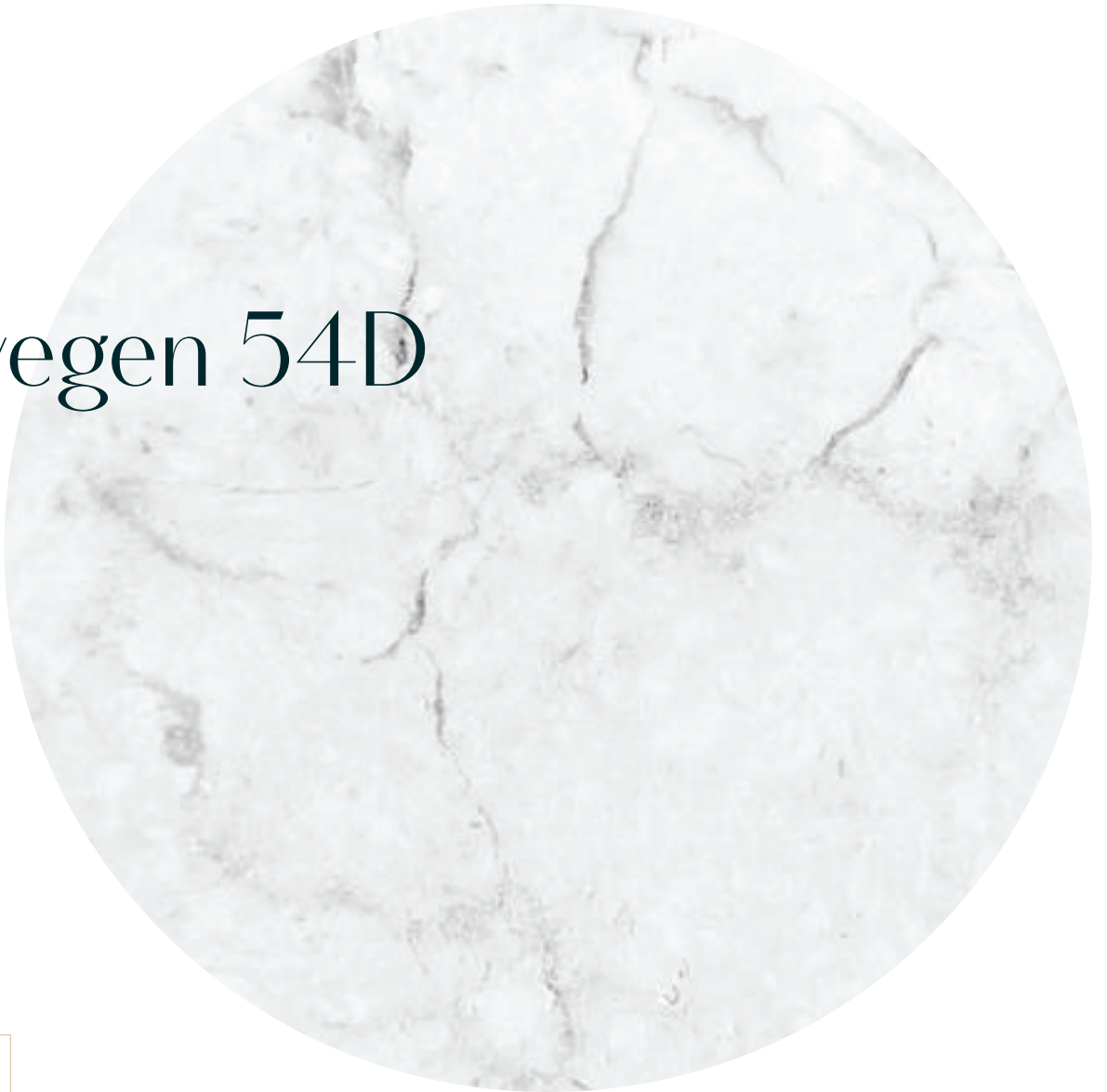


Kongerødvegen 54D



Velkommen til

Kongerødvegen 54D



Salgsoppgaven produsert 11. april 2024

SKIEN – KONGERØD/KLYVE

Pen endeleilighet i 3.etg. med stor innglasset balkong. Pent kjøkken og bad. Gode solforhold. P-plass.

Prisantydning	1 490 000,-
Fellesgjeld	142 829,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	1 634 179,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 111,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1966

Megler	Daniel Høyer Oland
Telefon	481 51 689
E-post	d.oland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik v/Daniel Høyer Oland ønsker velkommen til Kongerødvegen 54D!

- Velkommen til en pen endeleilighet i 3. etasje på Kongerød i Skien. Fra leiligheten er det kort avstand til blant annet barnehage, skole, fotballbane, idrettshall og dagligvarebutikk. Fine turområder i nærhet fra leiligheten! Her bor du rolig men sentralt!

- Pen endeleilighet i toppetasjen
- Alle hvitevarer medfølger
- Sentral beliggenhet på Kongerød/Klyve
- Pent kjøkken og bad
- Solrik innlgasset balkong
- Romslig soverom
- Gjennomgående og lys
- Parkeringsplass
- Elbil-lader på egne plasser
- Kort vei til barnehage, skoler og dagligvare

- Velkommen til en hyggelig visning!

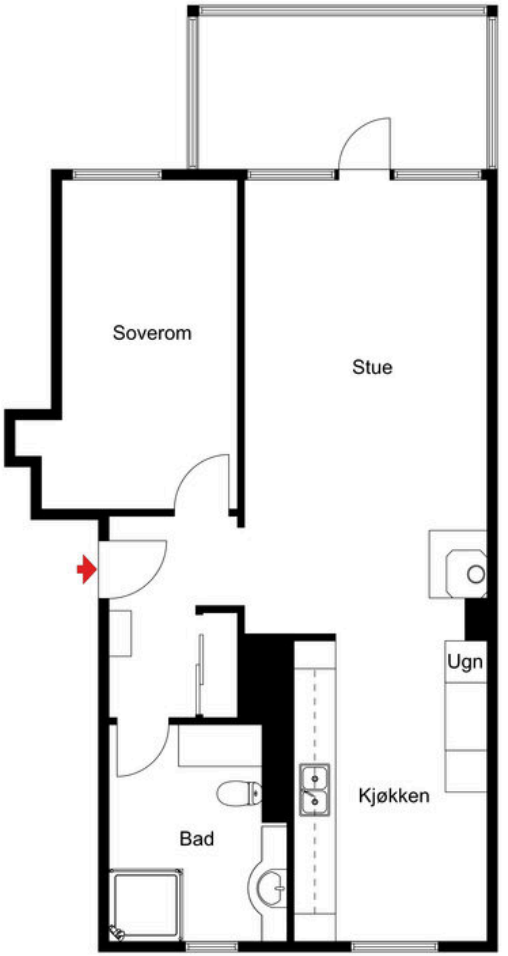
Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	19 kvm
BRA-b:	8 kvm
Totalt BRA:	79 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.
BRA-e: 19 kvm.
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 79 kvm.

NORDVIK



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by **DIAKRIT**

NORDVIK



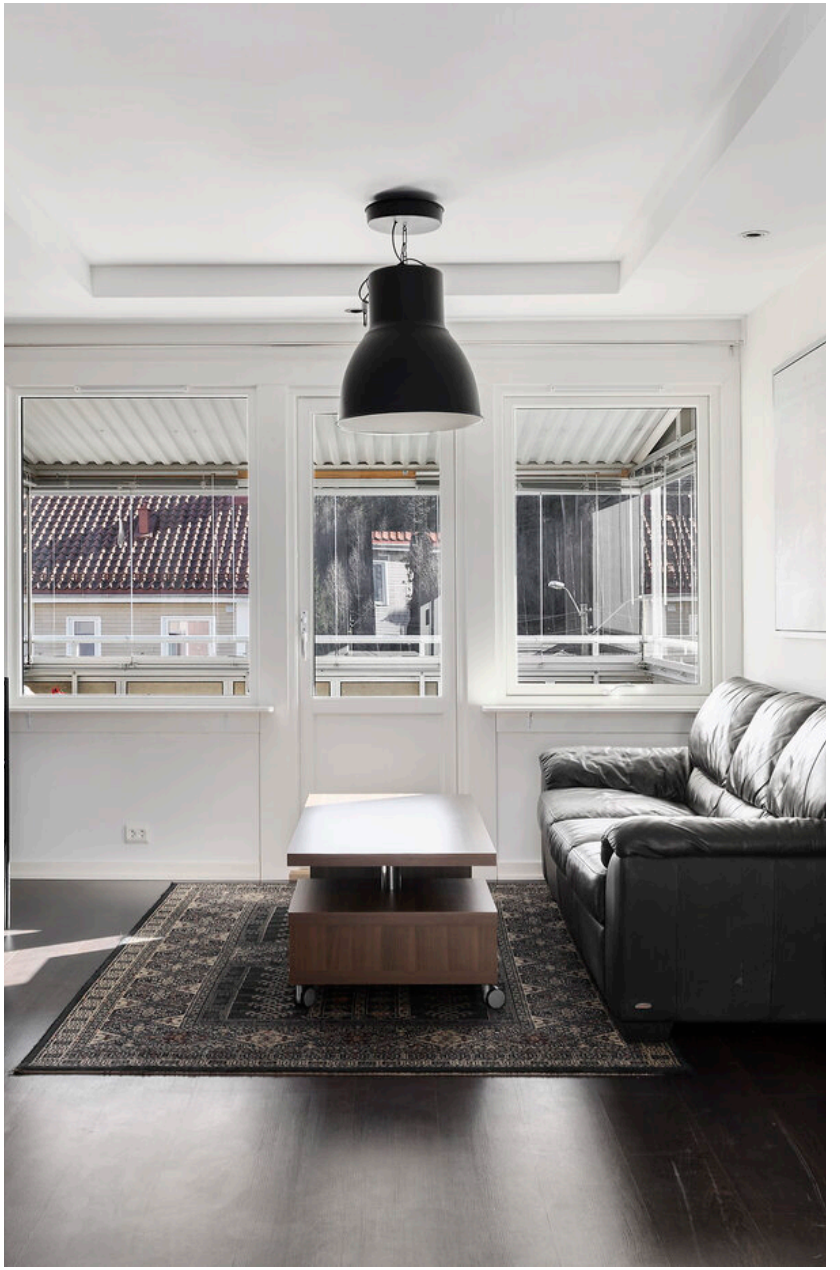
Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by **DIAKRIT**









































Informasjon

Kongerødvegen 54D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
31-0012/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Kongerødvegen 54D, 3737 SKIEN
Gnr 221, bnr 1257 (ideell andel 1/1) i Skien kommune
Andelsnr 26 i Klyve 1 Borettslaget, org.nr. 933860140

Selger
Liv Marit De Jong

Kjøpesum og omkostninger
1 490 000,- (Prisantydning)
142 829,- (Andel av fellesgjeld)
---
1 632 829,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 634 179,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 643 479,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1966

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 19 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 79 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.
BRA-e: 19 kvm.

BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 79 kvm.

Innhold

3. etasje:
BRA-I: 52 m². Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.
BRA-E: 19 m². Bod nr. 22 på loft. Ett bodrom i kjeller.
BRA-B: 8 m². Innglasset balkong.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

3. etasje
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong og downlights i himling. Vedovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt betong og downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, mekanisk avtrekk, dusjkabinett, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin og badekar.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme. Porttelefon.

Innglasset balkong: Overflatebehandlet splittgulv og fasadestein. Plater i himling. Glassfeltene kan åpnes.

Parkering

Egen parkeringsplass m/motorvarmer rett utenfor leiligheten.
Det er egne parkeringsplasser for gjester. Mulighet for lading av elbil på egne plasser.
Det er 8 båt/henger/campingvogn-plasser (kontakt styreformann for mer info om disse)

Modernisering og påkostninger

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja, det skal fornyes via boligbyggelag.

Bygningssakkyndig

Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte

Leilighet - Byggeår: 1966

Leilighet i blokk, planet er en del av tredje etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og liggendesteinplater. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskiller er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

TG2: 8 - Kjøkken, avløpsrør, vannledninger, elektrisk, ventilasjon, overflater bad, membran, tettesjikt og sluk bad og sanitærutstyr bad.

TG3: 1 - Varmtvannsbereder

Stedvis er tilstandsgradene satt pga. den enkelte konstruksjonens alder og påregnelighet med utskiftinger/oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterende brukstid.

Vi viser videre til tilstandsrapporten som er vedlagt denne salgsoppgaven, og som må leses i sin helhet før budgivning.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vaskemaskin medfølger.

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

G - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Vedovn i stuen, varmekabel på bad og i entrè. Ellers elektrisk oppvarming. Dersom beboelsesrom ikke har fastmonterte panelovner på visning, følger ikke

dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om strømregning på ca 1000 kr på vinter og 500-600 høst/vår/sommer. Hun fyrer en god del med ved om vinteren.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 111,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
Kommunale avgifter, forsikring på bygg, renter og avdrag fellesgjeld, forretningsførsel, utvendig vedlikehold, energi/strøm fellesareal, TV og internett. Renhold fellesarealer, snøbrøyting, strøing og plenklipping.

Felleskostnader: 4 240,-
Renter fellesgjeld: 650,-
Avdrag fellesgjeld: 221,-

Styreleder informerer på e-post 03.03.25 at VVS-systemet skal oppgraderes. Hvor omfattende det blir vil bli avgjort på generalforsamling 8.mai. Felleskostnader vil øke alt fra kr 550,- til kr 3300,- avhengig av hvilken løsning generalforsamling går for.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 352 374,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 1 339 022,- pr. 2022
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar).
Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Formuesverdien som primærbolig var kroner 352 374,- i 2022.
Formuesverdien som sekundærbolig var kroner 1 339 022,- i 2022.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og bredbånd levert av Telenor. Inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Klyve 1 borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933860140, og ligger på Klyve i Skien kommune.
Adresser i borettslaget: Kongerødvegen 51, 52, 53, 54, 55 og 56.
Borettslaget består av 132 andelsleiligheter, fordelt på 6 boligblokker.
Styreleder: Trond Clemensen, tlf. 99446623

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 dager etter at SBBL 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. 8.212,-. 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 142 829,- pr. 03.03.2024
Avdrag: Kr 221,-
Rentekostnader: Kr 650,-

Lånenummer: 26107126022, Sparebank 1 Sørøst-Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.03.2024: 5.39% pa.
Antall terminer til innfrielse: 106
Saldo per 01.03.2024: 20 165 687
Andel av saldo: 145 407
Første termin/første avdrag: 28.09.2020 (siste termin 28.06.2050)

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

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

Fellesformue

Kr 53 118,- pr. 03.03.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold

Husdyrhold tillates kun etter skriftlig godkjenning fra styret.

Borettslagets forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 968676

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 42 804 kvm (Eiertomt)
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 over området, med mindre annet er

uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

Fra Porsgrunn sentrum kjører du mot Skien på Vessia. Når du kjører på Lineas gate på RV 36 så tar du andre avkjørselen i rundkjøringen mot Klyve. Følg vegen på Klyvevegen i ca 300 meter før du svinger til høyre inn på Kongerødvegen. Nå får du Coop Extra på venstre side mens du kjører på Kongerødvegen i ca. 300 meter før du ser blokk 54 til høyre for gjesteparkeringen.
Det er merket med "til salgs" skilt 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

Leiligheten ligger i et hyggelig og attraktivt boligområde på Kongerød/Klyve i Skien kommune. Fra boligen er det gangavstand til Coop Extra på Klyve og et par minutters kjøring til Meny GS senteret. Gangavstand til Kongerød og Klyveskogen barnehage. Barne og ungdomsskole er i underkant av en kilometer fra boligen som Klyve barneskole og Kongerød ungdomsskole. Ca. 10 minutters kjøring til Porsgrunn videregående skole samt ungdomsskole.

Flere aktivitetstilbud som blant annet Klyve og Pors IF kan tilby gjennom blant annet fotball, håndball, volleyball etc. Inn til Porsgrunn sentrum har du treningssenter som SPREK og SATS. Videre så kan byen tilby alt av kjøpesenter som Down Town, vinmonopol, kaféer og andre fasiliteter. På Down Town er det et bredt utvalg av butikker med utvalg til barn, voksne og for de eldre.

Bebyggelse

Det er for det meste leiligheter og tomannsboliger i området.

Offentlig kommunikasjon

Busstoppet Kongerødvegen ligger ca. 200 meter fra boligen. Herfra går linje M3, M3N og P7.
Porsgrunn stasjon ligger ca. 5km unna.
Torp ligger ca. 45 min unna.

Skoler og barnehager

Barnehager:
- Klyveskogen barnehage
- Kverndammen barnehage
- Kongerød barnehage

Skoler:
- Klyve skole (1-7kl)
- Kongerød ungdomsskole (8-10kl)
- Skogmo videregående skole
- Porsgrunn videregående skole

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 foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.05.1965.

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.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for Kongerød gård med tilhørende bestemmelser", datert 16.03.2006, og er regulert til bevaring av anlegg og friluftsområde.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Friområde - Nåværende
- LNRF areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Turvegtrasé - Nåværende

Er eiendommen klassifisert i kulturminnevernplanen?
- Ja. Ny kulturminnevernplan.

http://www.skien.kommune.no/globalassets/sentraladm/planer-og-rapporter/kommunedelplaner/kommunedelplan forkulturminnevern_med_vedtaksdato.pdf

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det ingen tinglyste heftelser eller rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.
Ingen tinglyste heftelser eller rettigheter følger eiendommen.

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.

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

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.

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:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 2 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 19 900,- for tilrettelegging og kr. 3.500,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 19 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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 3. mars 2025

Ansvarlig megler

Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

Meglerforetaket

Nordvik Porsgrunn
Storgata 106
3921 PORSGRUNN

Juridisk navn: Porsgrunn Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 928155048

Vedlegg

Kongerødvegen 54D

Kongerødvegen 54D
3737 SKIEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1966
BRA: 81 m^2
BRA-i: 53 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	5	8	1	0

Supertakst
GNR: 221 BNR: 1257 ANR: 26
Ronny Nelson
Takstingeniør Børre Skui AS
ronny@skuitakst.no
47689905
Kongerødvegen 54D
3737 Skien

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/14679

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Eier opplyser om at det er planer om å flytte varmtvannsberederen ned i kjelleren, i forbindelse med planlagt oppgradering av baderommene i borettslaget.
Det er antydning til varmegang i stikkontakten.

Varmtvannsberedere montert i 2014 eller senere, skal ha direkte/fast strøm tilkobling på varmtvannsberederen som er 1500 W eller mer.

Normal levetid for varmvannsbereder rustfritt stål 15 – 30 år.

Utbedringskostnader:
Kontroll av en autorisert elektriker, og montere en fast tilkobling.

Anbefalte tiltak

Det må kontrolleres om stikkontakten har blitt utsatt for varmgang.
Dette bør utføres av en autorisert elektriker.
Fast tilkobling bør monteres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter og glassfronter på to av overskapene.
Laminert benkeplate og integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Stor dobbel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.
Det er montert fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk.

Det har blitt søkt etter fukt på utsatte steder som på gulvet ved oppvaskmaskin, oppvaskkum og foran frys/kjøleskap, uten å finne utslag for fukt.

Eier opplyser og det blir synliggjort at avløpsrørene fra vasken bør skiftes ut, på grunn av avløpsrørets innfestnings skruer, er fuget fast og har punktert avløpsrørene (se bilder). Med bakgrunn i observasjonen settes angitt TG.
Selv om det ikke ble observert lekkasje på befaringsdagen, kan lekkasje fort oppstå.

Det er etablert en Waterguard som vil varsle ved en lekkasje fra oppvaskkum.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Avløpsrørene eller kummen må byttes ut, for å forhindre en lekkasje som kan oppstå.

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting av kloakk over tak er påvist.
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres.
Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg fra leiligheten er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at lekkasjer kan oppstå.
Påviste mangler er kommentert under "Kjøkken".

Eier opplyser om at det vil bli satt i gang arbeid med å bytte hovedstammen av avløpsrør i borettslaget ved felles oppgradering av bad.
Eier forteller at det har hvert lekkasje tidligere på avløpet.

Leiligheten er koblet til offentlig avløpsnett.

Normal levetid på:
- støpejerns rør fra etter 1950 er 25-100 år.
- PVC 25 – 50 år (avløpsrør).

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det ble funksjonstestet vanntrykk på badet ved å tappe i klosett og servant samtidig, det ble ikke observert fallende vanntrykk på befaringsdagen.

Stoppekran er plassert på badet under vasken.

Leiligheten er koblet til offentlig vann nett.

Normal levetid for tynnveggene kobberrør er 25-75 år

Elektrisk

Oppsummering

Anlegget er i hovedsak fra byggetid og sikringsskap er plassert på felles trapperom i 3. etasje.
Det er varmekabel i entré og på bad.

El-anlegget med automatsikringer er ved enkle tester og visuelle observasjoner vurdert som fungerende.
Ved kontroll av dokumentasjon mangler det samsvarserklæringer på alle oppgraderinger etter 1999.
Det bemerkes at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som faller utenfor tilstandskontrollen til takstmann.
Gjennomsnittlig levetid på elektriske anlegg er 20-30 år.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av oppnådd alder på anlegget og på grunn av manglende dokumentasjon, samt eiers opplysninger om at sikringene slår ut ved bruk av flere elektriske maskiner samtidig (støvsuger/vannkoker og oppvaskmaskin, osv.).
Angitt TG setter etter eiers opplysninger, NS 3600:2018 og alder på ledningsstrek.

Anbefalte tiltak

Pga. opplysninger fra eier, alder og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon, anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover spalter i vinduskarm og muligheten for åpning av vindu.
Selv om løsningen var tilfredsstillende ved oppføringstidspunktet, tilfredsstiller ikke ventileringen av leiligheten dagens krav i byggeforskriftene.
Angitt TG er satt på bakgrunn av dette og veiledning i NS 3600:2018 (Norsk Standard).

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert, dette må avklares med borettslaget på forhånd.

Våtrom: bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Vindu er plassert i våtsone. Våtsone er 1 meter fra utvendig dusjvegger/dusjkabinett og ut på hver side for denne.
Ved bruka av dusjkabinett er det redusert fare for at direkte vann kommer inn på materialer som kan sugge opp fuktighet.
Dette er forhindret på dette badet ved bruk av dusjkabinett.

Det registreres svellinger i overflate mellom gulv/vegg under dusjkabinett.

Karm list og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Det blir ikke gitt anbefaling om tiltak som gjelder badet i denne rapporten.
Grunnen til dette er at eier opplyser at borettslaget har vedtatt og skal starte oppussing av alle badene (felles i borettslaget), som inkluderer utskiftning av avløp og vannrør. Planlagt oppstart høsten 2024.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet, kun bruk av fugemasse/silikon.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg eksempelvis for avløp fra vaskemaskin.

Normal levetid for :
- membran på våtrom med keramiske fliser på mur og betong er 20-40 år.
- for utskiftning av fliser, membran og underlag på lettvegger i våtrom med keramiske fliser på membran er 10-20 år.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.3.2024	**12.3.2024**

Hjemmelshavere

Navn: **Liv Marit De Jong** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ronny Nelson** Telefon: **47689905**
Firma: **Takstingeniør Børre Skui AS** Epost: **ronny@skuitakst.no**
Adresse: **Gydas Gate 11, 3732 Skien**



Om bygningssakkyndig:

Svennebrev som tømrer i 1986, ferdig Mesterbrev utdanning i 2019, og har studert ved teknisk fagskole på Kongsberg fra 2020- 22.
Har jobbet som tømrer i byggebransjen i over 20 år, har allsidig erfaring fra småhus, hytter og rehabilitering. Har også jobbet for større entreprenører med offentlige bygg, som skoler, institusjoner og andre næringsbygg.

Når du har kjøp ny brukt bolig, så vil det normalt være behov for utbedringer/oppgraderinger.
Vi vil bistå dere på bakgrunn av vår bygge kompetanse og kjennskap til den nye boligen din/deres.
Områder som vi ser mer på er følgende:

* Energieffektivisering av boligen.
* Grønne lån
* Anbefalte håndverkere og kontrakter
* Start med det som gir deg/dere mest verdi
* Forhåndstakst/verditakst av tiltakene.

Egne premisser:

Denne tilstandsrapporten med angitte TG, er utarbeidet etter gitte regler satt i byggeforskriften, NS 3600: 2018 , eiers/selgers opplysninger om boligen og takstingeniørens erfaring og utdannelse etter befaring av objektet.
Eier/selger må lese rapporten, og melde i fra om feil, manglende opplysninger eller ukorrekte opplysninger.
Takstingeniøren kan ikke ta ansvar for opplysninger som blir holdt tilbake/ikke oppgitt fra selger/eier eller som er skjult på befaringsdagen.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Arealene er målt med lasermåler fra Hilti PD-I.
Horisontale og vertikale mål på baderommet er det blitt benyttet strek laser til formålet av typen Hilti PM 2-LG.
Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 2, samt vurdering av sansbare inntrykk.
Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert.

Rapporten kan omhandler noen bygningsdeler som er boligbyggelaget sitt ansvarsområde. Det kan være gitt bemerkninger på disse områdene for å informere ny eier om eventuell økning i felleskostnader, eller endring i borettslagets/sameiets økonomi.

Værforholdene på befaringsdagen var: overskyet, 3 grader. Snø i åpent terreng mot grunn.

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra befarings-dato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnede Takstingeniør.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kongerødvegen 54D, 3737 Skien**

Kommunenr:	4003	Gårdsnr:	221	Bruksnr:	1257	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	26	Leilighetsnr:	302		

Byggeår: **1966**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet i blokk, planet er en del av tredje etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og liggendesteinplater.
Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskiller er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

3. etasje
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong og downlights i himling. Vedovn. Utgang til balkong.
Kjøkken: Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt betong og downlights i himling.
Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Skyvedørsgarderobe.
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater og downlights i himling. Gulvvarme.
Utstyrt med servant, servantskap, mekanisk avtrekk, dusjkabinett, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin og badekar.
Entré: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme. Porttelefon og garderobeskap.
Innglasset balkong: Overflatebehandlet spilttgulv og fasadestein. Plater i himling. Gassfeltene kan åpnes.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-819.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	81	53	19	9	0
Totalt m²	**81**	**53**	**19**	**9**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	81	62	19	Stue, kjøkken, soverom, bad, entre, innglasset balkong.	Bod nr. 22 på loft. Ett bodrom i kjeller.
Totalt m²	**81**	**62**	**19**		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten målsetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har ny NS 3940 fra 26/10- 2023 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter.
Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealer er oppgitt etter de nye arealreglene som er iverksatt fra 1. januar 2024.

Boenheten har tilhørerne parkeringsplass på felles biloppstillingsplass nummer 22 for en bil. Felles ladeanlegg for el-bil i borettslaget.

Bod arealet på loft er kun målbart areal opplyst, pga. lav takhøyde.

Oppgitte mål på arealene er avrundet etter avrundingsreglene, og er angitt uten desimaler.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting





Innfesting og avstivning av balkongen.

Type	Balkong
Det er etablert en innglasset balkong. Balkongen er opphengt på husveggen og med skrå stag festet til vegg. Konstruksjonen er av aluminium. Taket er tekket med aluminiumsplater utvendig og innvendig. Terrasse gulv av tre, tekking av stålplater som danner tettesjiktet over terrassen i 2. etasje	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier kan ikke opplyse om når oppdatering av balkong ble utført. Dokumentasjon eller tilstandsrapport fra sist salg er ikke fremlagt.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Innglasset balkong, med behandlede terrassegulv. Fallet er ut fra yttervegg. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på 1. meter fra ferdig gulv. Balkongen er tekket med aluminiumsplater.	



6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Terrassedør med glass. Heltre ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu og balkongdør er skiftet i perioden 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-0
Eier opplyser at vinduene og balkongdørene ble skiftet ut ved eiers overtagelse av leiligheten. Nærmere opplysninger kan oppgis ved kontakt med borettslaget. Normal levetid på vinder av tre er 20-60 år. Normal levetid på ytterdører av tre er 20-40 år. Normal levetid for innvendige dører av tre er 30-50 år.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskiller i betong som også fungerer som brannskille mellom etasjene.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ikke over kravene satt i NS 3600 til angitt TG. Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 11 mm. over hele rommet, og ca. 3 mm. over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 11 mm. over hele rommet, og ca. 4 mm. over 2 meter.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovnen er plassert i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feleluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Synlig del av pipe og brannmur er forblendet med skifersten. Pipa er innkledd på 2. sider. Dette er mot kjøkkeninnredningen samt mot yttervegg av betong.	

6.5 Kjøkken



Ikke tilfredsstillende løsning.





Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-2

Kjøkken med profilerte fronter og glassfronter på to av overskapene.
Laminert benkeplate og integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Stor dobbel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.
Det er montert fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk.

Det har blitt søkt etter fukt på utsatte steder som på gulvet ved oppvaskmaskin, oppvaskkum og foran frys/kjøleskap, uten å finne utslag for fukt.

Eier opplyser og det blir synliggjort at avløpsrørene fra vasken bør skiftes ut, på grunn av avløpsrørets innfestnings skruer, er fuget fast og har punktert avløpsrørene (se bilder). Med bakgrunn i observasjonen settes angitt TG.
Selv om det ikke ble observert lekkasje på befaringsdagen, kan lekkasje fort oppstå.

Det er etablert en Waterguard som vil varsle ved en lekkasje fra oppvaskkum.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Avløpsrørene eller kummen må byttes ut, for å forhindre en lekkasje som kan oppstå.

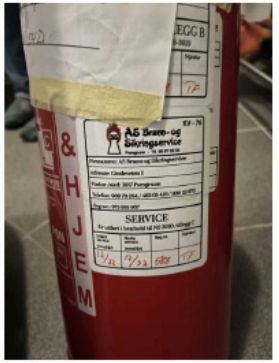
Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

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

6.6 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er kun innvendig synlige avløpsrør som er kommentert i tilstandsrapporten

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Lufting av kloakk over tak er påvist.
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres.
Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg fra leiligheten er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at lekkasjer kan oppstå. Påviste mangler er kommentert under "Kjøkken".

Eier opplyser om at det vil bli satt i gang arbeid med å bytte hovedstammen av avløpsrør i borettslaget ved felles oppgradering av bad.
Eier forteller at det har hvert lekkasje tidligere på avløpet.

Leiligheten er koblet til offentlig avløpsnett.

Normal levetid på:
- støpejerns rør fra etter 1950 er 25-100 år.
- PVC 25 – 50 år (avløpsrør).

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Eier forteller at vannrørene vil bli skiftet i forbindelse med borettslagets planer om oppgradering av baderommene.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet ved oppgradering av bad og kjøkken. Tid for oppgraderingen er ikke kjent eller blitt opplyst.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det ble funksjonstestet vanntrykk på badet ved å tappe i klosett og servant samtidig, det ble ikke observert fallende vanntrykk på befaringsdagen.

Stoppekran er plassert på badet under vasken.

Leiligheten er koblet til offentlig vann nett.

Normal levetid for tynnveggene kobberrør er 25-75 år

6.9 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer ble skiftet, tid er ikke oppgitt.	
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2017.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

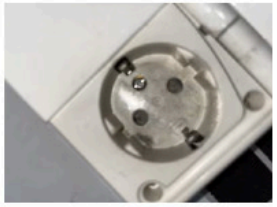
Anlegget er i hovedsak fra byggetid og sikringsskap er plassert på felles trapperom i 3. etasje.
Det er varmekabel i entré og på bad.

El-anlegget med automatsikringer er ved enkle tester og visuelle observasjoner vurdert som fungerende.
Ved kontroll av dokumentasjon mangler det samsvarserklæringer på alle oppgraderinger etter 1999.
Det bemerkes at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som faller utenfor tilstandskontrollen til takstmann.
Gjennomsnittlig levetid på elektriske anlegg er 20-30 år.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av oppnådd alder på anlegget og på grunn av manglende dokumentasjon, samt eiers opplysninger om at sikringene slår ut ved bruk av flere elektriske maskiner samtidig (støvsuger/vannkoker og oppvaskmaskin, osv.).
Angitt TG setter etter eiers opplysninger, NS 3600:2018 og alder på ledningsstrek.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. opplysninger fra eier, alder og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon, anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Varmtvannsbereder





Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Baderomsskap, understøttelse er usikkert på grunn av innfestet og lav sokkel.	
Årstall	
2016	
Størrelse	
100 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-3

Eier opplyser om at det er planer om å flytte varmtvannsberederen ned i kjelleren, i forbindelse med planlagt oppgradering av baderommene i borettslaget.
Det er antydning til varmegang i stikkontakten.

Varmtvannsberedere montert i 2014 eller senere, skal ha direkte/fast strøm tilkobling på varmtvannsberederen som er 1500 W eller mer.

Normal levetid for varmvannsbereder rustfritt stål 15 – 30 år.

Utbedringskostnader:
Kontroll av en autorisert elektriker, og montere en fast tilkobling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må kontrolleres om stikkontakten har blitt utsatt for varmgang.
Dette bør utføres av en autorisert elektriker.
Fast tilkobling bør monteres.

Utbedringskostnader	Under 10 000

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, og mekanisk avtrekk på våtrom.

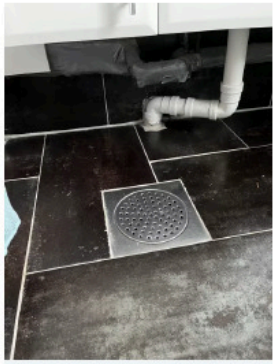
Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover spalter i vinduskarm og muligheten for åpning av vindu.
Selv om løsningen var tilfredsstillende ved oppføringstidspunktet, tilfredsstiller ikke ventileringen av leiligheten dagens krav i byggeforskriftene.
Angitt TG er satt på bakgrunn av dette og veiledning i NS 3600:2018 (Norsk Standard).

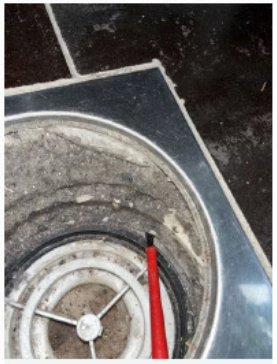
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert, dette må avklares med borettslaget på forhånd.

6.12 Våtrom: bad



Hjelpe sluk.



Membranduk klemt under klemring på hjelpesluk.



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

I følge eier er rommet er oppgradert rundt 2016. Ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — **TG-2**

Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Vindu er plassert i våtsone. Våtsone er 1 meter fra utvendig dusjvegger/dusjkabinett og ut på hver side for denne.
Ved bruka av dusjkabinett er det redusert fare for at direkte vann kommer inn på materialer som kan sugge opp fuktighet.
Dette er forhindret på dette badet ved bruk av dusjkabinett.

Det registreres svellinger i overflate mellom gulv/vegg under dusjkabinett.

Karm list og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

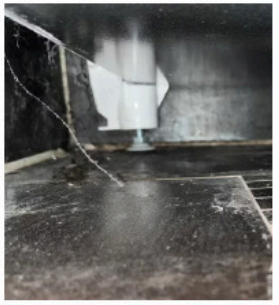
Det blir ikke gitt anbefaling om tiltak som gjelder badet i denne rapporten.
Grunnen til dette er at eier opplyser at borettslaget har vedtatt og skal starte oppussing av alle badene (felles i borettslaget), som inkluderer utskiftning av avløp og vannrør. Planlagt oppstart høsten 2024.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei



Sluket under dusjkabinettet.





Manglende overgangsfuge mellom gulv/vegg.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-2**

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet, kun bruk av fugemasse/silikon.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg eksempelvis for avløp fra vaskemaskin.

Normal levetid for :
- membran på våtrom med keramiske fliser på mur og betong er 20-40 år.
- for utskiftning av fliser, membran og underlag på lettvegger i våtrom med keramiske fliser på membran er 10-20 år.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servant, servantskap, klosett med innebygd sisterne, og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsberederen er plassert på badet.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Avtrekk er testet med papir, og det registreres sug i kanalen på befaringsdagen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende Entre'.

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.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

De Jong, Liv Marit	9578-5994-4-464420	2025-03-03 14:15:52

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
3. mar. 2025

Oppdragsnummer
31-0012/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kongerødvegen 54D, 3737 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Porsgrunn

Selgere
Liv Marit De Jong

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. januar 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 29215472
Forsikret i: Lo-favør

Utført arbeid

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

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?
Nei

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

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

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

Nei

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?

Nei

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

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

Nei

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?

Ja

Beskriv: Det skal fornyes via SBBL.

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

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

Eventuell kommentar: Utbedringer av røranlegg

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.

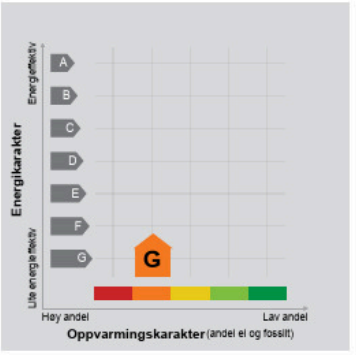
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 31-0012/24

ENERGIATTEST

Adresse	Kongerødvegen 54D
Postnummer	3737
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	1257
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164530450
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	4920ed77-1093-4e11-b9b2-4a71b5a59da1
Dato	26.03.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ordensregler for borettslaget Klyve 1 Nr. 044

Vedtatt på generalforsamling 24/4-86 med senere endringer.
Sist endret av styret 21/11 -22

Velkommen til borettslaget

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

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

Ansvar og omfang

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

1. INNGANGSPARTIER, FELLESAREAL I KJELLER OG TRAPPEOPPGANGER

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

2. VASKEKJELLER

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

3. AVFALL & AVFALLSSORTERING

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

4. VASKING, LUFTING OG TØRKING AV TØY

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

5. RO OG ORDEN

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

6. TOALETTER / AVLØP

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

7. DYREHOLD

a) Husdyrhold tillates, men styret skal ha skriftlig informasjon om hvilke dyr som holdes. Skjema fås hos styret. Dyr skal ikke være til stor sjenanse for naboer.
b) Det er båndtvang hele året på borettslagets eiendom.
c) Om husdyret ferdes ute i borettslaget har eier ansvar for at ekskrementer blir plukket opp.
d) Om husdyret ferdes i oppgangen har eier ansvar for ekstra renhold av denne.

8. PARABOL

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

9. PARKERING

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

10. GRILLING

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

11. BRUK AV ELBIL LADEANLEGG

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

12. BRUDD PÅ LEIEAVTALE, VEDTEKTER OG ORDENSREGLER

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

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

Borettslaget har egen hjemmeside – **www.klyve1.no**

VEDTEKTER

for Klyve I borettslag, org nr. 933860140

tilknyttet

Skien Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Klyve I borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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) 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 ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vasker, apparater, herunder panelovner og ildsted, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier har ansvaret for oppstaking og rensing av sluk, vannlås og innvendig kloakkledning, frem til hovedstamme. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

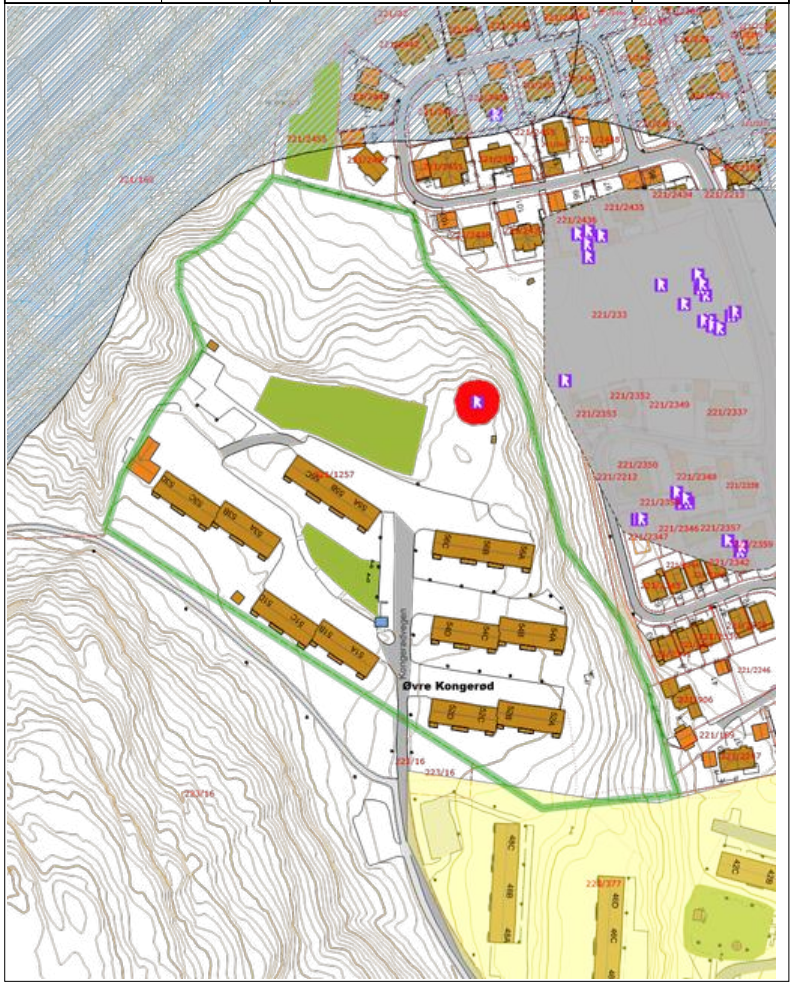
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 221	Bnr: 1257	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kongerødvegen 54D 3737 SKIEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

- Kvikkleire - Risikoklasse 2
- Kvikkleire - Lav
- Enkeltminneikon
- Enkeltminner - Fjernet/ opphevet/ uavklart fredning
- Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet
- Lokalitet - Fredet
- Lokalitet - Vernet el. uavklart
- Lokalitet - Tidligere frede
- Kulturminnevernplan Hensynssone_C
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Bygning tiltak - areal
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Flaggstang
- Annet gjerde
- Loddrett mur
- Trapp
- Svømmebasseng
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Parkeringsområde
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Toppunkt
- Forsenkningskurve
- Høydekurve 5m
- Høydekurve
- Lekeplass
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Boligfelt



Kongerødvegen 54D

Nabolaget Kongerød/Frydenlund - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Klyve skole (1-7 kl.) 517 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Kongerød ungdomsskole (8-10 kl... 223 elever, 10 klasser	8 min 0.6 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	9 min 5.4 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	11 min 6 km

Ladepunkt for el-bil

Kongerødvegen 40	6 min

Offentlig transport

Kongerødvegen Linje M3, M3N, P7	5 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11	9 min 5.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	44 min

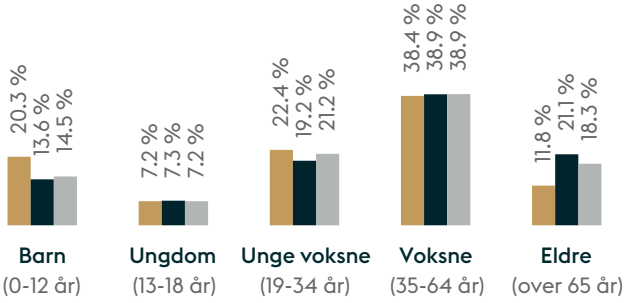
Barnehager

Klyveskogen barnehage (0-5 år) 111 barn	13 min 1 km
Kverndammen barnehage (1-5 år) 81 barn	17 min 1.2 km
Kongerød barnehage (0-5 år) 101 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Klyve	10 min
Meny Gs	18 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 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Klyve idrettsplass - fotballba...	6 min
Kongerød skole	9 min
Just Padel Porsgrunn	5 min
Family Sports Club Porsgrunn	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Gateparkering
Lett 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Porsgrunn kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Porsgrunn

Storgata 106, 3921 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 området godt og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye 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 boliger vi har for salg.

35 55 80 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 31-0012/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kongerødvegen 54D 3737 SKIEN

Betegnelse: Gnr 221, bnr 1257 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no