NORDVIK

Kongerødvegen 38C

2 soverom | 72 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Kongerødvegen 38C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
70	Egenerklæringsskjema
77	Andre vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.01.2026

Nøkkelinformasjon



Svært innbydende 3-roms brl-leilighet med innglasset balkong | P-plass | Balansert ventilasjon

Prisantydning	**1 450 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**2 108 412,-**
Fellesgjeld	**657 032,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 117,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1967**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik v/ Sofie Husby presenterer Kongerødvegen 38C!

Innbydende leilighet med god planløsning
Balansert ventilasjonsanlegg
Romslig kjøkken med spiseplass
2 gode soverom
Pent og flislagt baderom fra 2019
Koselig innglasset balkong på 8 kvm
Nymalte overflater
Peisovn fra 2020
Gangavstand til dagligvarebutikk, apotek og bussforbindelser mm
Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten
Parkeringsplass og elbillader
Stor lekeplass - perfekt for barna!

Velkommen til visning!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 80 kvm



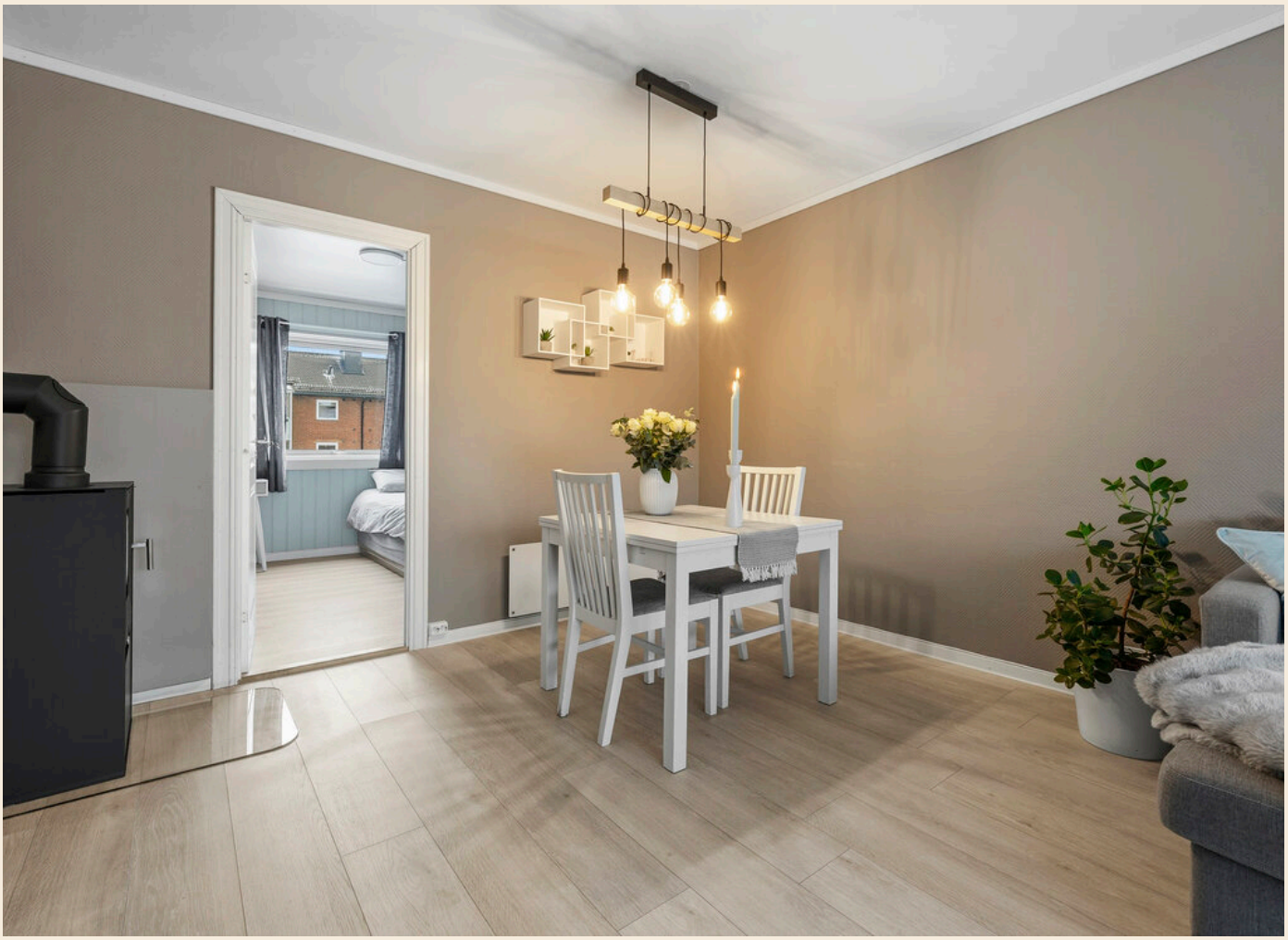
NORDVIK

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.


YOU'LL NEVER WALK ALONE
















Winter Security
-15°c






SAMSUNG
DIGITAL INVERTER


SAMSUNG
















Til salgs








KØR
SAKTE
BARN
LEKER



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0014/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kongerødvegen 38C, 3737 SKIEN
Gnr 223, bnr 377 (ideell andel 1/1) i Skien kommune
Andelsnr 111 i Klyve 2 Borettslag, org.nr. 948496909

Selgere
Eirik Knive
Hege Sundseth

Kjøpesum og omkostninger
1 450 000,- (Prisantydning)
657 032,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 107 032,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 108 412,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 117 912,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1967

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 13 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 93 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 72 kvm.
BRA-b: 8 kvm.
Total BRA: 80 kvm.

Bod på loft
4. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

2 boder i kjeller
Kjeller:
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA. Bodene ligger i blokkens fellesareal.

Deler av arealet på lofts bod er ikke målbart pga. lav takhøyde, under 1,90 meter. Arealet på bod loft er mindre en gulvarealet på grunn av lav himlingshøyde. Målt areal er ca. 5 kvm, gulvareal er på ca. 9 kvm.

Ikke målbare arealer:

Deler av arealet på lofts bod er ikke målbart pga. lav takhøyde, under 1,90 meter. Arealet på bod loft er mindre en gulvarealet på grunn av lav himlingshøyde. Målt areal er ca. 5 kvm, gulvareal er på ca. 9 kvm.

Innhold
2. etasje: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, baderom og bod. Innglasset balkong.

1 bod på loft og 2 boder i kjeller.

Standard
Denne fine leiligheten ligger i 2. etasje med enkel adkomst fra parkering. Leiligheten er malt i innbydende farger og holder en gjennomgående god standard. Balansert ventilasjonsanlegg fra 2017 sørger for en god atmosfære og ventilering av leiligheten.

Velkommen inn i romslig gangparti med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Fra gangen kommer man videre inn til en innbydende og hyggelig stue, med god plass til både sofa- og spisegruppe. Peisovn med glassfelt gir god oppvarming og en trivelig atmosfære i leiligheten. Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 8 kvm. Her kan glassene skyves til siden.

Kjøkkenet har innredning med hvite profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er meget god oppbevaringsplass i over- og underskap samt skuffeseksjoner. Det er pene og praktiske fliser på vegg langs kjøkkenbenken. Innredningen har integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Hyggelig spiseplass ved vinduet på kjøkkenet.

Nyere og pent baderom, fra 2019. Det er fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Badet inneholder romslig dusjhjørne med fast glassvegg og vegghengt dusjgarnityr. Vegghengt wc og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning med overliggende hel servantplate og vegghengt speil med integrert belysning. Det er godt med oppbevaringsplass i dype skuffer. Vannfordelingsskap på vegg over wc.

Det er 2 soverom i denne leiligheten, et med tilkomst fra stue og et fra gang. Begge soverommene er romslige med god plass til dobbeltseng, nattbord og annet møblement. Det er også plassbygde garderobeskap på begge soverom.

Det er godt med lagringsplass på romslig på bod loft og 2 boder i kjeller.

Parkering
Leiligheten disponerer en fast parkeringsplass på borettslagets fellesareal.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets vedtekter. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Borettslaget har 5 el-bil ladestasjoner med betalingsordning fra Plugpay.

Modernisering og påkostninger
Selger har malt alle overflater i alle rom utenom baderom og bodrom. Satt inn ny vedovn i 2020.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Baderom er totalrenovert i regi av borettslaget i 2019.
- Det er foretatt arbeider på det elektriske anlegget i regi av borettslaget. Samsvarserklæring foreligger.
- Det er foretatt arbeider på vann/avløp i regi av borettslaget.
- Det er flere felles elbillader i borettslaget.
- Det er utført kontroll av ventilasjonssystem høsten 2025 i regi av borettslaget.
- Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leiligheten ligger i 2. etasje med adkomst via felles trappegang. Boligen ble oppført i 1967 og er betydelig oppgradert, blant annet med nytt bad og endret romløsning i 2019. Leiligheten fremstår som moderne og har to romslige soverom. Tilstandsgrader er vurdert etter avhendingsloven, NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom opprinnelig byggestandard, dagens krav i TEK17 og gjeldende

sikkerhetskrav.

Oppgraderinger (opplyst av eier / dokumentert):
1996: Innglassing av balkong
2013: Ny kjøkkeninnredning
2019: Nytt bad, nytt balansert ventilasjonsanlegg, nytt vann- og avløps opplegg, nytt sikringsskap og nye elektriske tilførsler
2020: Nye gulv og overflatebehandling av vegger og tak i entré, stue og kjøkken
2023: Nye gulv og overflatebehandling av vegger og tak på hovedsoverom
2024: Nye gulv, veggoverflater og overflatebehandling av tak på soverom

Utvendig
Yttervegger av bindingsverk satt opp mellom dekker av betong. Isolert og vindtettet etter byggetidens krav. Ytterveggene er forblendet med teglstein og det er liggende kledning inne på balkongene. Vindu av tre, type toppsving med 2-lags glass. Malt innside og beslått med aluminium på utsiden. Terrassedørene har ca. 60 % glass, med 3-lags glass, og er laget av
tre. Inngangsdøren mot felles gang er brann- og lydklassifisert, og har elektrisk kodelås. Innglasset balkong oppført i 1996. Hardplater over bjelker på gulv, og himling av aluminiumsplater. Rekkverkshøyden er 0,90 meter.

Innvendig
- Entré: Klikkvinyl på gulv, malte plater og tapetstrie på vegger, malte plater i himling (tak). Porttelefon til inngangsdør i 1. etasje.
- Hovedsoverom: Klikkvinyl på gulv, malt tapet på vegger, malt betong i himling. Integrert garderobe.
- Bod: Belegg på gulv, malte plater på vegger, malte plater i himling. Installert ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon.
- Bad: Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, fliser på vegg og malte plater i himling. Tekniske installasjoner er fordelerskap med stoppekran for kaldt og varmt vann.
- Stue: Klikkvinyl på gulv, malte plater med tapetstrie og malt betong på vegger, samt malt betong i himling.
- Kjøkken: Klikkvinyl på gulv, malte plater med tapetstrie og malt betong på vegger, samt malt betong i himling.
- Soverom: Klikkvinyl på gulv, malte MDF-panelplater og malt på vegger, malt betong i himling. Garderobeskap.

Etasjeskiller i leiligheten i 2. etasje ble registrert med noen små svanker, men dette er innenfor kravene til angitt tilstandsgrad (TG) i henhold til Norsk Standard. Mursteinspipe fra byggeår, med sotluke i felles kjeller og feieluke på felles loft. Nyere vedovn fra 2020 er montert i stue. Leiligheten har malte fyllingsdører fra 2014. Dørene fremstår med normal bruksslitasje.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn (ny i 2020)
- Varmekabler i gulv på baderom
- Panelovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Borettslaget har individuell måling av forbruk varmtvann. Fjernavleses og avregnes pr. 31.5 og 30.11 hvert år. Dette kommer i tillegg til felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5860 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Borettslaget har inngått avtale om Norgespris på strøm på varmtvann som betales via de månedlige felleskostnadene.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 117,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring på bygg, renter og avdrag fellesgjeld, forretningsførsel, utvendig vedlikehold, energi/strøm fellesareal, TV og internett.

Felleskostnader er fordelt slik:
Kr. 4 014 Felleskostnader
Kr. 1 153 Avdrag lån
Kr. 2 830 Renter lån

Tilleggsytelser:
Kr. 120 Andel rengjøring
Kr. 0 (medlemskontingent medeier, forfall hver februar)

Borettslaget har individuell måling av forbruk varmtvann. Fjernavleses og avregnes pr. 31.5 og 30.11 hvert år. Dette kommer i tillegg til felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 546 221,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 184 885,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett fra Viken fiber er inkluder i de månedelige felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Fra borettslagets hjemmeside:

Klyve 2 borettslag ble stiftet April, 1965, og er et barnevennlig område med kort vei til de fleste fasiliteter. Borettslaget består av 120 leiligheter fordelt på 6 blokker. Vi har lade stasjoner til el-biler, som alle kan bruke. Vi jobber for et grønt miljø her på klyve 2, og vi har et stort og flott sorterings anlegg. Egen vaktmester som tar seg av park anlegget vårt. Vi har et godt og sunt nærmiljø, med Klyve Nærmiljøsenteret tett på. Et borettslag godt egnet for hele familien. Vi har et godt felleskap og sunn økonomi. De siste årene har vi hatt store oppgraderinger inne i leilighetene og på uteområdene. Vår store og flotte lekeplass ble ferdigstilt i 2014, og for den fikk vi Trafikk Sikkerhets prisen i 2015. Oppdraget ble utført av Park og Hageanlegg.

Vår flotte lekeplass har åpningstid mellom 10-20. Lekeplassen er forbeholdt beboere og deres gjester. Ved feil/mangler på anlegg kontakt vaktmester eller styret.

Det er egen vaktmester i borettslaget.

Klyve 2 har egen hjemmeside for beboerne, her finner man alt av ordensregler, vedtekter, referater og praktisk info. www.klyve2.no

Forretningsfører
GBBL Grenland Boligbyggelag (tidl sbbl)

Forkjøpsrett
Borettslagets og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Borettslagets og boligbyggelagets medlemmer har en frist på 7 virkedager etter at GBBL har utlyst boligen på sine hjemmesider, til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, innebærer dette at forkjøpsrettsberettiget trer inn i avtalen som allerede foreligger mellom selger og den som har fått sitt bud akseptert.

Ved benyttelse av forkjøpsrett vil det påløpe et gebyr fra Grenland boligbyggelag på kr. 8406,-. Kontakt megler for mer informasjon

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 657 032,-pr. 21.01.2026
Avdrag: Kr 1 153,-
Rentekostnader: Kr 2 830,-

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26107982204
Sparebank 1 Sør-Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.01.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 96
Saldo per 21.01.2026: 80 258 393
Andel av saldo: 657 033
Første termin/første avdrag: 28.03.2020 (siste termin

28.12.2049)

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

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

Fellesformue
Kr 28 838,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 1.370.062,-. Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 1.415.398,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i borettslaget. Det skal likevel søkes om for registrering. Søknadskjema ligger inne på Klyve2.no/SBBL websider eller ved henvendelse til vaktmester. Registreringen gjelder kun det dyret det er søkt om.

Borettslagets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 1963179

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 37 663 kvm (Eiertomt)
Borettslagets eiendom er pent og hyggelig opparbeidet med flere uteplasser, store plenarealer, blomsterbed, sittebenker og grillplasser. Stor lekeplass med lekeapparater hvor barna kan boltre seg. Asfaltert adkomst og parkeringsplasser.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Klyve/Kongerød i Skien. Her har man gangavstand til en rekke fasiliteter og kort vei til Kverndammen barnehage, Klyve skole og Kongerød ungdomsskole.

I nærområdet ligger også flotte rekreasjonsområder som Kverndammen, Porseløypa, Solmyrås og Hvitsteinskjenn, sistnevnte med populære bademuligheter om sommeren. Om vinteren kan du benytte deg av langrennsløyper i samme område.

En liten kjøretur unna ligger Porsgrunn sentrum og hyggelige Osebro-strøket med kafeer, restauranter, gallerier og Ælvespeilet, samt byens sentrale forretningsgate og elvepromenaden. Gode bussforbindelser til Skien og Porsgrunn fra Kongerødvegen.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Kongerødvegen 0.2 km
Tog: Porsgrunn stasjon 3.9 km

Skoler og barnehager
Barnehager:
Kongerød barnehage 0.6 km
Klyveskogen barnehage 0.7 km
Kverndammen barnehage 0.9 km

Skoler:
Klyve barneskole 0.9 km
Kongerød ungdomsskole 0.3 km
Skogmo videregående skole 5.2 km
Porsgrunn videregående skole 5.4 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger ferdigattest for bad, garasje og oppføring av boligblokk datert 16.08.2019, 23.01.2017 og 10.11.1966.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og

bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra de godkjente byggemeldte tegningene; toalettrom ved entrèen er fjernet.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Klyve V Sone C." datert 4.1.1977 og "Reguleringsplan for Østre Klyve I." datert 10.12.1965 og er regulert til gangvei, park og offentlig friområde.
Eiendommen tilhører også reguleringsplan "Regulerings- og tomtedelingsplan for et område begrenset avKongenrødvn., Klyve V og Dyrendal", datert 22.4.1977, og reguleringsplan "Kongerød skole (gbnr 223/16 m.fl.)", datert 20.12.2010.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til bevaring kulturmiljø, boligbebyggelse og turvegtrasè, og er en del av kommuneplanen datert 02.05.2024.

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

4003/223/377:
26.11.1965 - Dokumentnr: 3391 - Bestemmelse om bebyggelse
Ubebygget tomt kan ikke selges eller overdras til andre enn Skien kommune og da til samme pris som det er betalt for den, uten omkostninger for kommunen. Kjøperen er forpliktet til å holde tomta inngjerdet.

15.10.1968 - Dokumentnr: 3522 - Erklæring/avtale
I borrettslaget Klyve II g.nr 23, b.nr 377 i Solum Skien er det anlagt felles tilfluktsrom for blokkene, Kongerødveien 38 og 44. Tilfluktsrommet er plassert i nr 38. Borettslagshaverne i 44 har rett til bruk av tilfluktsrommet.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 223, bnr. 16 i Skien kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er klassifisert i kommunens kulturminnevernplan som hensynssone C.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den

bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i

Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 485,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 490,-

Samlet skal selger betale kr. 127 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. februar 2026

Ansvarlig megler
Christina Wold, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92860518

Megler
Sofie Husby, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91249019

Meglerforetaket
Nordvik Skien
Torggata 8
3724 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Telemark Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Kongerødvegen 38C

Nabolaget Kongerød/Frydenlund - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

Kongerødvegen 40	3 min

Offentlig transport

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

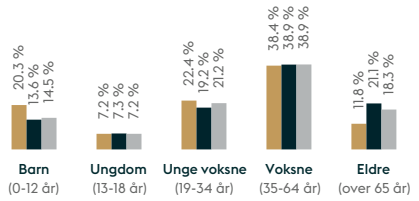
Barnehager

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

Dagligvare

Coop Extra Klyve	7 min
Meny Gs	12 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Klyve idrettsplass - fotballba...	3 min
Kongerødhallen - flerbrukshall	5 min
Just Padel Porsgrunn	5 min
SATS Porselensfabrikken	6 min

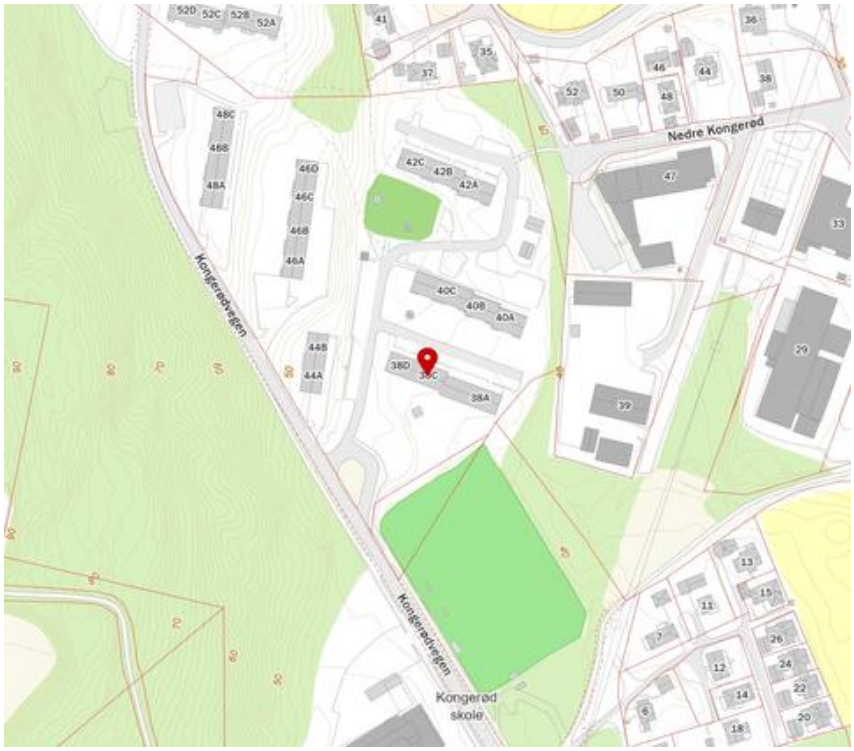
«Polig borettslag med lite bråk og støy. Barnevennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Gateparkering
Lett 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kongerødvegen 38C , 3737 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 223, bnr. 377
Andelsnummer 111

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 26.01.2026 **Rapportdato:** 29.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1132 **Referansenummer:** FL4648

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Sofie Husby

HONESTA TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Honesta Takst AS

Honesta Takst AS er et firma som tar oppdrag innen tilstandsrapport, verditakst, byggesøknad, skadetakst, uavhengig kontroll og mye mer.
Firmaet ble startet opp i juni 2024, og har som motto å etterleve det greske ordet "honesta" som betyr ærlig, pålitelig og troverdig.
Firmaet har per dags dato kun en ansatt, men utfører arbeid i gitte tilfeller sammen med kolleger/andre takst ingeniører.

Med over 30 års erfaring innen tømrerfaget med svennebrev, mesterbrev og teknisk fagskole utdannelse innen bygg og anlegg, har Honesta Takst AS god forståelse og kompetanse innen bygg.
Har i tillegg kurs/utdanning innen taksering, tilstandsanalyse av bolig og verdivurdering av bolig gjennom Norsk Takst og NEAK.

Med denne kompetansen kan jeg som takstingeniør utføre flere arbeidsoppgaver rettet mot bygg og byggekvalitet.
Jeg holder meg faglig oppdatert gjennom kurs og sertifiseringer hos Norsk Takst og NEAK

Se også min/vår hjemmeside for mer informasjon. https://www.honestatakst.no



Rapportansvarlig

Ronny Nelson
Uavhengig Takstingeniør
post@honestatakst.no
913 21 207

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branneller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2. etasje med adkomst via felles trappegang. Boligen ble oppført i 1967 og er betydelig oppgradert, blant annet med nytt bad og endret romløsning i 2019. Leiligheten fremstår som moderne og har to romslige soverom.

Tilstandsgrader er vurdert etter avhendingsloven, NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom opprinnelig byggestandard, dagens krav i TEK17 og gjeldende sikkerhetskrav.

Energikilder:
- Elektriske panelovn i stue.
- Elektrisk gulvvarme på bad
- Vedovn i stue som alternativ og supplerende varmekilde

Oppgraderinger (opplyst av eier / dokumentert):
1996: Innglassing av balkong
2013: Ny kjøkkeninnredning
2019: Nytt bad, nytt balansert ventilasjonsanlegg, nytt vann- og avløps opplegg, nytt sikringsskap og nye elektriske tilførsler
2020: Nye gulv og overflatebehandling av vegger og tak i entré, stue og kjøkken
2023: Nye gulv og overflatebehandling av vegger og tak på hovedsoverom
2024: Nye gulv, veggoverflater og overflatebehandling av tak på soverom

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger av bindingsverk satt opp mellom dekker av betong. Isolert og vindtettet etter byggetidens krav. Ytterveggene er forblendet med teglstein og det er liggende kledning inne på balkongene.

Vindu av tre, type toppsving med 2-lags glass. Malt innside og beslått med aluminium på utsiden.
Terrassedørene har ca. 60 % glass, med 3-lags glass, og er laget av tre.
Inngangsdøren mot felles gang er brann- og lydklassifisert, og har elektrisk kodelås.

Innglasset balkong oppført i 1996. Hardplater over bjelker på gulv, og himling av aluminiumsplater. Rekkverkshøyden er 0,90 meter.

INNVENDIG Gå til side

- Entré: Klikkvinyl på gulv, malte plater og tapetstrie på vegger, malte plater i himling (tak). Porttelefon til inngangsdør i 1. etasje.

- Hovedsoverom: Klikkvinyl på gulv, malt tapet på vegger, malt betong i himling. Integrert garderobe.

- Bod: Belegg på gulv, malte plater på vegger, malte plater i himling. Installert ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon.

- Bad: Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, fliser på vegg og malte plater i himling. Tekniske installasjoner er fordelerskap med stoppekran for kaldt og varmt vann.

- Stue: Klikkvinyl på gulv, malte plater med tapetstrie og malt betong på vegger, samt malt betong i himling.

- Kjøkken: Klikkvinyl på gulv, malte plater med tapetstrie og malt betong på vegger, samt malt betong i himling.

- Soverom: Klikkvinyl på gulv, malte MDF-panelplater og malt på vegger, malt betong i himling. Garderobeskap.

Etasjeskiller i leiligheten i 2. etasje ble registrert med noen små svanker, men dette er innenfor kravene til angitt tilstandsgrad (TG) i henhold til Norsk Standard.

Mursteinspipe fra byggeår, med sotluke i felles kjeller og feieluke på felles loft. Nyere vedovn fra 2020 er montert i stue.

Leiligheten har malte fyllingsdører fra 2014. Dørene fremstår med normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Badet er bygd etter forskrift TEK17, og det foreligger ferdigattest, FDV, produktbeskrivelse og sjekklister fra utførende. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes derfor å være dokumentasjon på at badet er bygget iht. forskrifter.

- Fliser på vegger 30x60 cm, malte plater i himling.
- Badet er oppført med fliser på gulv 30x60 cm, elektrisk gulvvarme.
- Gulvet har nyere stålsluk, smøremembran, slukmansjett og mansjett rundt gjennomføringer.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, nedsenket dusjnisje, og innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Balansert ventilasjon, det er registrert spalte mellom terskel og dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor to av overskapene (fire dører) har glassfronter. Benkeplate i laminat.
Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt over platetoppen. Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert av takstingeniør.

Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin og vannrør til vask.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Mekanisk avtrekk ført ut via balansert ventilasjonssystem, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av plast, rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på badet. Stoppekran er plassert i fordelerskapet. Det registreres avrenning av eventuelt lekkasjevann til gulv med sluk. S Automatisk avlesning for forbruk av varmtvann i fordelerskapet.

Kun avløpsrør inne i leiligheten er vurdert. Synlige rør er av plast, og skjult avløp er av soilrør oppgradert i 2019. Det ble observert god avrenning fra servant på badet og vasken på kjøkkenet.

Balansert ventilasjon med muligheter for naturlig tilluft på soverom og kjøkken. Aggregatet er plassert på boden.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsanlegg i borettslaget.

230V-spenning til leilighet, med felles sikringsskap for leiligheter i samme etasje, plassert i felles trappegang.

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

- Rekkverkshøyden ved åpen innglasset balkong er lavere enn dagens krav på 1,00 meter.
- Eneste mulige tilkomst til leiligheten er via felles trapp. Trappen mangler håndløper.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

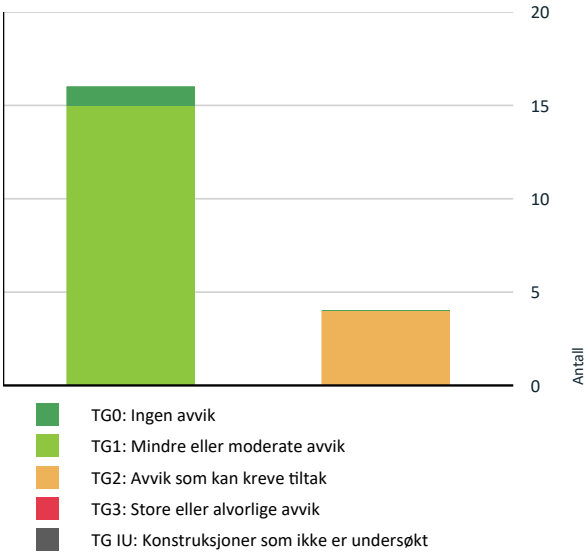
Ferdigattest er fremlagt utestedet i 26.08.1967.

Det er gjort endringer i romfordeling, vegger og dør plasseringer ved oppgradering/rehabilitering av bad, ferdigattest for rehabiliteringen av bad er lagt frem datert 16.08.2019.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for denne tilstandsanalysen er å følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Vurderer bygningskyndige med at enkelte av nevnte bygningsdelene bør bemerkninger for å informere ny eier om eventuell økning i felleskostnader, eller endring i borettslagets økonomi, vil dette bli gjort.

Reguleringsmessig forhold er ikke belyst i rapporten. Takstingeniør har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er hentet fra kommunens kartbase, kartverket, etc.

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Lettskyet, sol og -8 grader

- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 3, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport. Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Membran på terrasse over 18 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsgrad er satt på grunn av alder på mursteinspipen, selv om det ikke ble registrert avvik ved kontroll den 28.11.2025.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert noe skjevhet mellom karm og dørblad på dørene inn til soverommene.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membran/tettesjikt skal avsluttes minimum 25 mm over gulvoverflater, rundt rørføringer. Det er påvist at dette ikke er utført i henhold til gjeldende krav, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk satt opp mellom dekker av betong. Isolert og vindtettet etter byggetidens krav. Ytterveggene er forblendet med teglstein og det er liggende kledning inne på balkongene.

Vedlikehold av ytterveggene/fasade ligger under borettslagets ansvars område.





Liggende panel av tre inne på balkongen.



Fasader av teglstein

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Vindu av tre, type toppsving med 2-lags glass. Malt innside og beslått med aluminium på utsiden, noe som normalt vil forlenge vinduets brukstid.

Normal forventet brukstid før utskifting av trevindu er 20–60 år.

Drift og større vedlikehold av vinduer ligger under sameiets/borettslagets ansvarsområde. Normalt vedlikehold faller på eier.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







TG 1 Dører

Terrassedørene har ca. 60 % glass, med 3-lags glass, og er laget av tre. Utvendig er dørene forseglet med aluminiumsbeslag over treverket, noe som normalt vil øke dørenes levetid.

Inngangsdøren mot felles gang er brann- og lydklassifisert, og har elektrisk kodelås.

Normal brukstid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20–40 år.

Drift og større vedlikehold av dører ligger under borettslagets ansvarsområde. Normalt vedlikehold faller på eier.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Inngangsdør er brann og lyd isolert.



Inngangsdør.



Balkongdør har 3-lags glass



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong oppført i 1996. Hardplater over bjelker på gulv, og himling av aluminiumsplater. Det er fall på gulvet fra vegg og ut til nedfelt renne for vann. Tettesjikt er ikke kontrollert eller synlig. Terrasse gulvbordene er av impregnert tre og festet til underliggende tilfarere. Rekkverkshøyden er 0,90 meter, i henhold til kravene på byggetidspunktet.

Større drift og vedlikehold av utvendig terrasser/balkong, ligger under borettslaget/sameiets ansvarsområde. Normal vedlikehold faller på eier.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Membran på terrasse over 18 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales å følge med på tilstanden til tettesjiktet, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av naturlig aldring er økt risiko for utettheter og fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Ved tegn til lekkasje må borettslaget varsles. Eventuell skade bør nærmere undersøkelses og utbedringer gjennomføres for å unngå følgeskader.





INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

- Entré: Klikkvinyl på gulv, malte plater og tapetstrie på vegger, malte plater i himling (tak). Porttelefon til inngangsdør i 1. etasje.

- Hovedsoverom: Klikkvinyl på gulv, malt tapet på vegger, malt betong i himling. Integrert garderobe.

- Bod: Belegg på gulv, malte plater på vegger, malte plater i himling. Installert ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon.

- Bad: Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, fliser på vegg og malte plater i himling. Tekniske installasjoner er fordelerskap med stoppekran for kaldt og varmt vann.

- Stue: Klikkvinyl på gulv, malte plater med tapetstrie og malt betong på vegger, samt malt betong i himling.

- Kjøkken: Klikkvinyl på gulv, malte plater med tapetstrie og malt betong på vegger, samt malt betong i himling.

- Soverom: Klikkvinyl på gulv, malte MDF-panelplater og malt på vegger, malt betong i himling. Garderobeskap.

Kjøper bør selv vurdere overflater i henhold til sitt bruksbehov og krav til standard.
Overflatebehandling og panelplater på soverom er utført ved bruk av egeninnsats, noe som er synlig i enkelte innvendige hjørner på panelplatene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i leiligheten i 2. etasje ble registrert med noen små svanker, men dette er innenfor kravene til angitt tilstandsgrad (TG) i henhold til Norsk Standard.

Det ble registrert små skjevheter (lodde avvik) i innvendige hjørner.

Årsaken kan være beregnet overhøyde eller forhold ved avretting og tørking av betongen under oppføring, noe som er helt normalt.

Etasjeskiller i betong fungerer i praksis som brannskiller mellom etasjene.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue ble det registrert et høydeavvik på ca. 12 mm over hele rommet, og ca. 3 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av entré ble det registrert et høydeavvik på ca. 8 mm over hele rommet, og ca. 2 mm over 2 meter.



TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår, med sotluke i felles kjeller og feieluke på felles loft. Nyere vedovn fra 2020 er montert i stue. Selger opplyser at vedovnen er montert ved egeninnsats. og det er utført kontroll av Grenland Brann- og redning IKS 28.11.2025. Det ble ikke avdekket avvik på adkomst for feiing. Rapporten er likevel ikke en garanti for at det ikke finnes flere avvik.

Selger opplyser at det er god trekk i pipa.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsgrad er satt på grunn av alder på mursteinspipen, selv om det ikke ble registrert avvik ved kontroll den 28.11.2025.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipe: Teglsteinspipe i eldre bygg er ofte utsatt for slitasje og kan ha behov for rehabilitering. For å øke sikkerheten og forlenge levetiden på pipeløpet, bør det vurderes innsetting av rustfritt stålrør eller annen godkjent løsning. Dette vil kunne gi bedre trekk og redusere risikoen for brann.

Det er observert tegn til at sotvann har rent fra feieluke på loft, noe som kan skyldes utettheter ved luken. Rehabilitering av pipen vil kunne redusere denne tendensen til avrenning.

Drift og vedlikehold av pipe er borettslagets ansvar, mens normalt vedlikehold av ildsted og pipe i leiligheten påhviler eier.

Ved rehabilitering av pipe eller installasjon av nytt ildsted skal tiltaket meldes til brannvesenet. Rehabilitering av skorstein er søknadspliktig, og skal utføres av fagperson med ansvarsrett.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for brann, dårligere trekk og ytterligere skader på pipen.



Feieluke på loft.

TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har malte fyllingsdører fra 2014. Dørene fremstår med normal bruksslitasje, og det må alltid påregnes jevnlig vedlikehold. Dette inkluderer justeringer, og smøring av hengsler.

Normal forventet brukstid før utskifting av tredører er mellom 30 og 50 år, avhengig av bruk og vedlikehold.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert noe skjevhet mellom karm og dørblad på dørene inn til soverommene.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas justering av dører med skjevhet mellom karm og dørblad, for å sikre at dørene fungerer som de skal.

Skjevheter kan føre til at dørene ikke tetter mot karm, blir vanskelige å åpne eller lukke, eller smeller mot karm ved gjennomtrekk, noe som kan gi økt slitasje og redusert levetid på dørene.

Skjevheter i eldre boliger er ikke uvanlig, men bør utbedres for å opprettholde funksjon og komfort.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygd etter forskrift TEK17, og det foreligger ferdigattest, FDV, produktbeskrivelse og sjekklister fra utførende. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes derfor å være dokumentasjon på at badet er bygget iht. forskrifter.

- Fliser på vegger 30x60 cm, malte plater i himling.
- Badet er oppført med fliser på gulv 30x60 cm, elektrisk gulvvarme. Det er målt ca. 30 mm. høydeforskjell på gulv, fra dørterskel til topp slukrist.
- Gulvet har smøremembran, slukmansjett og mansjett rundt gjennomføringer.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, nedsenket dusjnisje, og innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Balansert ventilasjon, det er registrert spalte mellom terskel og dørblad, som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigattest

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger 30x60 cm, malte plater i himling.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigattest

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet er oppført med fliser på gulv 30x60 cm, og elektrisk gulvvarme. Det er målt ca. 30 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Nedsenket dusjnisje 10 mm. fall fra dør til nedsenk, er målt til 15 mm. Lekasjevann vil renne til sluk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigattest



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har nyere stålsluk, smøremembran, slukmansjett og mansjett rundt gjennomføringer som er dokumentert med produktbeskrivelse fra utbygger. Dokumentasjonen er tilgengelig i leilighetens Boligmappe.no

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigattest

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membran/tettesjikt skal avsluttes minimum 25 mm over gulvoverflater, rundt rørføringer. Det er påvist at dette ikke er utført i henhold til gjeldende krav, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Når membranen ikke er tilstrekkelig ført opp over gulvet, blir tettesjiktet ikke kontrollerbart, og lekkasjevann kan trenge mellom avløpsrør og mansjett. Dette kan medføre nedsatt vedheft på fliser eller vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

Tiltak:
På grunn av fallforholdene er risikoen for skader liten, men det er viktig å være oppmerksom på situasjonen. Bruk av gulvet bør tilpasses slik at det ikke utsettes for fritt vann.





Slukmansjett blir registrert klemt under klemring i sluket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, nedsenket dusjnisje, og innebygget sisterne med vegghengt toalett.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigattest



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon med avtrekk fra badet, funksjonstestet på befaringsdagen med papir og fungerer som tiltenkt.
Det er registrert spalte mellom terskel og dørblad, som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon til rommet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigattest





2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende vegg fra entre' til dusjnisje.
Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigattest



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor to av overskapene (fire dører) har glassfronter. Benkeplate i laminat.
Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt over platetoppen. Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert av takstingeniør.
Eier opplyser 29.01.2026 at «varmluftfunksjon på komfyr ikke fungerer, ellers fungerer som den skal».

Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin og vannrør til vask.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Vannstopper system montert på tilførsel av vann.



Fuktsøk på kjøkkengulv foran installasjoner med vann.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk ført ut via balansert ventilasjonssystem, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.
Avtrekk er funksjonstestet med papir for registrering av effekten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av plast, rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på badet. Stoppekran er plassert i fordelerskapet. Det registreres avrenning av eventuelt lekkasjevann til gulv med sluk. Stoppekran er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt på befaringsdagen.

Kurs for vann er beskrevet i vedlagt dokumentasjon.

Det er automatisk avlesning for forbruk av varmtvann i fordelerskapet. Selger opplyser at det blir sendt ut regning på forbruk av varmtvann to ganger i året.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport







Kursbeskrivelse for vann

TG 1 Avløpsrør

Kun avløpsrør inne i leiligheten er vurdert. Synlige rør er av plast, og skjult avløp er av soilrør oppgradert i 2019. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen. Det ble observert god avrenning fra servant på badet og vasken på kjøkkenet.

Drift og vedlikehold av avløpssystemet utenfor leiligheten ligger under borettslagets ansvarsområde.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l





Skjulte avløpsrør av soilrør

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med muligheter for naturlig tilluft på soverom og kjøkken. Aggregatet er plassert på boden. Selger forteller at filter er byttet høsten 2025.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsanlegg i borettslaget. Sentral oppvarming av vann ligger under borettslagets ansvarsområde, og er derfor ikke videre vurdert.

Angitt tilstandsgrad (TG) er basert på opplysninger fra selger og anleggets alder. Borettslaget har vaktmester-/serviceavtale som inkluderer ettersyn av fellesanlegget.

Elektrisk anlegg

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

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

230V-spenning til leilighet, med felles sikringsskap for leiligheter i samme etasje, plassert i felles trappegang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019 I forbindelse med oppgradering av bad, er det elektriske anlegget oppgradert fra sikringsskap med automatsikringer frem til kontaktpunkter i leilighet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nytt elektrisk anlegg i leilighet etter NEK 400:2014. Alle kabler i rør og på vegg er byttet ut med nye, nytt bad med V.K. Ny kurs til vaskemaskin, oppvaskmaskin, bad og ventilasjon. Brødrene Johansen Elektroservice AS. Samsvarserklæring er fremvist 11.06.2019.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

Takstingeniøren sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabel føringenes innfestning, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.





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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet omfatter forhold ved bygningen som kan påvirke beboernes trygghet, inneklima og generelle velferd. Konstruksjoner eller bygningsdeler som har mangler, skader eller redusert funksjon, kan medføre både alvorlige og mindre alvorlige HMS-relaterte problemer.

Ved vurdering av slike forhold tas det hensyn til bygningens alder, gjeldende forskriftskrav og veiledning i NS 3600. Årsak til avvik vurderes i hvert enkelt tilfelle, og konsekvensene kan variere fra redusert inneklima og økt slitasje til risiko for personskade eller brann.

Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene, informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.

- Rekkverkshøyden ved åpen innglasset balkong er lavere enn dagens krav på 1,00 meter.
- Eneste mulige tilkomst til leiligheten er via felles trapp. Trappen mangler håndløper.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Trapp i fellesareal mangler håndløper.

Leiligheten ligger i plan to over bakkenivå. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling, og det anbefales at eier vurderer behovet for radonmåling.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverkshøyde:
Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men er utført etter byggetidens krav på 0,90 meter fra ferdig gulv. Det er ikke krav om å øke rekkverkshøyden, men ved oppgradering av balkong eller innglassing må gjeldende krav i forskrift TEK17 ivaretas, for å sikre tilstrekkelig personsikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Radon:
Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Tiltak må bestemmes og utføres etter resultat av en eventuell radonmåling, for å redusere risiko for helseskader som følge av radon eksponering.

Trapp i fellesareal:
Det anbefales å montere håndløper i trappeløpene, festet til vegg der det er mulig, og med kontinuerlig grepbarhet. Manglende håndløper medfører økt risiko for fall og personskade, særlig for barn, eldre eller personer med nedsatt funksjonsevne.
Krav til rekkverk på begge sider kom i 1967, ved søknad om byggestart var ikke dette kravet iverksatt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	72	13	8	93	
SUM	**72**	**13**	**8**		
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad, bod	Bod loft, bod 1 kjeller, bod 2 kjeller	Innglasset balkong

Kommentar

Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA. Bodene ligger i blokkens fellesareal.

Deler av arealet på lofts bod er ikke målbart pga. lav takhøyde, under 1,90 meter.
Arealet på bod loft er mindre en gulvarealet på grunn av lav himlingshøyde. Målt areal er ca. 5 kvm, gulvareal er på ca. 9 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest er fremlagt utestedet i 26.08.1967.

Det er gjort endringer i romfordeling, vegger og dør plasseringer ved oppgradering/rehabilitering av bad, ferdigattest for rehabiliteringen av bad er lagt frem datert 16.08.2019.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	223	377		0	37811 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kongerødvegen 38C

Hjemmelshaver
Klyve 2 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H201/KLYVE 2 BORETTSLAG	948496909	H201		Knive Eirik, Sundseth Hege

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd		Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
111	100	*21.01.2026*	15 800	*21.01.2026*	28 838	*21.01.2026*	670 261	*21.01.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		3 588 290	Samlet innskuddskapital:		81 873 183
Kortsiktig gjeld (-)	-	172 586	Langsiktig gjeld (+):	+	1 946 400
Disponible midler:		3 415 704	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		83 819 583

Kommentar
Sum andelskapital (egenkapital), kommentar fra års beretning: "Borettslagets egenkapital er negativ. Dette skyldes at borettslagets bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være
langt høyere enn bokført verdi, dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv".

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet på Kongerød med vestvendt balkong og fin fri utsikt. Beliggende i andre etasje, få meter fra Kongerød skole, butikker, og bussforbindelse. Attraktiv beliggenhet ,
Leilighetens beliggenhet er i lavblokker oppført i 1967. Lavblokkene er en betongkonstruksjon over tre etasjer med balkongfasader, loft og kjeller.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Utearealet er opparbeidet med flere fellesarealer for alle aldre. Felles tomt på ca. 37 811,00 m²

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	1963179			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	25.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FL4648

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Knive, Eirik	9578-5997-4-396682	2026-01-28 12:58:44
Sundseth, Hege	9578-5995-4-47378	2026-01-28 19:48:58

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. jan. 2026

Oppdragsnummer
24-0014/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kongerødvegen 38C, 3737 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Eirik Knive, Hege Sundseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. mars 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1963179
Forsikret i: Fremtind forsikring AS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i regi av borettslaget gjennomført i 2019

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke oversikt, da det i såfall er utført via borettslaget

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I borettslagets regi

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i borettslagets regi

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I borettslagets regi

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flere felles ladere i borettslaget, ikke tilknyttet hver enkelt eiendom/ leilighet

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I borettslagets regi

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Ble utført kontroll av ventilasjonssystem høsten 2025 i regi av borettslaget

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke vært det

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ingen plager

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 24-0014/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sundseth, Hege	**2026-01-28**	**Knive, Eirik**	**2026-01-28**

Identifikasjon

bankID Sundseth, Hege

Identifikasjon

bankID Knive, Eirik

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Nr. 045

Ordensregler

For borettslaget Klyve 2

Gjeldende fra 15. juni 2021

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

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

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

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

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

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

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

Inngangsparti, trappehus, kjeller og loft

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

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

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

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

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

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

Det er forbudt å parkere utenom oppmerkede områder.

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

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

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

Alt husholdningsavfall skal sorteres og kastes i respektive containere.

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

Dører, vinduer, yttervegger og balkonger
Ytterdøren skal holdes lukket og låst til enhver tid.

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

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

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

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

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

Vann og avløp
Borettslaget er ansvarlig for vannrør frem til hovedstoppekran i leiligheten.

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

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

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

Det er ikke tillatt å bruke toalettet som utslagsvask.

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

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i vårt borettslag. Det skal likevel søkes om for registrering. Søknadskjema ligger inne på Klyve2.no/SBBL websider eller ved henvendelse til vaktmester.
Registreringen gjelder kun det dyret det er søkt om.

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

Klesvask
Tøy skal ikke henge ute på søndager, 1. mai, 17. mai og helligdager.
Det er ikke tillatt å riste tøy, tepper og lignende fra vinduer og balkong.

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

Ved feilparkering her vil borttauing/bot belastes bileier.

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

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

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

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

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

Brannslange under vask skal være lett tilgjengelig.

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

Brannvarslerne er seriekoblet og skal ikke byttes batterier på.

Brudd på ordensregler/forføyninger

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER

for Klyve II borettslag, org nr. 948496909

tilknyttet

Skien Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 07.04.1965.
Endret på generalforsamlingen den 24.05.1967, 31.03.1978, 19.03.1987 og 25.11.2004.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Skien Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

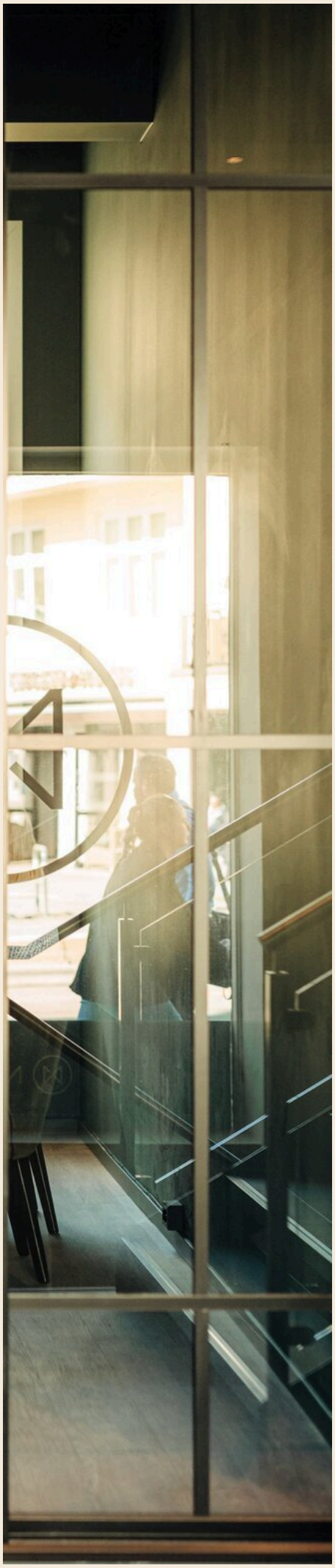
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Skien og Porsgrunn godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Torggata 8, 3724 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0014/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kongerødvegen 38C 3737 SKIEN
Matrikkel: Gnr 223, bnr 377 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sofie Husby
Eiendomsmeglerfullmektig
Telemark Eiendomsmegling AS
s.husby@nordvikbolig.no
912 49 019



Christina Wold
Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Telemark Eiendomsmegling AS
c.wold@nordvikbolig.no
928 60 518

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: