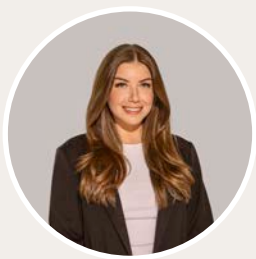




aktiv.

Kongerødvegen 52D, 3737 SKIEN

**En lun og trivelig 2-roms leil. i 2.
etasje m/innglasset balkong. TV/
internett inkl. Lave
felleskostnader!**



Eiendomsmegler

Rose Mari Røstberg

Mobil 988 32 782

E-post rose.rostberg@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 141 490,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 1 532 840,-
Felleskostn.: Kr 5 111,-
Selger: Benjamin Djuvet Grønstein

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 53/67 kvm
Tomtstr.: 42471.8 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 221, bnr. 1257
Andelsnr.: 14
Oppdragsnr.: 1317250114

Velkommen til Kongerødvegen 52D

Aktiv eiendomsmegling /Rose Røstberg ønsker velkommen til Kongerødvegen 52D på Klyve.

En lettstelt og lun 2-roms leilighet beliggende i et rolig og fint område med kort vei til det meste! Området rundt er grønne fellesarealer, lekeplasser, gangveier, fine turområder og gode parkeringsmuligheter. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra, som ligger i avkjørselen fra hovedvegen inn mot Kongerødvegen. Du finner også GS Senteret med kort avstand, hvor du har Meny, Apotek1 og blomsterbutikk.

Leiligheten ligger i 2. etasje og holder enkel standard med malte fine farge og innglasset balkong med naturskjønn utsikt
Gang/entré, soverom, wc-rom, bad, stue og kjøkken. 1 bod i kjeller og 1 bod på loft.
Oppmerket plass på felles parkeringsplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	60
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 67 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

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

2. etasje

BRA-i: 53 m² Gang/entré, soverom, wc-rom, bad, stue og kjøkken.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Borettslaget har fine fellesarealer som kan benyttes av andelseiere og beboere. En god lekeplass for barn ligger i midten av borettslaget. Det er tilrettelagt for ulike sosiale sittedeier med benker og bord. Det er gode felles søppelordninger på tomten.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

ROMHØYDE:

2,44m i stue og kjøkken, 2,45m på soverom og gang, 2,49m i øvrige rom.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

42471.8 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslagets eiendom er innbydende og velholdt, med flere uteplasser som er ideelle for sosialt samvær. Store plenarealer, blomsterbed, sittebenker og grillplasser bidrar til et hyggelig bomiljø for beboerne. For de yngste er det en lekeplass med lekeapparater og husker. Eiendommen har også asfalterte adkomstveier og parkeringsplasser, som

gjør det praktisk og lett tilgjengelig. Tomten tilhører fellesarealet, hvilket betyr at borettslaget eier og forvalter områdene i fellesskap. Dette sikrer at alle beboere kan benytte seg av fellesområdene på lik linje.

Beliggenhet

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

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

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Bygget står på støpt fundament mot grunn.

Bærende konstruksjoner er oppført av betong og utvendige fasader er kledd med liggende kledning og teglstein.

Etasjeskille av betong.

Saltak av trekonstruksjoner, antatt tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

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

Skoler:

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

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

Porsgrunn kommune.

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

Offentlig kommunikasjon

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

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten fremstår i normalt god stand på befaringsdagen. Det ble imidlertid registrert enkelte forhold med behov for tiltak. Disse vurderingene er nærmere beskrevet under de respektive bygningsdeler i rapporten.

Det ble fremlagt originale godkjente tegninger som stemmer overens med dagens bruk og ferdigattest for bygget. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

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.

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Følgende har fått TG2 og TG3:

TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Merknad: Slitasje på overflater og vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Konsekvens: Økt risiko for fuktskader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak: Oppgradering av overflater og etablering av fuktbestandig løsning i våtsonen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Merknad: Slitasje på gulvet og overflater har passert forventet levetid.

Konsekvens: Redusert fuktsikkerhet over tid.

Tiltak: Fornyelse/oppgradering av overflater anbefales.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Merknad: Løst skap ved komfyr og overflateslitasje på innredning.

Konsekvens: Risiko for økt slitasje og redusert funksjon.

Tiltak: Festing av skap.

3.1 Andre rom

2Merknad: Slitasje på vegger og gulv (hull, skjolder, riper, misfarge).

Konsekvens: Kosmetiske forhold uten betydning for funksjon.

Tiltak: Oppussing/overflatebehandling ved behov.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Merknad: Vann og avløpsrør har trolig passert forventet levetid.

Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer over tid.

Tiltak: Påregne utskifting av vann- og avløpsrør.

6.3 Ventilasjon

Merknad: Naturlig ventilering på bad.

Konsekvens: Økt risiko for fuktbelastning og dårlig luftkvalitet.

Tiltak: Etablere mekanisk avtrekk.

TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Merknad: Manglende membran/tettesjikt.

Konsekvens: Økt risiko for lekkasje og fuktskader. Fare for utettheter i overgang sluk/gulv.

Tiltak: Regelmessig kontroll og rengjøring av sluk. Skifte til nytt sluk ved modernisering av bad. Etablere nytt

tettesjikt/membran.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæring for mer utfyllende informasjon.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder følgende:

Gang/entré, soverom, wc-rom, bad, stue og kjøkken. 1 bod i kjeller og 1 bod på loft.

Oppmerket plass på felles parkeringsplass.

Standard

Leiligheten ligger fint til i 2. etasje og som endeleilighet i et populært område på Klyve, med kort vei til dagligvare, skoler, barnehage, apotek, treningssenter og turområder. Leiligheten inneholder entre/gang, kjøkken, stue, 1 soverom, bad og toalett. I tillegg er leiligheten tilknyttet 2 boder.

I entre er det laminat på gulv og malt tapet på vegger. God plass til oppheng av ytterklær og sko, og forøvrig er det integrert skapløsning for ekstra lagring. Det er separat toalett og bad hvor toalettrom har belegg på gulv og malt strietapet på vegger. Bad har gulvbelegg med sluk og malt strietapet på vegger. Rommet inneholder enkel vask og speil, dusjkabinett og opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel. Badet er originalt fra byggeår.

Videre inn har leiligheten er svært trivelig stue som nylig er malt i en moderne jordfarge. På gulv er det laminat og vegger er av malt tapet. I stuen står en peis som varmer godt på kalde dager. Stuen har utgang til en innglasset balkong med trivelig utsyn til felles grøntarealer. Integrert benk på balkong medfølger.

Kjøkkenrom har flisbelagt gulv og malt tapet på vegger. Innredning med rammefronter, benkeplate av laminat og mekanisk avtrekksvifte over komfyrerne. Frittstående hvitevarer som kjøleskap med frys, oppvaskmaskin og komfyr medfølger i handelen. Rommet har plass til en hyggelig frokostgruppe under vindu hvor man kan nyte morgenkaffe.

Soverom har laminat på gulv og malt tapet på vegger i en delikat blåtone. Rommet har integrert skapløsning.

Leiligheten består av terrasedør og vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2020. Ytterdør av tre, brann og lyd spesifisert B-30, 38 DB.

Innbo og løsøre

Spisebord og stoler på kjøkken kan medfølge om ønskelig.

Hyller i boder medfølger.

Lamper i tak medfølger.

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.

Vaskemaskin og tørketrommel på bad medfølger ikke.

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

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Parkering på oppgitt plass på felles parkeringsplass.

Det er installert el-billadere i 2022 til bruk for andelseiere.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

968676

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten har lukket peis i stue, panelovn på bad og på soverom.

Info strømforbruk

Eier har hatt følgende strømforbruk i 2024: 8 468,9 kWh.

Gjennomsnitt forbruk per måned for 2024 ligger på 705,7 kWh.

Det gjøres oppmerksom på at forbruk er individuelt og at oppgitt forbruk brukes som et eksempel for hva en kan forvente av årlig kWh.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 390 000

Formuesverdi primær

Kr 464 952

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 859 808

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utgifter tilknyttet andelsleilighet er eksempelvis:

- Lån fra låneinstitusjon
- Felleskostnader
- Innboforsikring
- Strømutgifter

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer renter og avdrag fellesgjeld, eiendomsskatt, kommunale

avgifter, forsikring av bygningen, utvendig vedlikehold, trappevask, plenklipping, snømåking, vaktmester, kabel-TV og bredbånd (Telenor).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 111

Andel Fellesgjeld

Kr 141 490

Andel fellesgjeld år

2025

Kommentar fellesgjeld

Fellesgjeld betales i månedlige fellesutgifter som er fordelt slik:

Avdrag fellesgjeld: Kr. 221,-

Renter fellesgjeld: Kr. 650,-

Felleskostnader: Kr. 4 240,-

Avdrag Fellesgjeld

Kr 221

Rentekost. fellesgjeld

Kr 650

Andel fellesformue

Kr 53 118

Borettslaget

Borettslagsnavn

Klyve 1 Borettslaget

Organisasjonsnummer

933860140

Andelsnummer

14

Om borettslaget

I borettslagets vedtekter står det følgende:

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås med mennesker 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.

Borettslaget informerer om følgende oppgraderinger:

- 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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 26107126022, Sparebank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.09.2024: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 104

Saldo per 11.09.2024: 19 987 701

Andel av saldo: 153 591

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

Borettslaget har ingen IN-ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

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. Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

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

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. I mail fra styreleder datert 18.09.2024 ble det informert at: "Når det gjelder husleien i fremtiden er det usikkert. Det foreligger alternativer for rehabilitering av avløp, kjøkken og bad med ulik kostnad. Hva som blir valgt ved neste generalforsamling vet jeg ikke."

De viktigste sakene fra generalforsamling i 2024:

- 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 blokkene 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.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold tillates kun etter skriftlig godkjenning fra styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 221, bruksnummer 1257 i Skien kommune. Andelsnr. 14 i Klyve 1
Borettslaget med orgnr. 933860140

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ingen servitutter av betydning.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 04.03.1966.

Opprinnelige byggetegninger stemmer overens med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.03.1966.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

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

- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Friområde - Nåværende
- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Turvegtrasè - Nåværende

Eiendommen ligger i et regulert område som er avsatt til:

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

- Reguleringsplan for Kongerød gård med tilhørende bestemmelser. (16.3.2006)
- Friluftsområde (på land)

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 390 000 (Prisantydning)

141 490 (Andel av fellesgjeld)

1 531 490 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 532 840 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 540 740 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 543 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag på kr. 35 000,- for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Kommunale opplysninger

12 900 Markedspakke

6 000 Oppgjørshonorar

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
6 570 Utlegg eierskiftegebyr GBBL
4 500 Utlegg fotograf
4 485 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig GBBL
8 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 75 200

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

Ansvarlig megler

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

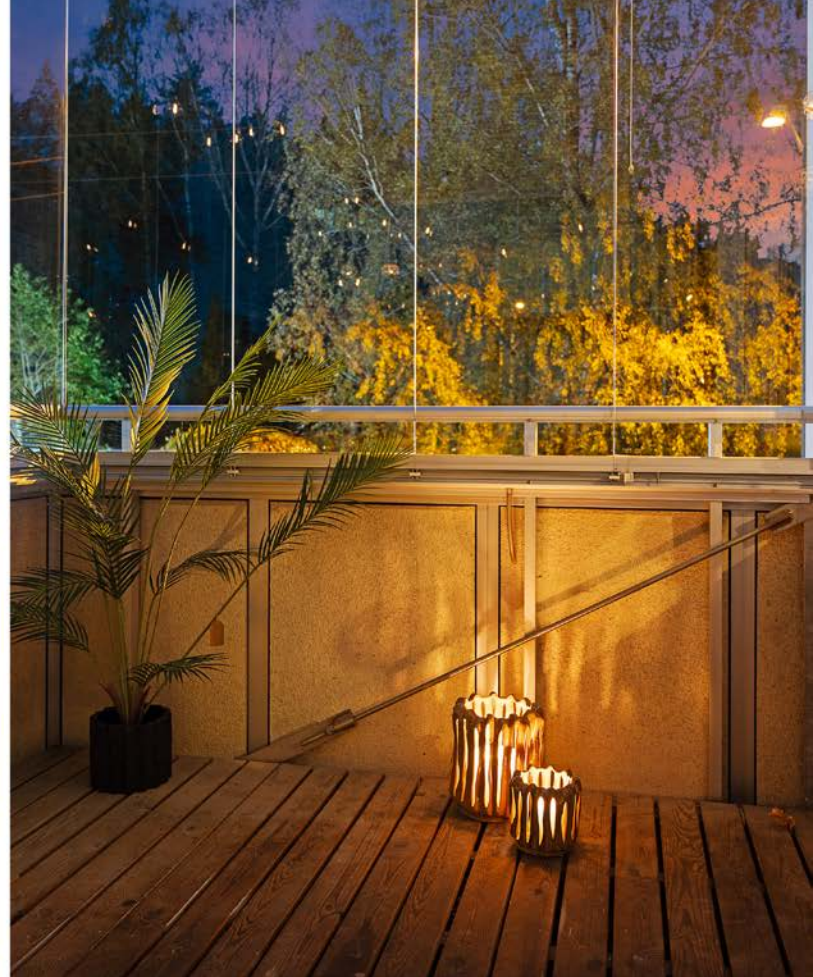
Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

15.10.2025

































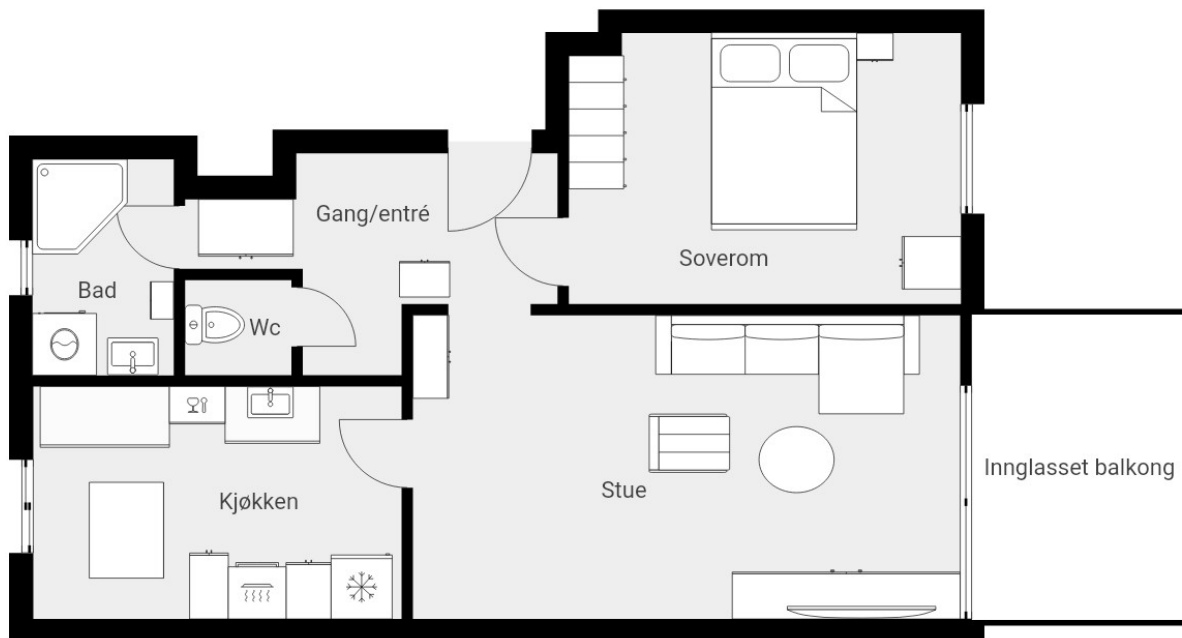








Plantegning

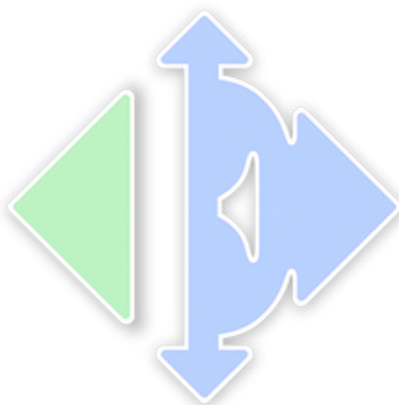


Plantegningen er utarbeidet av Søre Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

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

Vedlegg

Andelsleilighet
Kongerødvegen 52D
3737 Skien



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 15/10/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:221, Bnr: 1257
Hjemmelshaver:	Benjamin Djuvet Grønstein
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	14
Byggeår:	1966
Tomt:	42 471 m ²
Kommune:	SKIEN

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	25.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, trær og lekeplass. Asfaltert adkomst til bygget.

OM BYGGEMETODEN:

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand på befaringdagen. Det ble imidlertid registrert enkelte forhold med behov for tiltak. Disse vurderingene er nærmere beskrevet under de respektive bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Panelovn på bad og soverom.
Vedovn i stue.

ROMHØYDE:

2,44m i stue og kjøkken, 2,45m på soverom og gang, 2,49m i øvrige rom.

PARKERING:

Det følger med parkeringsplass på fremsiden av bygget. Det er ikke lagt opp til elbil lader.

FELLESAREAL:

Det benyttes felles grøntområde med lekeplass.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførte arbeider, vedlikehold eller eventuelle oppgraderinger, herunder om disse er fagmessig utført og i samsvar med forskrifter. Dette kan også svekke muligheten for å dokumentere at arbeidet er utført av utførende entreprenører ved f.eks. et eventuelt fremtidig reklamasjonsoppgjør.

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

Gulvbelegg på wc-rom og bad, flis på kjøkken, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Malt strietapet på bad og wc-rom, malt tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Malte murtak i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasst balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. Etasje	53 m2		8 m2		53 m2	8 m2
Bod i kjeller		11 m2				11 m2
Bod på loft		3 m2				3 m2
SUM BYGNING	53 m2	14 m2	8 m2		53 m2	22 m2
SUM BRA	75 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang/entré, ett soverom, wc-rom, bad, stue og kjøkken.

BRA-e:

To boder.

MERKNADER OM AREAL:

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det ble registrert at brannsikker plate foran vedovnen er for liten i forhold til gjeldende krav. Dette medfører økt risiko for glør som medfører brannfare. Forholdet vurderes som et avvik fra forskriftskrav til sikkerhetsavstand og beskyttelse. Det anbefales å etablere en større plate i henhold til gjeldende brannforskrifter.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

-

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Julie Auseth

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

15/10/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Malt våtromsstrie på veggene og malt mur i himling.

Enkel servant 1 greps blandebatteri og avløp i plast.

- Dusjkabinett.
- Opplegg til vaskemaskin.

Det er registrert slitasje på overflatene, noe som øker risikoen for fuktskader på sikt. Det anbefales oppgradering eller fornyelse av overflatene for å sikre tilfredsstillende beskyttelse. Det bemerkes også at det er plassert et vindu av tre i våtsonen ved dusjhjørnet. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast.

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflater og vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Støpt dekke på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 12mm fall over en lengde på ca. 1m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Det bemerkes samtidig slitasje på gulvet, og overflatene har passert forventet levetid. Fornyelse av overflatene bør vurderes for å sikre videre bruk og fuktsikkerhet.

TG2 vurderes grunnet slitasje på gulvet og overflater har passert forventet levetid.

Merknader:**TG 3** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Badet mangler tilstrekkelig tettesjikt/membran, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Støpejernssluk, , her kan det oppstå utettheter over tid i overgangen sluk/gulv. Det vil være et fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og gulv, og samtidig sørge for at sluket er rent slik at vann ikke stiger over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernssluk skiftes.

Det ble ikke foretatt hullboring og fuktmålinger i tilstøtende vegg for våtsonen da vannrørene er synlige.

TG3 vurderes grunnet manglende membran/tettesjikt.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

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

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

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

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

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

Innredning med rammefronter, benkeplate av laminat, med malt tapet på vegg over benk.

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

Komfyr med mekanisk avtrekksvifte på vegg, frittstående kjøleskap og nisje til oppvaskmaskin.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det bemerkes at skap ved komfyr er løst og noe overflateslitasje på innredningen. Løst skap bør festes for å sikre normal funksjon og forhindre videre slitasje. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator.

TG2 vurderes grunnet løst skap ved komfyr og overflateslitasje på innredning.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har leiligheten for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert.

TG2 vurderes grunnet slitasje på vegger og gulv (hull, skjolder, riper, misfarge).

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

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

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

Terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2020.

Innvendige slette lettdører.

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

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Sørvendt innnglasset balkong på 8 m² med utgang fra stue.

Støpt dekke med terrassebord på gulv og rekkverk av aluminium og fasadeplater. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent.

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekransen er plassert på bad og fungerer etter hensikt.

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

TG2 vurderes da vann og avløpsrør trolig har passert forventet levetid.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert under kjøkkenbenk. Det ble ikke avdekket skader ved selve berederen og den er lekkasjesikret med fuktalarm. Hjemmelshaver opplyser om at berederene skal skiftes ut.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og naturlig avtrekk på bad. Naturlig ventilering på våtrom kan gi varierende ventilasjonsforhold, noe som øker risikoen for fuktbelastning og dårlig luftkvalitet. Det bør påregnes installasjon av mekanisk avtrekk i våtrom, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Det observeres luftespalte for tilluft under dørbled til bad.

Tilluft til leiligheten via ventiler i vinduer.

TG2 vurderes grunnet naturlig ventilering på bad.

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

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trappeoppgang med 6 kurser iht oversikt.

Hjemmelshaver opplyser om at sikringen kan gå hvis vaskemaskin og oppvaskmaskin går samtidig. Dette skjer trolig grunnet for liten kapasitet på sikringen.

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

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

Det ble fremlagt originale godkjente tegninger som stemmer overens med dagens bruk og ferdigattest for bygget. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Merknad: Slitasje på overflater og vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Konsekvens: Økt risiko for fuktskader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak: Oppgradering av overflater og etablering av fuktbestandig løsning i våtsonen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Merknad: Slitasje på gulvet og overflater har passert forventet levetid.

Konsekvens: Redusert fuktsikkerhet over tid.

Tiltak: Fornyelse/oppgradering av overflater anbefales.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Merknad: Løst skap ved komfyr og overflateslitasje på innredning.

Konsekvens: Risiko for økt slitasje og redusert funksjon.

Tiltak: Festing av skap.

3.1 Andre rom

2Merknad: Slitasje på vegger og gulv (hull, skjolder, riper, misfarge).

Konsekvens: Kosmetiske forhold uten betydning for funksjon.

Tiltak: Oppussing/overflatebehandling ved behov.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Merknad: Vann og avløpsrør har trolig passert forventet levetid.

Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer over tid.

Tiltak: Påregne utskifting av vann- og avløpsrør.

6.3 Ventilasjon

Merknad: Naturlig ventilering på bad.

Konsekvens: Økt risiko for fuktbelastning og dårlig luftkvalitet.

Tiltak: Etablere mekanisk avtrekk.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Merknad: Manglende membran/tettesjikt.

Konsekvens: Økt risiko for lekkasje og fuktskader. Fare for utettheter i overgang sluk/gulv.

Tiltak: Regelmessig kontroll og rengjøring av sluk. Skifte til nytt sluk ved modernisering av bad. Etablere nytt tettesjikt/membran.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250114	

Selger 1 navn
Benjamin Djuvet Grønstein

Gateadresse	
Kongerødvegen 52D	

Poststed	Postnr
SKIEN	3737

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1317250114

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Biretslaget har planer om renovering av rørsystemer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Fornyning/renovering av rørsystemer
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1317250114

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317250114

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benjamin Grønstein	130d51d65ea1c6b3c02d8 0970ed6b5158a3616a4	19.09.2025 10:31:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1317250114

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

Nabolagsprofil

Kongerødvegen 52D - Nabolaget Kongerød/Frydenlund - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kongerødvegen Linje M3, M3N, P7	4 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 4 km
Sandefjord lufthavn Torp	43 min

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

Kongerødvegen 40	5 min
------------------	-------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

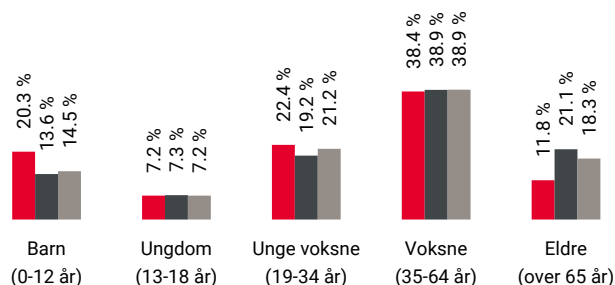
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Coop Extra Klyve Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km
Meny Gs	16 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



Gateparkering

Lett 88/100



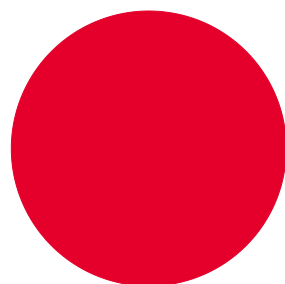
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

	Klyve idrettsplass - fotballbane Fotball	5 min 0.5 km
	Kongerødhallen - flerbrukshall Aktivitetshall	7 min 0.6 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

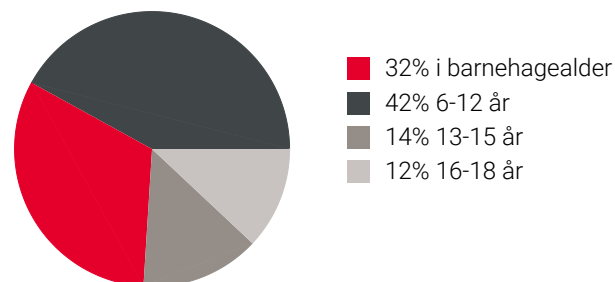
6 min



Apotek 1 GS

16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



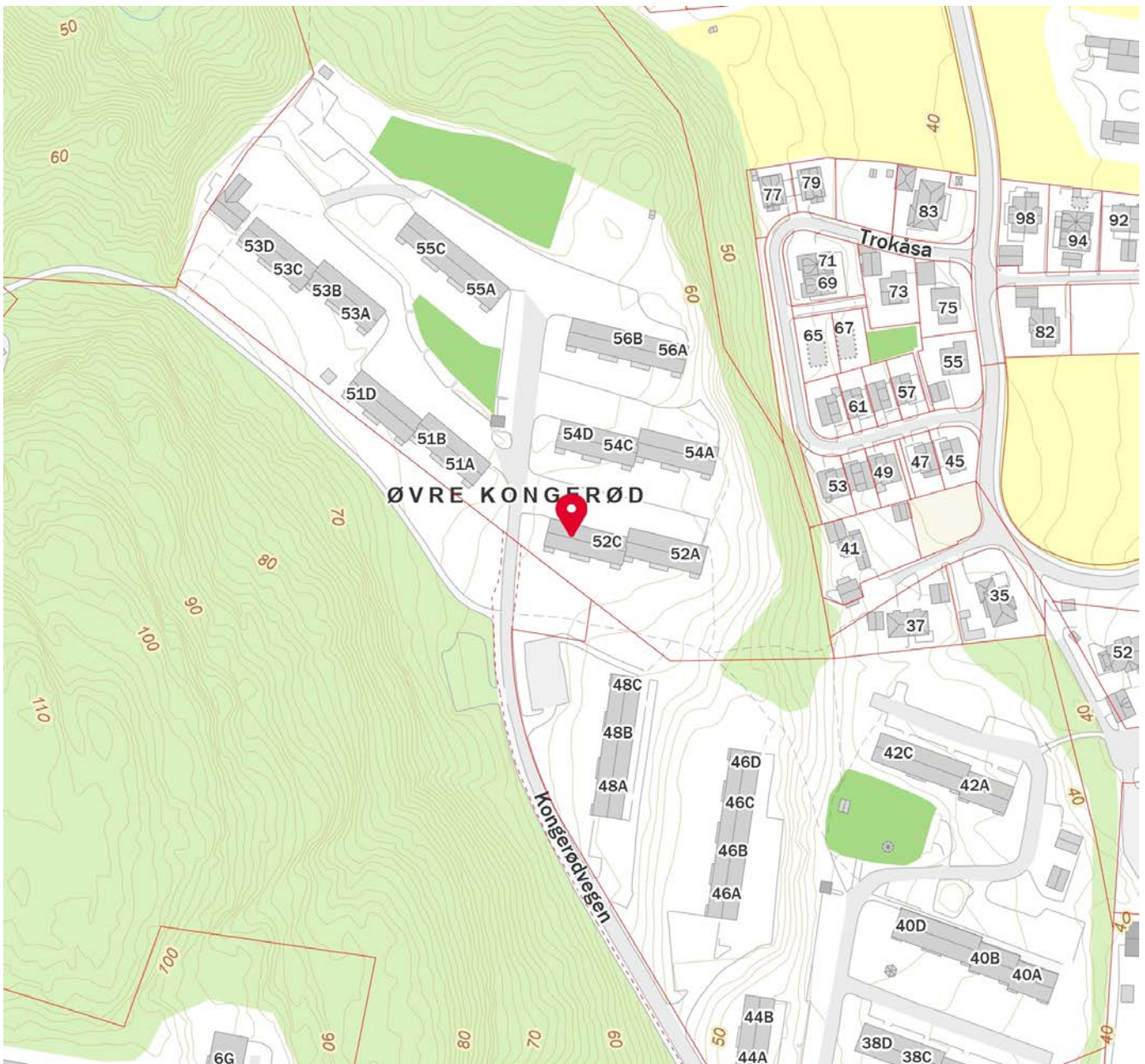
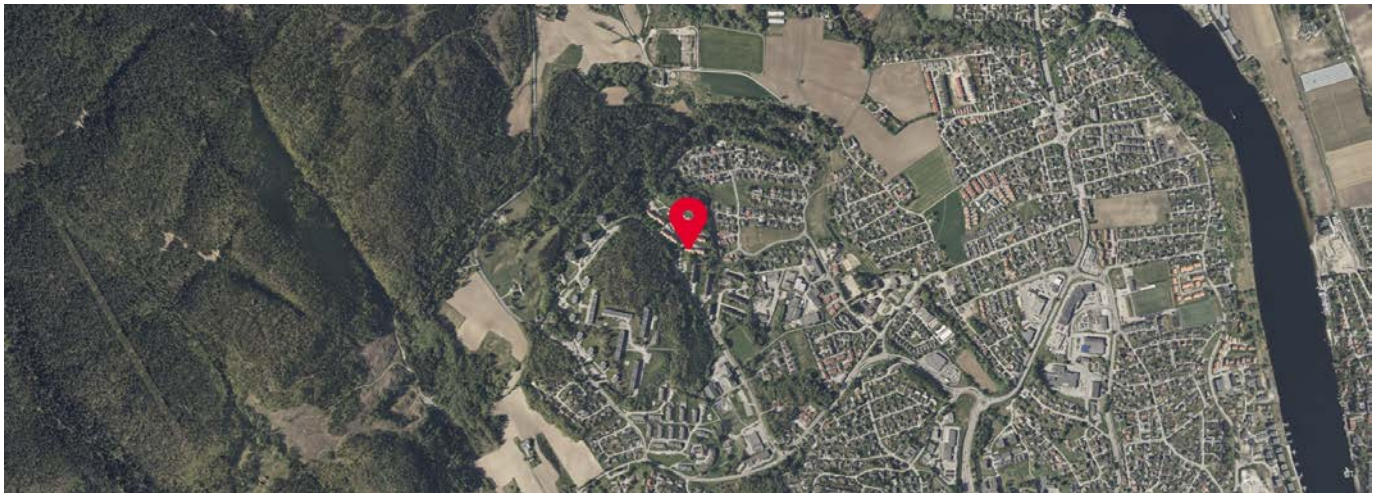
0%

44%

Kongerød/Frydenlund
 Porsgrunn/Skien
 Norge

Sivilstand

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



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 rengøres 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 støy 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 borttauert 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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) 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 karmmer.
- (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 tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.



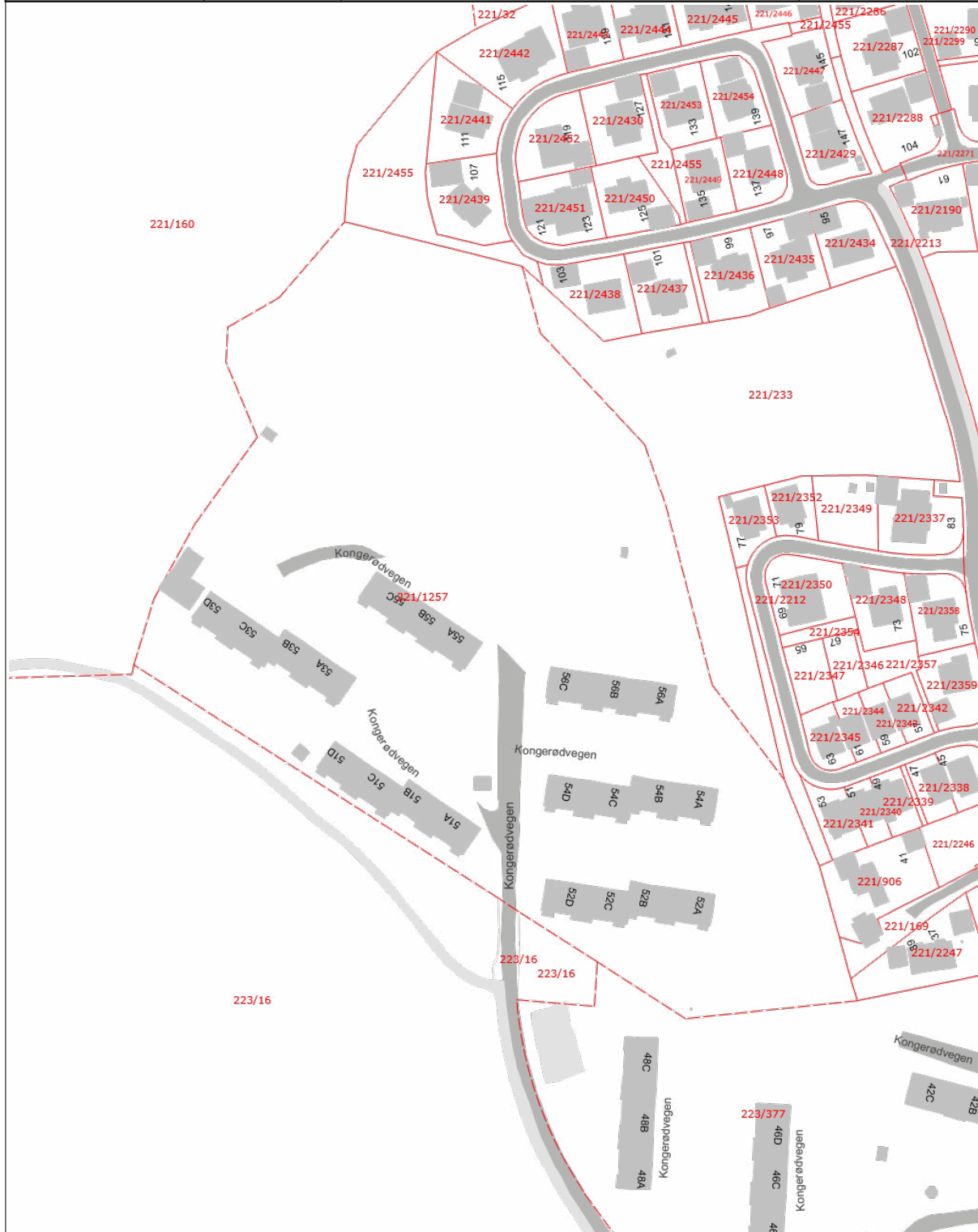
Eiendom:	Gnr: 221	Bnr: 1257	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	-----------	--------	--------

Adresse:	Kongerødvegen 52D 3737 SKIEN, m.fl.
----------	--

Annen info:



Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

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

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overlepeledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overlepeledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overlepeledning 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



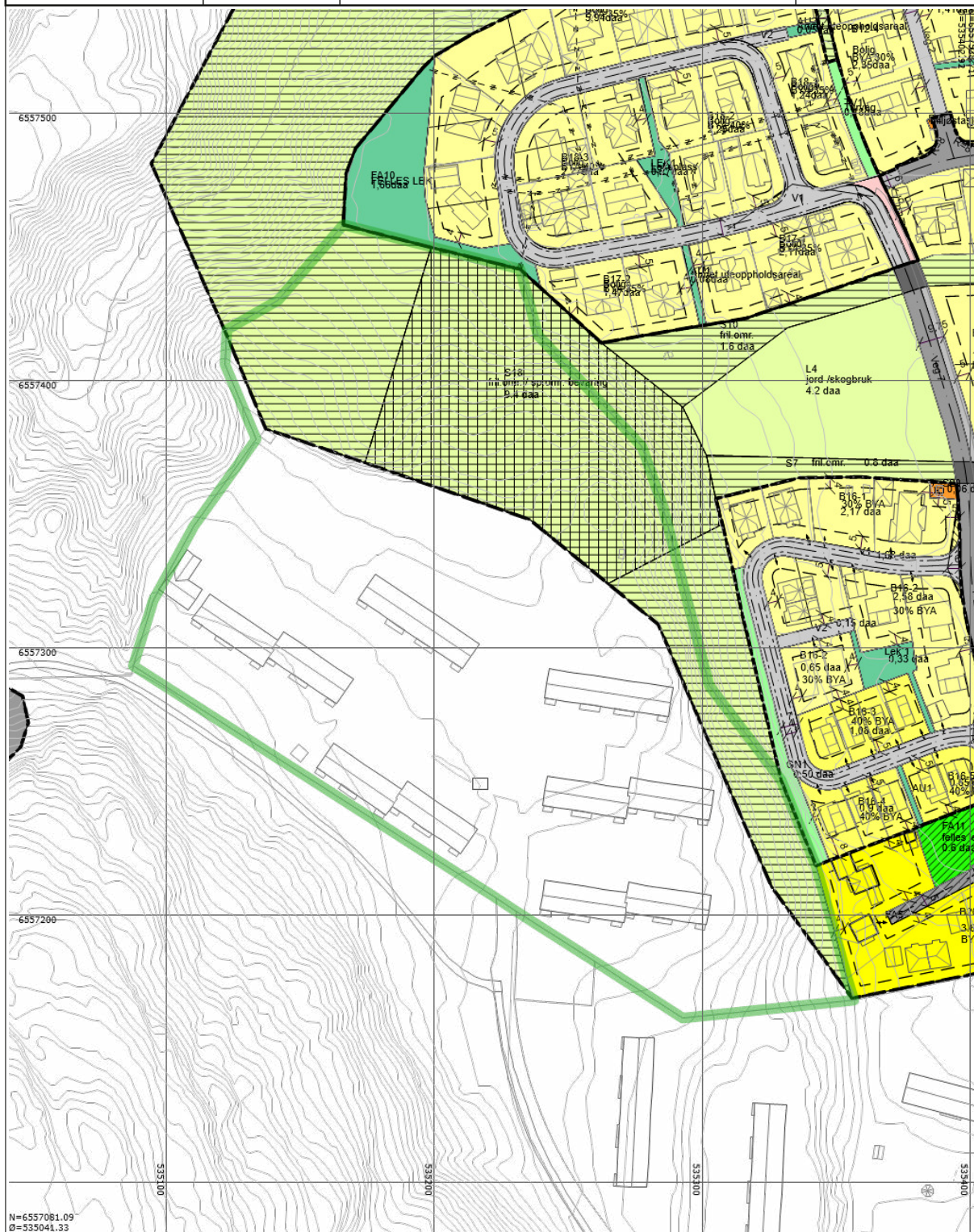
Eiendom:	Gnr: 221	Bnr: 1257	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	-----------	--------	--------

Adresse:	Kongerødvegen 52D 3737 SKIEN, m.fl.
----------	--

Annen info:	Reguleringsplan for Kongerød gård med ti
-------------	--



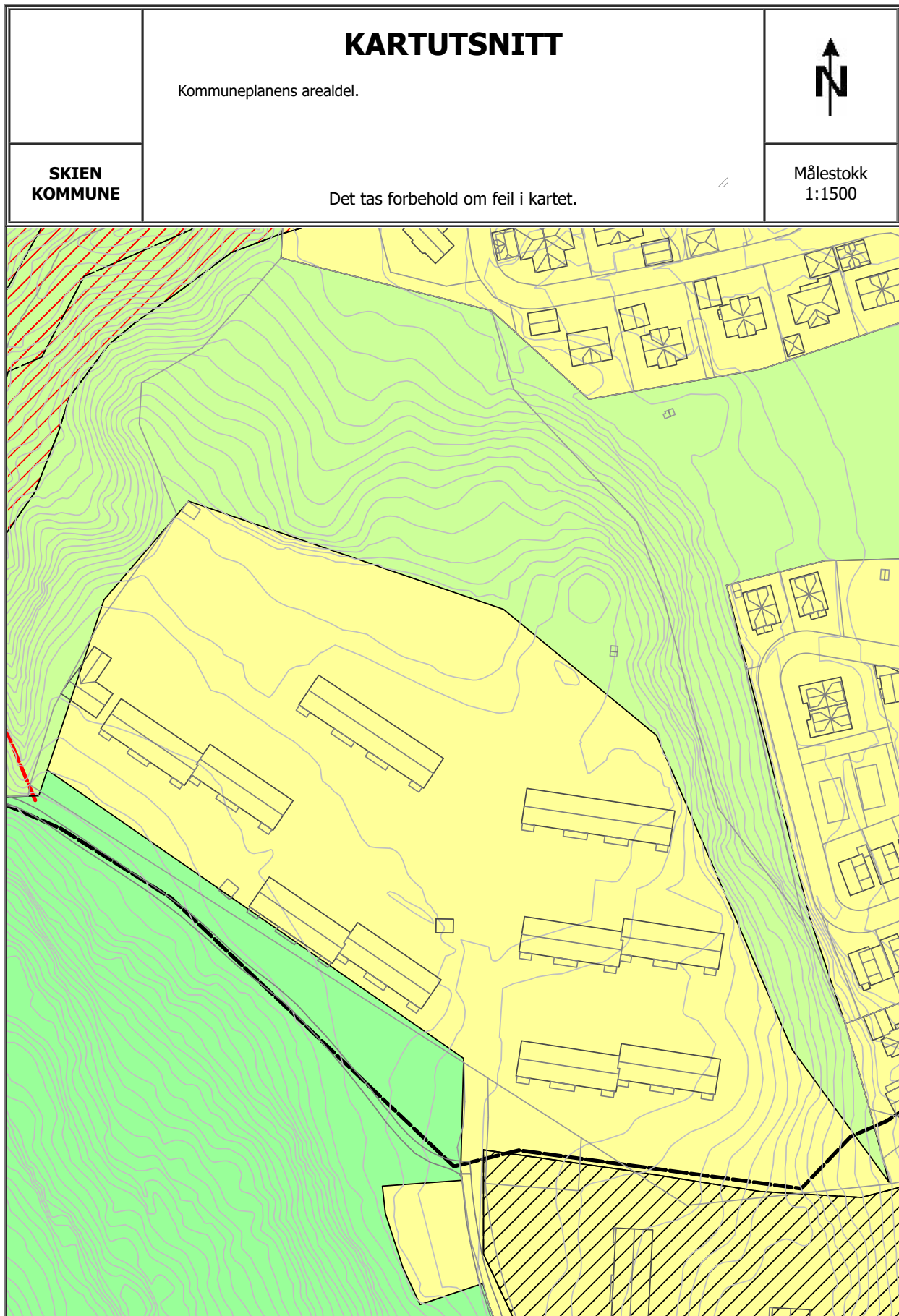
Målestokk
1:2000



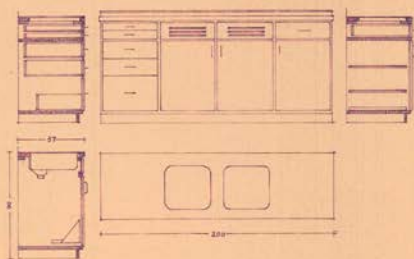
Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		BygningTiltakAreal		Udefinert bygning
	Bygning		Elv og bekk		Kanal og grøft
	Gang- og sykkelveg		Høydekurve		Forsenkingskurve
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

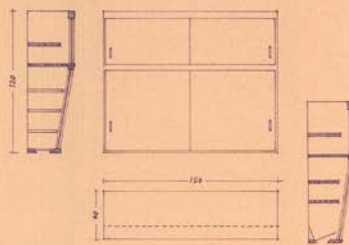
	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
	Avløp 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



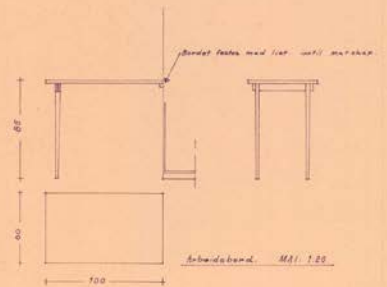
SKJEMA AV KJØKKENINNREDNING



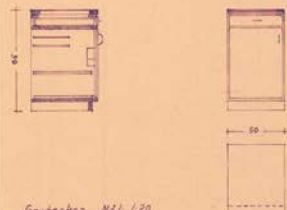
Bekk Mål 1:20



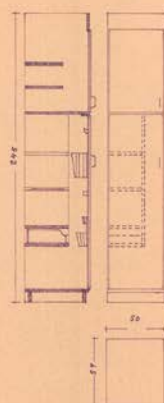
Ovstehop Mål 1:20



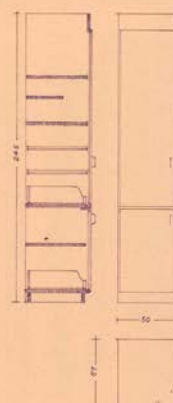
Arbeidsbord Mål 1:20



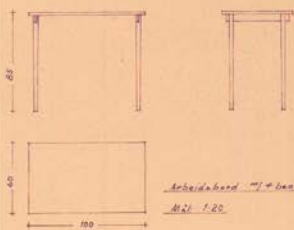
Grytehop Mål 1:20



Kaffehop Mål 1:20



Matohop Mål 1:20



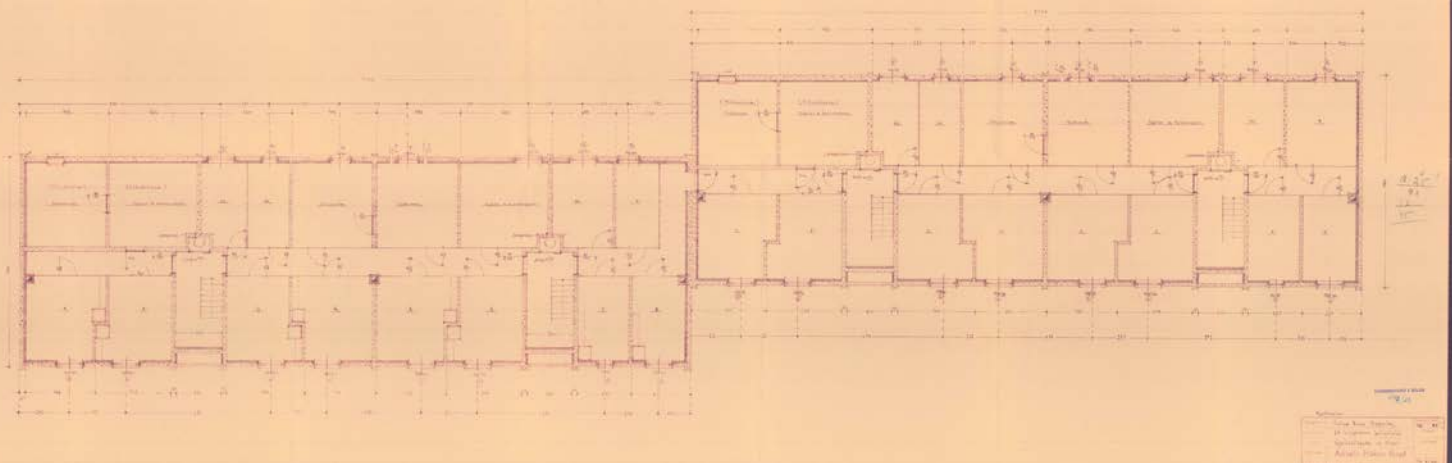
Arbeidsbord Mål 1:20

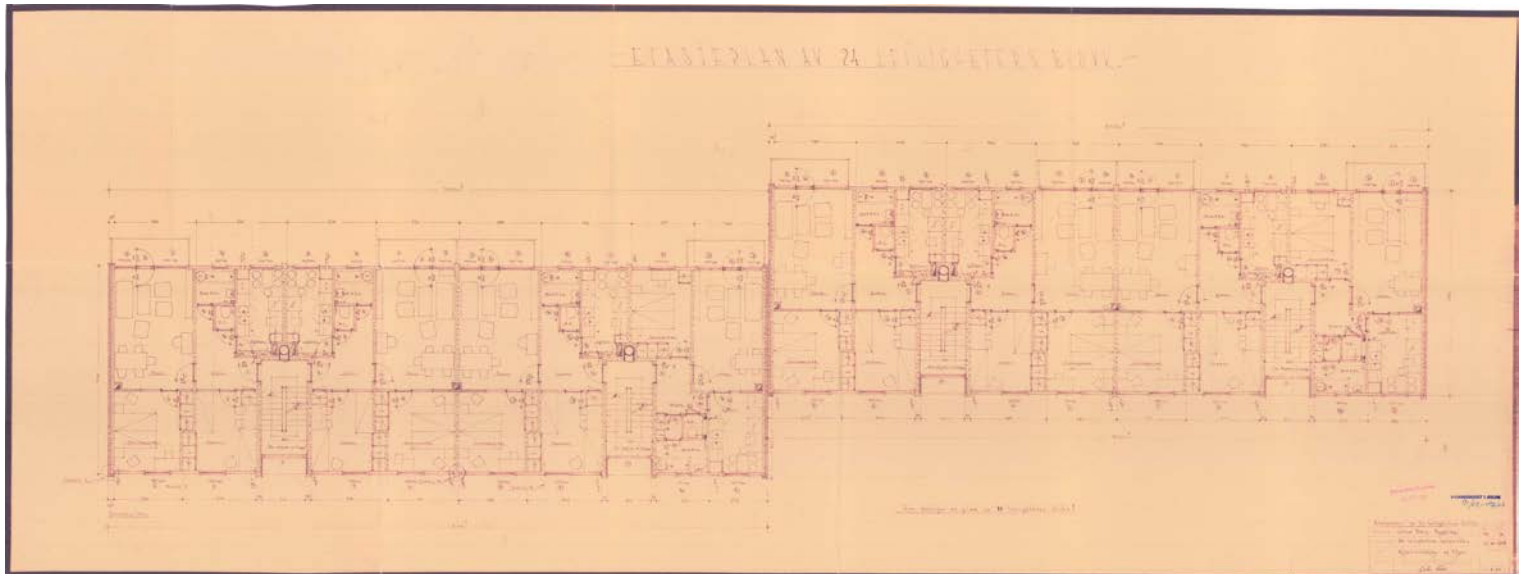
BYGNINGSRÅDET I SOLUM

1/12/63

Skjema av kjøkkeninnredning			
Nesetegn	Solum Bolig-Byggelag	Bl. 1	4
Ansvarlig ark.	24 leiligheters blokkbygg	Bl. 1	4
Stad	Kjøkkenet i 1. etg.	Bl. 1	4
Forfatter	Arkitekt Håkon Ruud	Bl. 1	4

—KILLER PLAN NO. 23. DELEGATES' WORK—







Ferdigattest
Gjenpart

497/63
Beh. nr.

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

Skien, den 31 / 8 19 65.

SONE:

Solum.

ARB. ART:

Oppf. av blokk A, 24
leiligheter.

Firma Frønes,
Tollnes,
Skien.

BYGGEMELDING

Eiendom	52 abc -> gate/vei		
Matr.nr.	g.nr. 21.	br.nr.	1257.
Eier	Skien boligbyggelag.		
Dato	/	19	Beh. / 19

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

Bygningssjefens kontor, den 31. aug. 1965.

Toralf Hovi.

Bård Haugen.

Kopi:
Skien boligbyggelag,
Skien.

NB! Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1-2 bestemmer at det skal Innsendes byggemelding og forellgge 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.

(Skjema Q2)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kongerødvegen 52D
3737 SKIEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rose Mari Røstberg

Telefon: 988 32 782
E-post: rose.rostberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre