkeringsanlegg		9 000	8 500	8 500	8 500
Dekning kapitalkostnader renter		1 222 848	775 944	1 222 900	1 081 803
Dekning kapitalkostnader avdrag		321 552	437 328	321 803	367 469
Gevinst ved salg anleggsmidler		0	110 000	0	0
Andre driftsinntekter		0	650	0	0
Sum driftsinntekter		7 902 514	7 325 890	7 896 403	8 552 469
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	12 350	11 645	12 300	13 000
Styrehonorar	3	263 615	288 000	288 000	264 000
Forretningsførerhonorar		360 772	346 666	369 200	377 000
Andre forvaltningstjenester		9 175	6 679	3 000	9 700
Kontingent Skien boligbyggelag/andre		49 646	39 644	40 100	50 300
Lønnskostnader	4	875 866	845 286	869 237	990 597
Vedlikehold av eiendom	5, 11	324 481	141 912	630 000	1 390 000
Sommer og vinterkostnader		100 532	99 909	102 000	75 000
Prosjektkostnader		100 000	0	0	0
Kabel-tv og bredbånd		879 844	834 539	879 300	923 900
Forsikring		305 813	277 552	305 400	334 900
Kommunale avgifter	6	1 948 445	1 890 518	1 904 000	2 046 000
Lys og varme fellesarealer		147 409	178 123	285 000	285 000
Renhold fellesareal		180 043	245 966	180 000	188 500
Andre driftsutgifter	7	173 539	157 795	155 880	155 300
Avskrivninger	11	284 688	284 688	284 687	284 687
Sum driftskostnader		6 016 218	5 648 922	6 308 104	7 387 884
Driftsresultat		1 886 296	1 676 967	1 588 299	1 164 585
Finansposter					
Renteinntekter		301 241	213 786	0	0
Sum finansinntekter		301 241	213 786	0	0
Finanskostnader					
Rentekostnad	8	1 076 482	902 030	1 222 900	1 081 803
Sum finanskostnader		1 076 482	902 030	1 222 900	1 081 803
Netto finansposter		-775 241	-688 244	-1 222 900	-1 081 803
Årsresultat		1 111 055	988 724	365 399	82 782
Overføringer					
Overført til/fra (-) egenkapital		1 111 055	988 724	365 399	82 782
Sum overføringer		1 111 055	988 724	365 399	82 782

Balanse Klyve I borettslag desember 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	11, 13	206 475	206 475
Bygninger	11, 13	9 208 552	9 208 552
Aktiverte påkostninger	11, 13	9 058 677	9 058 677
Parkeringsplasser	11, 13	298 483	418 055
Andre anleggsmidler	11	159 646	216 670
Ladestasjon for el-bil	11	126 856	172 986
Andre driftsmidler	11	162 914	210 596
Andre driftsmidler	11	1 532 048	1 546 328
Sum anleggsmidler		20 753 652	21 038 339
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		49 607	95 101
Andre fordringer	9	735	6 517
Forskuddsbetalte kostnader		1 271 511	1 179 078
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		6 604 587	5 486 246
Skattetrekkkonto		32 940	26 492
Sum omløpsmidler		7 959 380	6 793 434
SUM EIENDELER		28 713 031	27 831 774

Balanse Klyve I borettslag desember 2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	10	13 200	13 200
Opptjent egenkapital	10	6 798 361	5 687 307
Sum egenkapital		6 811 561	5 700 507
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	12, 13	19 808 341	20 165 687
Borettsinnskudd	13	1 492 200	1 492 200
Sum langsiktig gjeld		21 300 541	21 657 887
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 586	5 023
Leverandørgjeld		432 049	354 716
Skyldig off. myndigheter		63 314	51 320
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		83 980	62 006
Annen kortsiktig gjeld		0	315
Sum kortsiktig gjeld		600 929	473 380
Sum gjeld		21 901 470	22 131 267
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 713 031	27 831 774

Porsgrunn 31.12.2024
Grenland Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Edmund Johansen
Leder

Mari Anne Jebsen
Styremedlem

Mathias Buer
Styremedlem

Eva Lundberg
Styremedlem

Oda Emilie Grytten
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	6 320 054	5 463 053
Endring disponible midler:		
Årets resultat	1 111 055	988 724
Tilbakeføring av avskrivninger	284 688	284 688
Nedbetaling av lån	-357 346	-416 410
Årets endring i disponible midler	1 038 396	857 001
DISPONIBLE MIDLER 31.12	7 358 451	6 320 054
Omløpsmidler	7 959 380	6 793 434
Kortsiktig gjeld	-600 929	-473 380
DISPONIBLE MIDLER 31.12	7 358 451	6 320 054

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6701 Revisjon boligselskap	12 350	11 645
Sum	12 350	11 645

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	263 615	288 000
Sum	263 615	288 000

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

Note 4 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	2024	2023
Lønnskostnader	668 379	593 242
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	140 182	139 411
Andre personalkostnader	4 491	4 263
Pensjonspremie innskuddspensjon	48 661	101 147
AFP premie	14 153	11 947
Refusjon sykepenges m.v.	0	-4 724
Sum lønns-honorar- og personalkostnader	875 866	845 286

Det har gjennomsnittlig vært ansatt ett årsverk i selskapet.

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

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	176 335	89 498
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	71 595	5 723
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	68 269	33 955
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	8 282	12 736
Sum	324 481	141 912

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.	1 850 360	1 663 733
7760 Eiendomskatt	98 085	226 785
Sum	1 948 445	1 890 518

Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6500 Verktøy	3 283	1 188
6540 Inventar	1 327	3 526
6555 IT-tjenester	9 478	6 875
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	949	4 427
6800 Kontorrekvisita	3 585	8 917
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	9 424	3 500
6900 Kostnader internett	14 211	11 980
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 495	3 502
7000 Drivstoff	11 187	5 507
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	44 296	38 282
7040 Forsikring driftsmiddel	7 261	8 441
7140 Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	1 284	1 515
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	5 923	5 376
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	20 462	7 887
7720 Generalforsamling	18 199	14 051
7740 Øredifferanser	1	0
7770 Bank og kortgebyrer	11 355	8 852
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	9 820	23 968
Sum	173 539	157 795

Note 8 - Rentekostnader

	2024	2023
8150 Renter langsiktige lån	1 076 482	902 030
Sum	1 076 482	902 030

Note 9 - Andre fordringer

	2024	2023
1520 Avregning purregebyr restanse	735	6 517
Sum	735	6 517

Note 10 - Egenkapital

	2024	2023
2030 Andelskapital	13 200	13 200
2070 Akkumulert resultat	6 798 361	5 687 307
Sum	6 811 561	5 700 507

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

Noter

Note 11 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger Rehabilitering/på Parkeringsanleg:			Tomter	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 208 552	9 058 677	1 195 721	206 475	570 243	370 020
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 208 552	9 058 677	1 195 721	206 475	570 243	370 020
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	897 238	0	410 597	370 020
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 208 552	9 058 677	298 483	206 475	159 646	0
Årets avskrivninger :	0	0	119 572	0	57 024	0
Antatt levetid i år :			10		10	5

	Ladestasjon for el-bil	Transportmidler	Traktor	Boder	Boder	Inventar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	230 648	74 131	130 000	1 490 398	142 800	410 486
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	230 648	74 131	130 000	1 490 398	142 800	410 486
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	103 791	74 131	130 000	0	101 150	410 486
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	126 856	0	0	1 490 398	41 650	0
Årets avskrivninger :	46 129	0	0	0	14 280	0
Antatt levetid i år :	5	5	5		10	5

Bygningsinventa

Anskaffelseskost pr.01.01 :	476 820
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	476 820
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	313 907
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	162 914
Årets avskrivninger :	47 682
Antatt levetid i år :	10

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Sørøst-Norge 26107126022
Lånenummer:	Annuitet
Lånetype:	2020
Opptaksår:	5.39 %
Rentesats:	28.06.2050
Beregnet innfridd:	22 058 887
Opprinnelig lånebeløp:	20 165 687
Lånesaldo 01.01:	357 346
Avdrag i perioden:	19 808 341
Lånesaldo 31.12:	19 808 341

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	2024	2023
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	-19 808 341	-20 165 687
Borettsinnskudd	-1 492 200	-1 492 200
Sum	-21 300 541	-21 657 887
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Tomt	206 475	206 475
Bygninger/påkostninger	18 267 229	18 267 229
Parkeringsplasser	298 483	418 055
Sum	18 772 187	18 891 760

Resultat og balanse med noter for Klyve I borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Klyve I borettslag

Styreleder	Edmund Johansen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Eva Lundberg (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Mari Anne Jebsen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Mathias Buer (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Oda Emilie Grytten (sign.)	07.04.2025

Til generalforsamlingen i Klyve I borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Klyve I 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.



Shape the future
with confidence

2

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 risikoen, 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, 11. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SEMIX-8W0JF-E8B64-2G1I-S04R6-09HTT

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

2025-04-11 13:55:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SEMTX-8WOLF-E8B64-2G11-S04R6-09HTT

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl 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 signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Ordensregler for borettslaget Klyve 1 Nr. 044

Vedtatt på generalforsamling 24/4-86 med senere endringer.
Endret av styret 21/11 -22 og 11/08-25.



Velkommen til borettslaget

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler. Derfor er disse ordensreglene laget.

For å få et godt bomiljø når man lever så tett på hverandre som man gjør i en slik boform, er det nødvendig med regler som er tilpasset det enkelte borettslag.

Ansvar og omfang

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

1. INNGANGSPARTIER, FELLESAREAL I KJELLER OG TRAPPEOPPGANGER

- a) Dører til fellesarealer skal alltid være låst. Ytterdører låses automatisk fra kl. 22:00-08:00
- b) Oppbevaring av brannfarlige væsker – se vedlegg.
- c) Private boder på loft og i kjeller bør alltid være låst. Bodene bør ikke være overfylte.
- d) All hensetning av gjenstander i fellesarealer er forbudt. Gjelder også vogner, sykler, leker og lignende i ganger og trapperom.
- e) Trapper, kjellerganger og loftsganger er rømningsveier og skal være ryddige.

2. VASKEKJELLER

- a) Polletter/vaske kort til vaskemaskin og tørketrommel selges i vaktmester-bua ved blokk 53 mandager fra kl. 11:30 til kl. 12:00 og onsdager fra kl. 17:00 til kl. 19:00.
- b) Vaskemaskin inkludert såpebeholder skal rengjøres etter bruk. Styret anbefaler å bruke flytende vaskemiddel. Ikke overdoser vaskemiddel, dette kan føre til skader på maskinene.
- c) Ved bruk av vaskekjeller skal denne være skikkelig rengjort. Brukes tørketrommel skal filter rengjøres etter bruk.
- d) Gjentatt manglende renhold eller mislighold kan medføre stenging av vaskeriet.

3. AVFALL & AVFALLSSORTERING

- a) Det er kildesortering med nedgravd avfallsanlegg i borettslaget. Anlegget er sentralt plassert ved lekeplassen med innkast over bakken.
- b) Det skal benyttes bioposer til matavfall og vrengte bæreposer til restavfall. Husk dobbel knute.
- c) Plast samles i klar plastsekk og settes ut ved trafostasjon på hentedag
- d) Matavfall, papp og papir, samt glass og metall skal i egne innkast og containere. Disse er merket.
- e) Av hensyn til hygiene og sikkerhet er det ikke tillatt å sette fra seg søppel utenfor containeren. Avfall som ikke passer i innkast, skal leveres på mottak på Rødmyr eller Pasadalen
- f) Det skal ikke kastes løst avfall i containere for restavfall eller matavfall.
- g) Det skal ikke lagres avfall som gir lukt på balkonger og i kjellere.
- h) Det skal ikke kastes matavfall eller annet avfall fra verandaene

4. VASKING, LUFTING OG TØR KING AV TØY

- a) Tøy skal ikke henge ute på søn- og helligdager.
- b) Lufting av leiligheten må ikke foregå ut mot felles oppgang.
- c) Risting og banking av gulvtepper, matter og tøy skal ikke skje fra balkongene.
- d) Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy i trappeoppganger eller fra vinduer.
- e) Det er ikke tillatt å bruke vaskemaskin i rom uten sluk, f.eks. kjøkken, uten fast tilkobling. Alle installasjoner må monteres med «automatisk vannstopper» det vil si en anordning som stopper vannet ved eventuell lekkasje. Avløpsslangen må også fastmonteres, det er ikke tillatt å henge den over kanten på utslagsvasken. Denne bør kobles direkte på vannlåsen eller i forbindelse med denne. Alt arbeid skal utføres av autorisert rørlegger og elektriker.

5. RO OG ORDEN

- a) Det skal være nattero i perioden 23.00 - 06.00
- b) Musikkinstrumenter, stereoanlegg, radio og tv må benyttes hensynsfullt, særlig etter kl.22:00. Boring, snekring og bruk av el. verktøy som støyer er ikke tillatt på søn- og helligdager og etter kl. 20:00 på hverdager. Når støyende arbeid over lengre tid er nødvendig må det bli satt opp nabovarsel.
- c) Lek skal ikke foregå i oppganger, kjeller eller loft.

6. TOALETTER / AVLØP

- a) Ikke hell olje, fett eller matrester i toalettene eller avløp. Dette kan føre til skade på rør og tett avløp

7. DYREHOLD

- a) Hund tillates, men styret skal ha skriftlig søknad med informasjon. Det skal ikke være til stor sjenanse for naboer. Det må søkes før hund tas inn i leiligheten med samtykke fra øvrige beboere i oppgangen. Kun 1 hund tillates i leiligheten. Katt er ikke tillatt, det påvirker ikke nåværende katteiere i borettslaget (11.08.25.)
- b) Det er båndtvang hele året på borettslagets eiendom.
- c) Om husdyret ferdes ute i borettslaget har eier ansvar for at ekskrementer blir plukket opp.
- d) Om husdyret ferdes i oppgangen har eier ansvar for ekstra renhold av denne.

8. PARABOL

- a) Under spesielle omstendigheter kan det søkes styret om oppsetting av parabol inne på veranda. Parabol må ikke settes opp uten godkjent vedtak. Ta kontakt med styret.

9. PARKERING

- a) Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser. Kortvarig stans for av/pålasting er tillatt, kjøretøyet skal da holdes under oppsikt slik at det kan flyttes på kort varsel ved behov.
- b) Feil parkering på beboerens faste plasser må ordnes av den enkelte.
- c) Parkering langs veggene av blokkene er forbudt.
- d) Det er ikke tillatt å hensette uregistrerte eller ikke kjørbare biler på borettslagets eiendom (gjelder også beboernes faste plasser).
- e) Det er opparbeidet egen oppstillingsplass for campingvogner og båter nord/vest for blokk 55. Det er i alt inntil 8 plasser og kun 1 plass til hver søker. Hensetning gjelder i perioden 1. oktober til 1. mai. Det skal søkes styret om parkering for ett år om gangen. Styret anviser plass for hver godkjent søknad. Husk førstemann til mølla.
- f) Det er 17 plasser beregnet til parkering av firma/varebiler samt gjesteparkering på venstre side ved innkjøring til borettslaget.
- g) All parkering på borettslagets eiendom skjer på eiers eget ansvar og uten kostnad for borettslaget.
- h) Ved feil parkering kan bilen bli borttauet for eiers regning.
- i) Styret ber alle beboere gjøre sine gjester oppmerksom på lagets parkeringsregler.

10. GRILLING

- a) Beboere kan grille ved å benytte seg av grillplassene rundt borettslaget, eller ved bruk av elektrisk grill på veranda.
- b) Det er **ikke** tillat å bruke gassgrill, kullgrill eller engangsgrill på verandaen.
 - I. Forseelser ansees som et grovt ordensbrudd og kan ifølge punkt 11 a, i ordensreglene, medføre evt. oppsigelse
- c) Ved grilling på veranda er det viktig å vise hensyn ovenfor andre beboere, det er også viktig med god lufting.

11. BRUK AV ELBIL LADEANLEGG

- a) Det finnes 6 plasser avsatt til lading av elbil. Disse finnes sentralt i borettslaget ved lekeplassen.
- b) Plassene skal kun benyttes til elbil/ladbar hybrid under lading.
- c) Når lading er avsluttet må bilen flyttes. Det kan belastes parkeringsavgift.
- d) Bruker er selv ansvarlig for å ha egnet ladekabel til sin egen bil. Kabler med skader skal ikke brukes.
- e) Ladekabler skal fjernes fra anlegget etter bruk.
- f) Bruker må selv opprette ladeavtale hos PlugPay. Brukerstøtte utføres av PlugPay, 406 03 900

12. BRUDD PÅ LEIEAVTALE, VEDTEKTER OG ORDENSREGLER

- a) Gjentatte brudd på ordensreglene kan medføre til oppsigelse av boforholdet.
- b) Generalforsamlingen har 14.04.2005 gitt styret fullmakt til å endre ordensreglene.

Vaktmester har følgende tlf.nr: 913 06 962, i arbeidstiden. For øyeblikkelig hjelp kontaktes styret når det er utenfor vaktmesters arbeidstid. Nøkler til motorvarmere fås av vaktmester. Har dere spørsmål angående motorvarmere så spør styret.

Borettslaget har egen hjemmeside – www.klyve1.no

VEDTEKTER

for Klyve I borettslag, org nr. 933860140

tilknyttet

Skien Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02.12.1963,
Endret på generalforsamlingen den 20.06.1966, 27.04.1987, 14.04.2005 og
24.03.2011.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Klyve I 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 ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vasker, apparater, herunder panelovner og ildsted, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.
- (3) Andelseier har ansvaret for oppstaking og rensing av sluk, vannlås og innvendig kloakkledning, frem til hovedstamme. 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.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Skien kommune

Det finnes andre bestemmelser for enkelte områder pga endringer

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

Reguleringsplan for Kongerød Gård

Reguleringsplanen sist datert 16.01.06

§ 1 Generelt

1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000.

1.2 Området reguleres til:

Byggeområder pbl§25-1:

Boliger med tilhørende anlegg **B1, B20-B24**

Frittliggende boligbebyggelse **B4-B9, B13-B15**

Konsentrert boligbebyggelse **B2-3, B10-B12, B16-B19**

Landbruksområder pbl§25-2:

Jordbruk **L1-L5**

Offentlige trafikkområder pbl§25-3:

Offentlig kjøreveg, veg1 - **8**

G/s-veg, g/s1- **3**

Annen veggrunn

Annet trafikkareal (krysningspunkt)

Fareområde pbl§25-5:

Høgspenningsanlegg

Spesialområder pbl§25-6:

Friluftsområde **S1-2 og S5-S17**

Frisiktsoner

Kommunalteknisk anlegg, trafo, **S19-20**

Bevaring av anlegg **S18**

Fellesområder pbl§25-7:

Felles avkjørsel **FA1-FA5**



Skien kommune

Felles lekeområder **FA7-FA11**
Annet fellesområde, miljø.st **FA12-14**

1.3 Planens formål:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av boliger i tråd med kommuneplanens arealdel.

Det skal legges vekt på å etablere trafikksikre adkomster og grøntbelter med turveger samt ivareta randsoner langs Kongerødbekken.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgekrav

- .1 Omlegging av vei 1 med nytt fortau, skal utføres og være ferdig før noen form for start av byggearbeider innenfor planområdet tillates igangsatt.
- .2 Før øvre del av reguleringsplan for Kongerød Gård, områdene B13-19, FA3-4, FA10, L4, S6-7, S9-10 og veg 6-8 kan realiseres skal det foretas arkeologiske granskninger av de automatisk fredete kulturminnene (kokegropfelt lok. Id. 92057-1-38 og 41-43) som er i konflikt med reguleringsformålene.

Det må ikke foretas noen form for inngrep innenfor disse områdene før de arkeologiske granskningene er slutført og melding om dette oversendt tiltakshaver.

Det gis tillatelse til inngrep i det automatisk fredete gravminnet – lok. Id. 87700, uten vilkår om ytterligere granskning. Riksantikvaren anser i dette tilfellet at det er gjennomført tilstrekkelige undersøkelser i forbindelse med fylkeskommunens registrering.

Områder med automatisk fredete kulturminner som blir berørt at tiltaket er markert på vedlagte kart stemplet Riksantikvaren og datert 12.09.05.

Det skal tas kontakt med Telemark Fylkeskommune i god tid før tiltak innenfor de nevnte områdene skal gjennomføres, slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

- .3 Før områdene *B2-19* kan bebygges skal det utarbeides utomhusplan for de enkelte områdene med tilhørende felles lekeområder.
- .4 Før det gis brukstillatelse for bebyggelse på områdene B2-3, B10-12 og B16-19 skal felles arealer; fellesadkomst, parkering, grøntareal, sandlekeplasser og miljøstasjon, innenfor hvert område være ferdig opparbeidet.



Skien kommune

- .5 Endelig ferdigstilling av områdene FA7-11 skal skje senest 1 år etter at første bolig i tilhørende boligområde er tatt i bruk. Det skal i midlertidig være tilgjengelig tilfredstillende lekeareal etter hvert som boligene tas i bruk.

2.2 Dokumentasjonskrav

- .1 Utomhusplanen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, utforming og størrelse, adkomstforhold, parkering, grøntareal, sandlekeplasser og miljøstasjoner, terrengbehandling, eksisterende og fremtidig terreng, opparbeiding av gang- og kjørearealer, utvendig trapper, støttemurer, beplantning, sykkelparkering, frisiktsoner, lekeplasser og plassering av lekeapparater m.v..

2.3 Miljøforhold

.1 Radon

Ved ny bebyggelse anbefales det at gulvet nærmest bakken og vegger i hus med kjeller utføres på en måte som sperrer for radon i fra bakken og i fra fyllmasser inntil grunnmuren. Under gulv bør det være innretninger som lufter ut radon. I boligområder bør konsentrasjonen av radon ikke overstige 200Bqm³. Utbygger bør framlegge plan for teknisk sektor som viser nødvendige forebyggende tiltak før borings-, sprengnings- eller gravearbeider iverksettes.

.2 Elektromagnetisk stråling

Innenfor retriksjonsområde, magnetfelt, tillates boenheter kun oppført dersom magnetfeltverdien er under 0,4 microTesla eller at nye retningslinjer for magnetfelt tilsier at dette kravet kan frafalles.

2.4 Automatisk fredete kulturminner

- .1 Det er registrerte automatisk fredete kulturminner i planområdet. Vest i planområdet ligger en gravhaug fra eldre jernalder (id. 019086). Forhold knyttet til funnene er avklart i rekkefølgebestemmelsene §2, 2.1.1 og i §6, 6.4.
- .2 Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp kulturminner, må arbeidet straks stanses. Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Tiltakshaver har ansvar for at de regionale kulturmyndighetene varsles omgående.

2.5 Fast parkering og lagring

- .1 Det tillates ikke fast parkering av store kjøretøy eller campingvogner innenfor det regulerte området, med unntak av område B1.



- .2 Det tillates ikke lagring av båter større enn 16 fot innenfor det regulerte området.

§ 3 Byggeområder

3.1 Boligområder

.1 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. I områdene B6 og B7 skal også garasjer/ uthus/ boder plasseres innenfor angitte byggegrenser.

.2 Utnyttelse

Tillatt bebygget areal i prosent, BYA, er angitt på plankartet.

.3 Byggehøyder

For områdene B5-7 og B14-15:

Gesimshøyde skal ikke overstige 5,0 m og mønehøyden ikke overstige 9,0 m fra eksisterende gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

Takvinkel skal være fra 35-45 grader.

For områdene B4 og B8-9

Gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 m fra eksisterende gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

Takvinkel skal være maks. 27 grader.

For områdene B13

Gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 m og mønehøyde ikke overstige 9,0 m fra eksisterende gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

For områdene B2-3, B10-12:

Gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 m og mønehøyden ikke overstige 9,0 m fra eksisterende gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

For områdene B16-19:

Mønehøyden skal ikke overstige 12,0 m fra eksisterende gjennomsnittsterreng rundt bygningen. Mønehøyde opp til 15,0 m fra eksisterende gjennomsnittsterreng rundt bygningen tillates dersom toppetasjen er tilbaketrukket fra vegglivet i bygningens hovedform.

For områdene B20-24:

Gesimshøyde skal ikke overstige 5,0 m og mønehøyden ikke overstige 9,0 m fra eksisterende gjennomsnittsterreng rundt bygningen.



Skien kommune

.4 Adkomst

Adkomst til områdene B1 -24 skal være som vist på plankartet.

.5 Utforming

I byggesøknaden skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming.

Boliger innenfor hvert av områdene, med unntak av områdene B1, B13 og B20-24 skal utformes med et helhetlig uttrykk når det gjelder farger, taktekking og materialbruk m.v..

.6 Støy

Alle boliger innenfor planområdet skal plasseres og utformes på en måte som sikrer at anbefalte grenser i retningslinje T-1442 tilfredsstilles.

Før det gis igangsettingstillatelse for område B3 og B24 skal det foreligge en støyvurdering i henhold til retningslinje T-1442 som synliggjør eventuelle behov for støyreducerende tiltak.

.7 Tak

Hovedmøneretning i områdene B4-9 og B13-14 skal være som vist på tilhørende illustrasjonsplan.

I områdene B6 og B7 skal taktekking være takstein med lik farge.

.8 Miljøprosjekter

I områdene B10 og B13 skal det dokumenteres at prosjektene har miljørettet profil.

.9 Kriterier for parkering innpasset i planområdet:

Omsorgsboliger	1 oppstillingsplass pr. enhet
Leiligheter	1 oppstillingsplass + 0,5 gjesteplass pr. enhet
Rekkehus	1 garasjeplass, 1 oppstillingsplass pr. enhet
Enebolig	2 garasjeplasser, 2 oppstillingsplasser pr. enhet

.10 Livsløpstandard

I områdene B16-B19 skal minst 25% av boligene innenfor hvert av områdene ha livsløpstandard.

.11 Uteoppholdsareal:

Det skal være avsatt minimum 50 m² pr. enhet til uteoppholdsareal.

.12 Tilgjengelighet:

Det skal sikres god tilgjengelighet til alle felles oppholdsareal.

.13 Renovasjon:

Avfallshåndtering for ny utbygging skal løses ved bolig der hvor det er adkomst fra offentlig veg eller i felles miljøstasjon.



§ 4 Offentlige trafikkområder

4.1 Kjøreveger

Kjøreveger (veg1-9) skal opparbeides som vist på plankartet.

4.2 Gang- og sykkelveger

- .1 G/s-veger (g/s1-3) skal opparbeides som vist på plankartet.
- .2 G/s-1 skal fungere som adkomstveg for område B21 og for eiendom 221/558 i område B22. G/s-1 kan nyttes som driftsveg for skjøtsel av landbruksområder og friluftsområder.
G/s-1 stenges med bilbom mot veg 3.

4.3 Annen veggrunn

Områdene skal gis en parkmessig behandling med stedbunden vegetasjon.
Det ikke tillatt med parkering eller lagring innenfor områdene.

4.4 Annen vegareal, krysningspunkt

I krysningspunktet bør det opparbeides trafikkdempende tiltak. Krysningspunktet bør formidle sammenhengen mellom turveg og grøntområder på begge sider av vegen.

§ 5 Fareområde

- 5.1 Området er avgrenset som vist på plankartet.

§ 6 Spesialområder

6.1 Friluftsområder

- .1 I områdene S1-2 og S16-17 skal eksisterende vegetasjon bevares så langt det er forenlig med alminnelige krav til skjøtsel.
- .2 I områdene S8- S10 skal det legges til rette for turveg som knytter seg til overordnet turvegnett.
- .3 I områdene S8-9 og S5-6 kan det plantes hasselgang.

6.2 Kom.teknisk anlegg, nettstasjoner



Skien kommune

.1 Det er krav til 400V strømforsyning i planområdet.

.2 Området S20 kan integreres i byggeområde B16.

6.3 Siktsoner

Innenfor områdene skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veg. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

6.4 Bevaringsområder

I område S18 ligger det gravhaug fra eldre jernalder som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Alle planlagte tiltak som berører dette området skal legges frem for de regionale kulturmyndighetene for godkjenning.

§ 7 Fellesområder

7.1 Felles avkjørsel:

Område FA1 skal være felles avkjørsel for områdene B4-5.

Område FA2 skal være felles avkjørsel for områdene B1 og B6-7.

Område FA3 skal være felles avkjørsel for områdene B13-14.

Område FA4 skal være felles avkjørsel for områdene B17-18.

Område FA5 skal være felles avkjørsel for område B20.

7.2 Felles lekeplass:

Område FA7 og FA11 skal være felles lekeplass for områdene B2-5, B13-14, B16 og B20.

Område FA8 og FA9 skal være felles lekeplass for områdene B1, B6-12 og B15

Område FA10 skal være felles lekeplass for områdene B17-19.

7.3 Felles miljøstasjon:

Område FA12 skal være felles miljøstasjon for områdene B4-5.

Område FA13 skal være felles miljøstasjon for områdene B6-7.

Område FA14 skal være felles miljøstasjon for områdene B13-14.

7.4 Det skal sikres god tilgjengelighet til alle felles oppholdsareal.



Reguleringsbestemmelser til

MINDRE ENDRING AV OMRÅDE B17 – B19 I
REGULERINGSPLAN FOR KONGERØD GÅRD, EGENGODKJENT
16.03.06.

Dato for siste revisjon av plankartet: 10.10.2013

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 10.10.2013

§ 1 Generelt

1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000.

1.2 Reguleringsformål:

Området reguleres til følgende formål (jfr. Plan- og bygningslovens §12).

Arealformål (pbl 12-5)

Bebyggelse og anlegg:	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	B17-1 - B19
	Lekeplass	FA10,
LEK1		
	Annet oppholdsareal	AU1 - AU2
Samferdsel og infrastruktur: Veg		V1 – V2
	Fortau	FT1
Grønnstruktur:		TV1
Hensynssone (pbl 12-6)		
Sikringssone:	Frisikt	

1.3 Planens formål:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse i områdene B17-1 – B19 i reguleringsplan for Kongerød gård.



Skien kommune

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1

Før det gis brukstillatelse for nye bygg i områdene B17-1 – B19 skal områdene FA10 og LEK1 være opparbeidet etter godkjent landskapsplan i målestokk 1:500. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.

2.1.2

Før det gis brukstillatelse for nye bygg i områdene B17-1 – B19 skal V1 være opparbeidet etter godkjent plan.

2.1.3

Endelig ferdigstilling av område FA10 i reguleringsplan for Kongerød gård skal skje senest 1 år etter at første bolig i tilhørende boligområde er tatt i bruk. Det skal i midlertidig være tilgjengelig tilfredsstillende lekeareal etter hvert som boligene tas i bruk.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Landskapsplan

Landskapsplan (jf pkt 2.1.1) skal vise bebyggelsens plassering, utforming og størrelse, lekeplass, terrengbehandling, gamle og nye koter, opparbeiding av gang- og kjørearealer, utvendige trapper, støttemurer, beplantning, renovasjon, sykkelparkering, parkeringsplasser, bruk av uteområdene.

2.3 Miljøforhold

2.3.1 Miljøvennlig energi

Vannbåren varmesystem og alternativ energiforsyning i samsvar med kommunens mål skal vurderes, jf. bl.a. utkast til Klima- og energiplanen for Skien kommune.

2.4 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orientingshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del som befolkningen som mulig. Kf. Tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og Vegnormalen.

2.5 Lagring

Det tillates ikke fast lagring av store kjøretøy, campingvogner eller båter større enn 16 fot i planområdet.



Skien kommune

2.6 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp kulturminner, må arbeidet straks stanses. Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Tiltakshaver har ansvar for at de regionale kulturmyndighetene varsles omgående.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligområder

Områdene B17-1 – B19 skal tilrettelegges for frittliggende småhusbebyggelse. I tilknytning til eneboliger kan det tillates bygging av en (1) hybelleilighet.

3.1.1 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

3.1.2 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bebygget areal, BYA, er angitt på plankartet. Beregning av prosent bebygd areal (BYA) omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer og nødvendig biloppstillingsplass.

3.1.3 Byggehøyder

Gesimshøyden skal ikke overstige 7,0m og mønehøyden ikke overstige 9,0m fra eksisterende gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

3.1.4 Bygningsutforming

Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming.

3.1.5 Krav til uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende arealdel.

3.1.6 Atkomst

Kjøreatkomst til områdene B17-1 – B19 skal være fra veg V1. V2 er kjøreatkomst til mindre del av område B19.

3.1.7 Krav til parkering

Krav til parkering skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende arealdel.

3.1.8 Renovasjon

Avfallshåndtering for områdene B17-1 – B19 skal løses innenfor eiendommene.

3.2 Lekeareal FA10 og LEK1

Område FA10 er felles lekeareal for områdene B17-1 – B19.

Område LEK1 er felles sandlekeplass for områdene B17-1 – B19.



Skien kommune

3.3 Annet uteoppholdsareal, AU1 og AU2

Område AU1 og AU2 er felles turveg, sti for områdene B17-1 – B19.

§ 4 Samferdselsanlegg og infrastruktur

4.1 Atkomstveg V1

V1 er offentlig atkomstveg for områdene B17-1 og B19.

4.2 Fortau FT1

FT1 er fortau langs V1.

§ 3 Hensynssoner

3.1 Sikringssoner, frisiktsoner

Innenfor området skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veg. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.



Ferdigattest
Gjenpart

497/63.

Beh. nr.

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
KONGENSGATE 20 V
3811 BORD 21507
BN/TA.

Skien, den 4 / 3 19 66.

ANSVARSHAVENDE

Firma I. J. A. Frønes,

Tollnes,

Skien.

SONE:

Solum.

ARB. ART:

Oppf. av blokk D.
24 leiligheter.

BYGGEMELDING

Eiendom	Kongensveien 53	gate/vei
Matr.nr.	g.nr. 21.	br.nr. 1257.
Eier	Skien Boligbyggelag.	
Dato	/ 19	Beh. 27 / 12 19 63.

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

Bygningsjefens kontor, den 4. mars 1966.

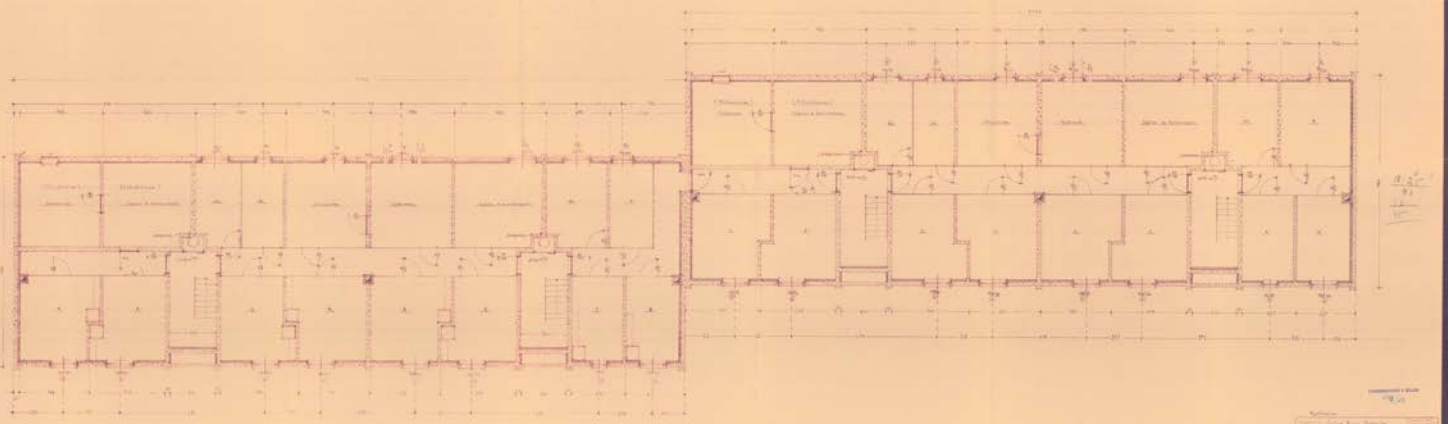
Toralf Hovi.

Bård Haugen.

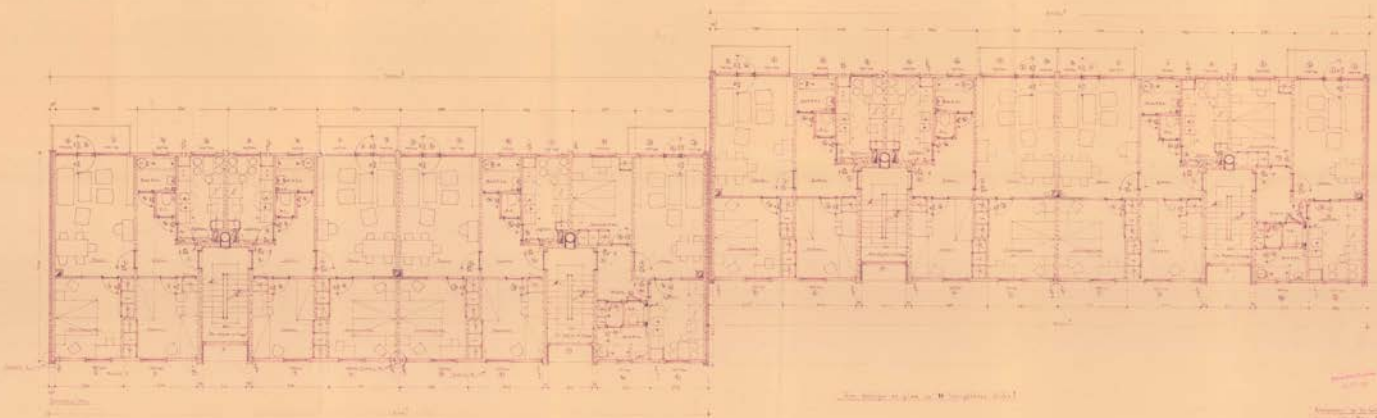
Kopi sendt:
Skien boligbyggelag,
Skien.

NB! Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1-2 bestemmer at det skal Innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller for eldre bygnings vedk. - I annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

— FLOOR PLAN NO. 23. ILLUMINATED STORES. —



ETASTERIAN IV 24 LIGHTHOUSE BUNK.



Architectural drawing of Etasterian IV 24

Scale: 1/4" = 1'-0"
Date: 1958
Author: [illegible]



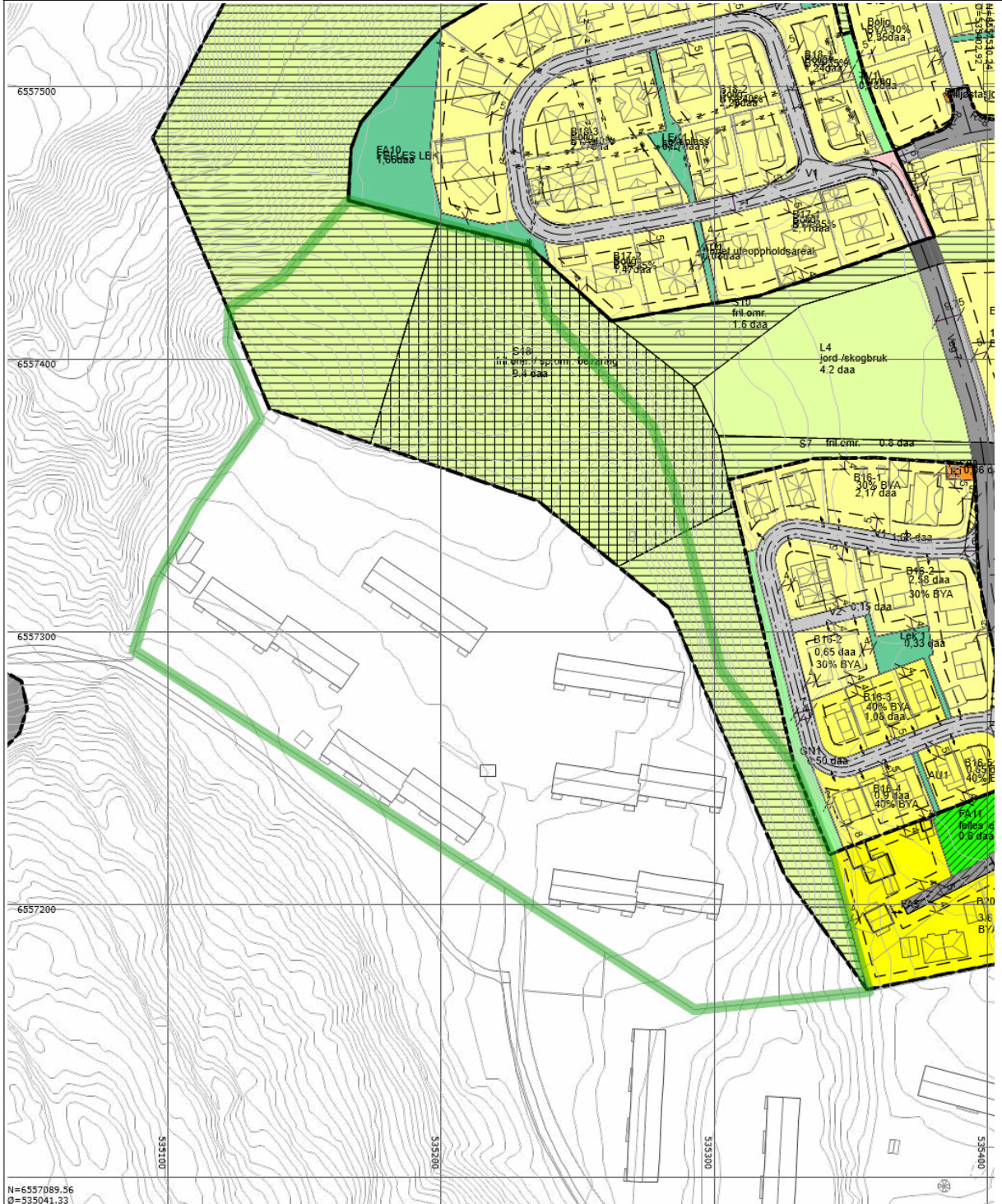
Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 221	Bnr: 1257	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kongerødvegen 53C 3737 SKIEN, m.fl.			
Annen info:	Reguleringsplan for Kongerød gård med ti			





















Målestokk
1:2000




Tegnforklaring

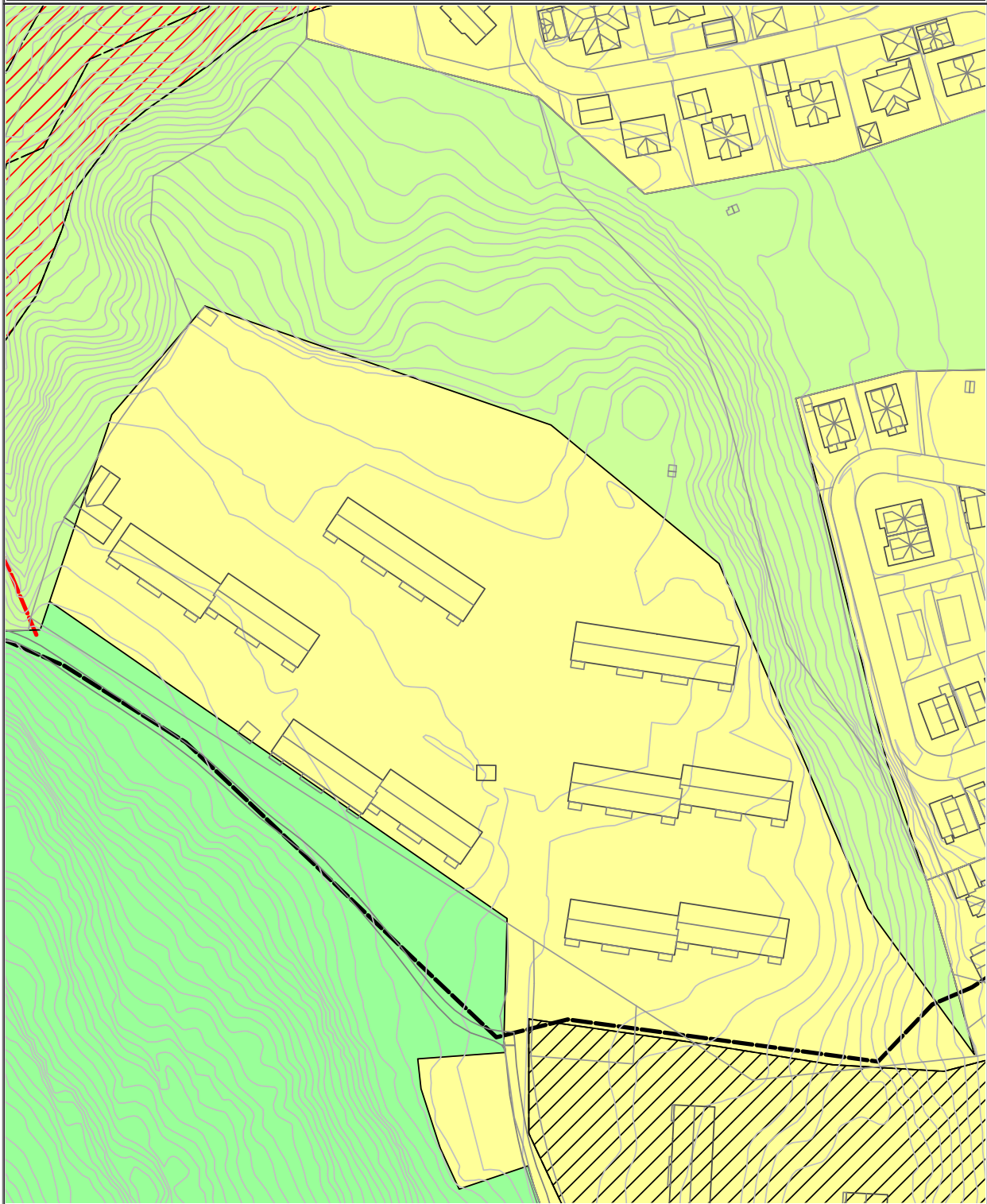
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		BygningTiltakAreal		Udefinert bygning
	Bygning		Elv og bekk		Gang- og sykkelveg
	Høydekurve		Forskningskurve	A	Påskrift reguleringsplan
	Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane		Måle- og avstandslinje
	Avkjørsel		RpFormålGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Frisikt		Bevaring av anlegg
	Frisiktsone		RbFormålOmråde		Boliger
	Frittliggende småhusbebyggelse		Jord- og skogbruk		Kjørevei
	Gang-/sykkelvei		Annet trafikkområde		Friluftsområde
	Felles avkjørsel		Felles lekeareal		RpArealformålOmråde
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Energianlegg
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg		Lekeplass		Annet uteoppholdsareal
	Veg		Fortau		Naturområde
	Turveg		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

	<h1>KARTUTSNITT</h1> <p>Kommuneplanens arealdel.</p>	
SKIEN KOMMUNE	<p>Det tas forbehold om feil i kartet.</p>	<p>Målestokk 1:1500</p>



Nabolagsprofil

Kongerødvegen 53C - Nabolaget Kongerød/Frydenlund - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kongerødvegen Linje M3, M3N, P7	6 min 0.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 4.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	44 min

Skoler

Klyve skole (1-7 kl.) 546 elever, 26 klasser	15 min 1.4 km
Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.) 204 elever, 11 klasser	7 min 0.6 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	8 min 5.5 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	11 min 5.7 km

Ladepunkt for el-bil

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

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

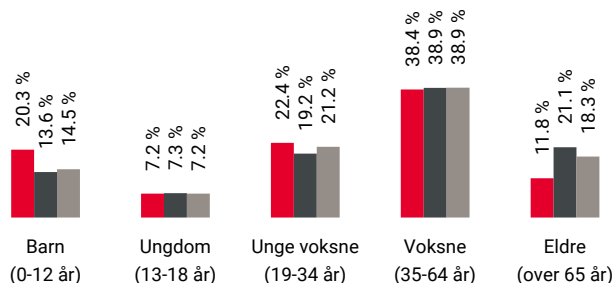
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kongerød barnehage (0-5 år) 101 barn	11 min 0.8 km
Klyveskogen barnehage (0-5 år) 111 barn	12 min 1.1 km
Kverndammen barnehage (1-5 år) 81 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Klyve	10 min
Post i butikk, PostNord	0.9 km
Meny Gs	17 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



Gateparkering

Lett 88/100



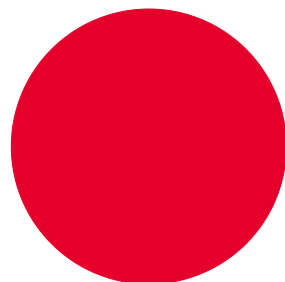
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

	Klyve idrettsplass - fotballbane Fotball	6 min	0.6 km
	Kongerødhallen - flerbrukshall Aktivitetshall	8 min	0.7 km
	Just Padel Porsgrunn	5 min	
	SATS Porselensfabrikken	6 min	

Boligmasse



100% blokk

«Nytt fint nabolag med alle fasiliteter»

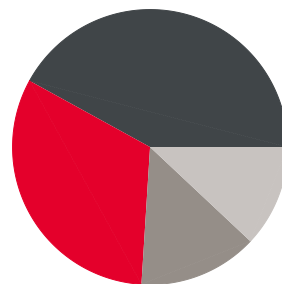
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Pp-Senteret	6 min
	Apotek 1 GS	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
42% 6-12 år
14% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

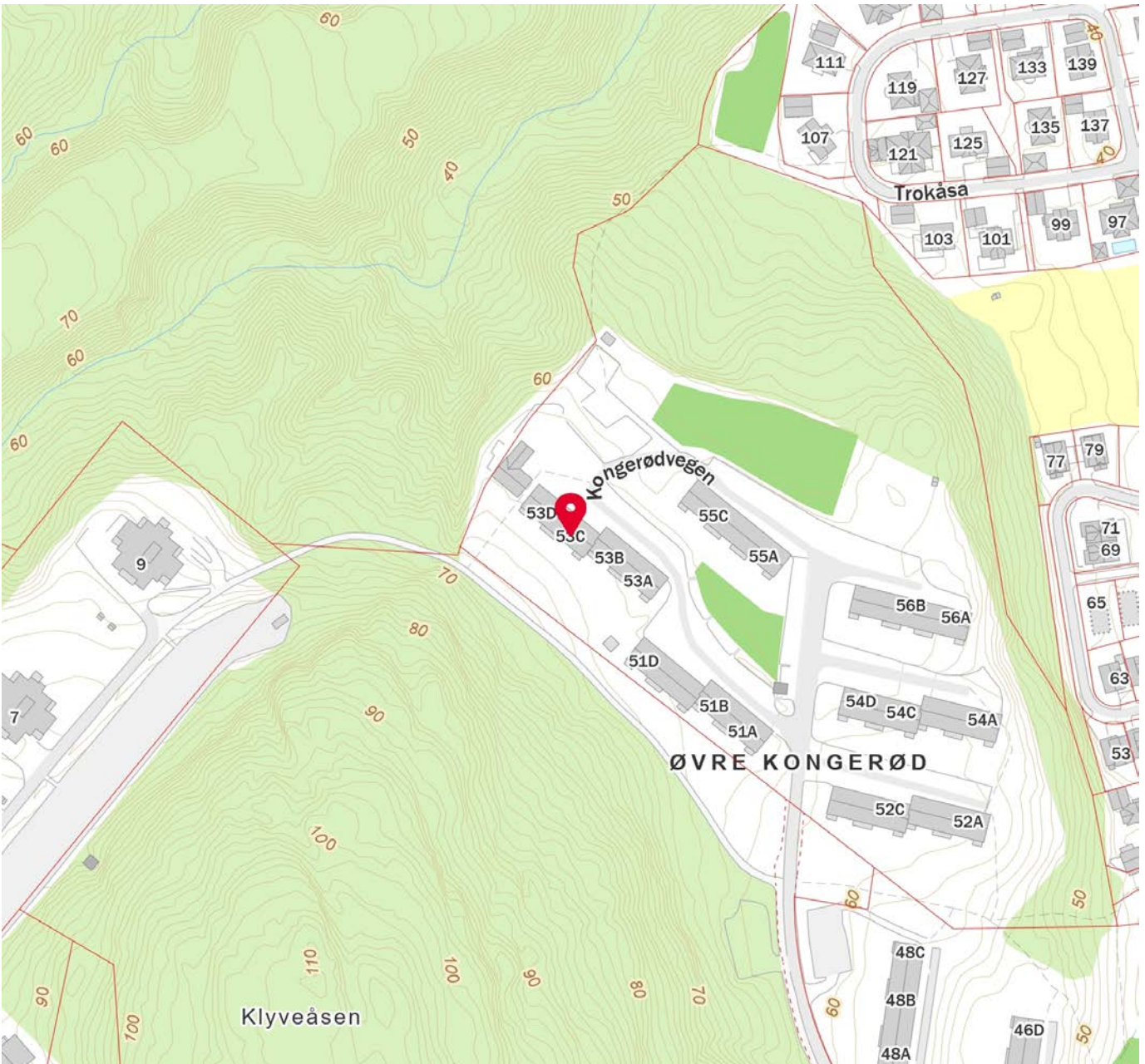
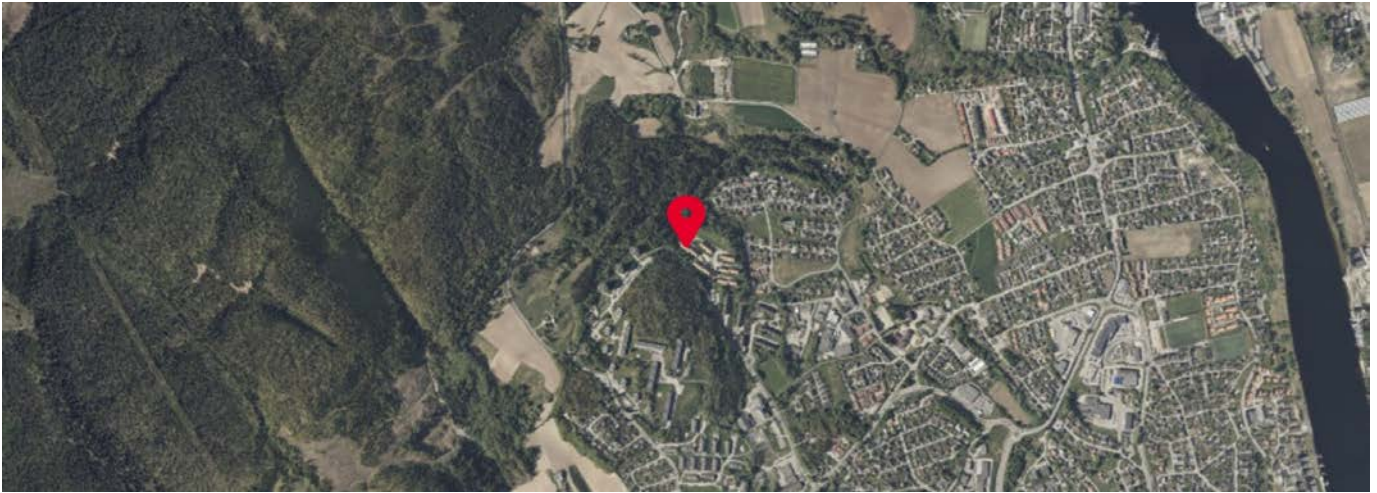


0% 44%

Kongerød/Frydenlund
 Porsgrunn/Skien
 Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kongerødvegen 53C
3737 SKIEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre