PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

EDVARD MYHRES VEG 7D

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Edvard Myhres veg 7 D, 3738 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 223, bnr. 451

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 71 m²



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredning

Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3107 **Eiendomsverdi ref nr:** QO8602

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød

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

Norsk takst

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

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt i tilfredsstillende stand med normal standard i forhold til alder og utførte oppgraderinger. Utvendige bygningsdeler som vinduer, dører og balkong er i hovedsak oppgradert eller i god funksjonell stand.

Beskrevne bolig er en leilighet beliggende i 1.etg. Adkomst fra felles trapperom. Leilighetene er oppført i 1966. Etasjeskille og lyd/brannskille mellom leiligheter i plasstøpt betong. Yttervegger i tradisjonelt Steni plater og teglstein. Innvendig utforing bygget i bindingsverk. Innvendige flater består stort sett av malte og tapetserte flater. Flat takverk tekket med papp membran.
Boligens vinduer består av 2 lags energiglassvinduer.
Leiligheten er godt oppgradert de senere år. Vinduer er skiftet til skiftet i 2021 til to-lags energiglassvinduer. Baderom er oppgrader de senere år. Generelt meget godt oppgradert på innvendige overflater.
Laminat på gulvflater. Tapet og Malt MDF panel på vegg. Malt betong i himlinger.
Leiligheten inneholder entre/gang, kjøkken, stue, 2 soverom og bad/vaskerom. Boder i kjeller. Samlet sett vurderes boligen å ha normal teknisk tilstand, med behov for ordinært vedlikehold og enkelte oppgraderinger over tid.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Vinduer er i hovedsak skiftet i 2021 og fremstår med rammer og karmer i malt trevirke med isolerglass. Stuevindu er av eldre dato og bærer preg av aldersrelatert slitasje. De nyere vinduene fremstår i god stand uten registrerte avvik. Samlet sett vurderes vinduene som funksjonelle, men med ulik alder og tilstand. Det eldre vinduet har økt risiko for redusert isolasjonsevne og punktering over tid.

Boligen har inngangsdør utført som branndør. Verandadør er skiftet i 2021 og fremstår som nyere og i god stand. Dørene fremstår samlet sett som funksjonelle med normal bruksslitasje.
Boligen har innglasset veranda med skyvbare glassfelt. Gulv er utført i betong med teppe, og rekkverk er målt til ca. 103 cm.
Konstruksjonen fremstår som funksjonell uten registrerte skader, og innglassingen gir god værbeskyttelse.

Samlet vurderes de utvendige forholdene som tilfredsstillende, med normal funksjon og vedlikeholdsbehov knyttet til alder og bruk.

INNVENDIG Gå til side

Vegger består av en kombinasjon av tapet, malte MDF-plater, betongvegger og strie. Gulv er hovedsakelig belagt med laminat, samt fliser på bad. Himlinger er i hovedsak utført som støpt etasjeskille, pusset og malt, med MDF-panel i stue. Ved visuell befaring fremstår overflatene i normal bruksmessig stand med noe aldersrelatert slitasje. Overflatene vurderes som funksjonelle med normal standard.
Etasjeskiller er utført med betongdekke. Det er foretatt kontroll av planhet i overgang mellom stue og kjøkken uten registrerte avvik utover normale toleranser. Konstruksjonen fremstår stabil uten tegn til setninger eller skjevheter av betydning.

Pipe er utført i murstein (teglpipe). Det er ikke montert ildsted i boligen. Feieluke er plassert i kjeller og tilhører sameiet. Det er ikke registrert synlige skader eller sprekker, men pipen er ikke funksjonstestet.
Innvendige dører er profilerte, malte fyllingsdører. Disse fremstår som funksjonelle med normal bruksslitasje og vurderes å være i tilfredsstillende stand.
Boligen disponerer i tillegg to boder i kjeller, hver på ca. 1,7 x 3 meter.

VÅTROM Gå til side

Badet er oppgradert i regi av sameiet, opplyst utført etter TEK17, men nøyaktig utførelsesår er ikke opplyst. Badet er utført med flislagte vegger og gulv samt malt himling. Rommet er innredet med servantinnredning, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Løsning med dusjkabinett bidrar til redusert vannbelastning på gulv- og veggflater.

Overflater fremstår ved visuell befaring som hele og funksjonelle uten registrerte skader eller avvik, og vurderes å være i god stand i henhold til normal standard for våtrom.
Gulv er flislagt med elektriske varmekabler. Det er målt fall på ca. 3,5 cm fra dør til sluk, samt oppkant ved dør på ca. 6–6,5 cm, noe som gir tilfredsstillende sikring mot vannspredning til tilstøtende rom.
Gulvet fremstår som funksjonelt uten registrerte avvik.

Sluk er antatt skiftet i forbindelse med oppgraderingen, men type er ikke entydig verifisert grunnet begrenset innsyn. Det kan være plast- eller stålsluk. Det er registrert smøremembran på gulv med synlig mansjett tilknyttet sluk. Løsningen fremstår funksjonell, men vurderingen er noe usikker grunnet manglende kontroll av slukets detaljer.

Sanitærutstyr og innredning fremstår som funksjonelle uten registrerte lekkasjer eller skader.
Ventilasjon er utført med mekanisk avtrekk i himling, supplert med ventil i vegg og luftespalte under dør for tilførsel av erstatningsluft. Løsningen vurderes som tilfredsstillende.

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke var fysisk mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner (klesskap på baksiden av vegg). Dette medfører et noe begrenset vurderingsgrunnlag med hensyn til skjulte konstruksjoner.

Samlet vurderes badet som funksjonelt og oppgradert til nyere standard, men med noe usikkerhet knyttet til dokumentasjon og begrenset kontroll av enkelte bygningsdeler.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er innredet med integrerte og frittstående hvitevarer, herunder kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og

Beskrivelse av eiendommen

stekeovn. Platetopp og stekeovn er opplyst å være fra 2024. Innredningen består av malte fronter med laminert benkeplate, og det er flislagt felt over benk som sprutsone. Ved visuell befaring fremstår kjøkkeninnredningen som funksjonell, men det er registrert noe slitasje og mindre skader på benkeplate, særlig i området rundt platetopp.

Det er installert vannstoppsystem i kjøkkenbenk. Synlige rørføringer og tilkoblinger under vask fremstår som funksjonelle uten tegn til aktive lekkasjer på befaringstidspunktet.
Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator montert i overskap, med kanal ført opp og videre ut av bygget. Løsningen er utført med fleksibel ventilasjonskanal, som fremstår funksjonell, men med noe lavere kvalitet sammenlignet med faste kanaler.

Det er ikke foretatt funksjonstest av avtrekket utover visuell kontroll. Samlet vurderes kjøkkenet som funksjonelt med normal bruksslitasje og enkelte kosmetiske avvik, samt et mindre forbedringspotensial knyttet til ventilasjonsløsningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system (PEX) for tappevann med fordelerskap plassert i vegg. Systemet er oppgradert i senere år i regi av borettslag. Fordelerskapet er utstyrt med synlige fordelerrør og koblinger, og rørføringer er lagt skjult i rør-i-rør-system via sjakt bak skap. Ved visuell befaring fremstår installasjonen som oversiktlig og funksjonell uten registrerte lekkasjer eller skader. Røranlegget vurderes å være av nyere standard med tilfredsstillende løsning.

Avløpsinstallasjoner består av synlige rørføringer i kjøkkenbenk med plastkomponenter (vannlås og tilkoblinger), mens hovedavløp i bygget antas å være i støpejern i henhold til vanlig utførelse og brannkrav. Det er opplyst at avløpsrør til bad er oppgradert i senere år i regi av borettslag, mens alder på kjøkkenavløp er ukjent. Ved befaring fremstår rørføringer som funksjonelle uten aktive lekkasjer, men det er registrert misfarging på bakvegg i skap som kan indikere tidligere fuktpåvirkning.

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk fra våtrom. Tilluft skjer via vindusspalter på soverom og spisestue, samt veggventil i stue. Bad har elektrisk avtrekk og luftespalte under dør for erstatningsluft. Løsningen fremstår som enkel, men funksjonell i henhold til byggets alder, med noe begrenset kapasitet sammenlignet med dagens krav.

Boligen er tilknyttet felles varmtvannsanlegg i borettslaget, med beredere plassert i kjeller. Det er ikke egen varmtvannsbereder i boenheten, og drift og vedlikehold ivaretas av borettslaget. Løsningen vurderes som normal og gir redusert vedlikeholdsbehov for beboer.

Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer og moderne AMS-strømmåler. Kursfortegnelse er tilgjengelig, og anlegget er plombert. Hovedsikring er på 40 ampere. Sikringsskapet fremstår oppgradert med jordfeilbeskyttelse og hensiktsmessig oppbygning, uten synlige avvik. Det må imidlertid påregnes at deler av det elektriske anlegget utenfor skapet kan ha ukjent alder og tilstand, noe som er normalt for boliger med delvise oppgraderinger.

Samlet vurderes de tekniske installasjonene som funksjonelle, med normal standard og enkelte forhold med usikkerhet knyttet til alder og utførelse.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er beliggende på felles tomt tilhørende borettslaget. Tomten er opparbeidet med interne adkomstveier, gangarealer, parkeringsplasser og grøntområder.
Terrenget fremstår som tilnærmet flatt og består av opparbeidede masser med plen og beplantning. For denne type bebyggelse er tomteforholdene vurdert som normale, med gode bruks- og oppholdsarealer for beboerne.
Det er ikke registrert forhold ved tomten som tilsier spesielle utfordringer knyttet til bruk eller stabilitet. Drift og vedlikehold av tomt og fellesarealer ivaretas av borettslaget.

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler, og det er ved befaring registrert én røykvarsler montert i himling. Plasseringen fremstår som normal, men det er kun observert én enhet i boligen.
I henhold til anbefalinger og forskrifter bør det være røykvarsler i hver etasje samt i nærheten av soverom og oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig varsling ved brann. Med kun én registrert røykvarsler kan dekningen være utilstrekkelig, avhengig av boligens planløsning.
Det er ikke opplyst eller registrert manuelt slokkeutstyr som brannslukningsapparat eller brannslange ved befaring.
Det anbefales å kontrollere funksjon på eksisterende røykvarsler, samt vurdere montering av flere enheter for å oppnå tilfredsstillende dekning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

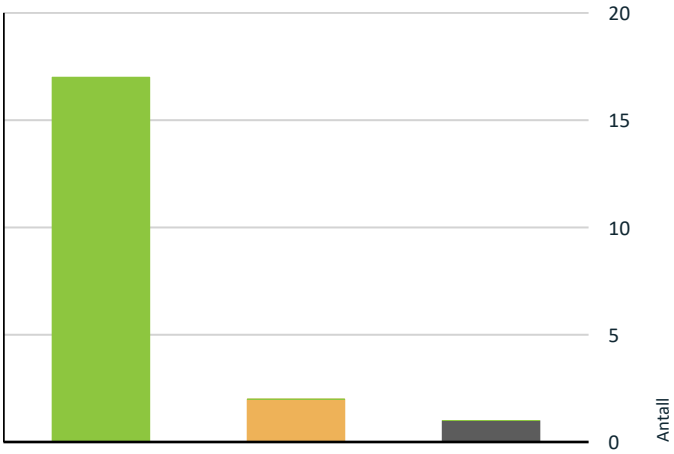
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1966

Standard
Boligen har gjennomgående normal standard med enkelte oppgraderte bygningsdeler. Bad er oppgradert i regi av sameiet og fremstår med moderne utførelse. Kjøkken og tekniske installasjoner har delvis oppgradert standard, blant annet med nyere vannrør og hvitevarer.

Innvendige overflater har variert standard med noe alders- og bruksslitasje. Utvendige bygningsdeler som vinduer og dører er delvis skiftet og fremstår i tilfredsstillende stand.

Samlet vurderes boligen å ha en normal til god standard i forhold til alder, med enkelte moderniseringer.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Konstruksjonen består av plasstøpt betongcelle konstruksjon mellom etasjer og brann og lydskiller. Yttervegger i murt tegl og bindingsverk forblendet med Steni plater. Innvendig utforet og malt/tapetsert.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer er i hovedsak skiftet i 2021 og fremstår med rammer og karmer i malt trevirke med isolerglass.
Stuevindu er av eldre dato og antas å være fra tidligere byggeperiode.
Ved visuell befaring fremstår de nyere vinduene i god stand uten registrerte skader eller avvik. Eldre vindu bærer preg av aldersrelatert slitasje.
Vinduer fremstår samlet sett funksjonelle, men med ulik alder og tilstand.
Eldre vindu har økt risiko for redusert isolasjonsevne og punktering av isolerglass over tid.





TG 1 Dører

Beskrivelse
Boligen har inngangsdør utført som branndør. Verandadør er skiftet i 2021 og er utført med isolerglass og karmer i malt trevirke/PVC (visuelt vurdert).
Ved visuell befaring fremstår dørene som funksjonelle uten registrerte skader eller vesentlige avvik. Overflater har normal bruksslitasje.
Dørene fremstår i tilfredsstillende stand, hvor verandadør er av nyere dato.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har innglasset veranda med skyvbare glassfelt som kan åpnes. Gulv er utført med betongdekke belagt med teppe. Rekkverk er målt til ca. 103 cm.

Ved visuell befaring fremstår konstruksjonen som funksjonell uten registrerte skader i betongdekke eller rekkverk. Innglassing fremstår som intakt og gir værbeskyttelse av balkongarealet.
Balkongen fremstår i tilfredsstillende stand med normal funksjon.







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger består av en kombinasjon av tapet, malte MDF-plater, betongvegger og strie.
Gulv er hovedsakelig belagt med laminat, samt fliser på bad.
Himlinger er i hovedsak utført som støpt etasjeskille, pusset og malt. I stue er det montert MDF-panel i himling.
Ved visuell befaring fremstår overflatene i normal bruksmessig stand, med enkelte tegn til slitasje og alder.

Overflater fremstår funksjonelle med normal standard i forhold til alder og bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med betongdekke.

Det er foretatt måling av høydeforskjeller/planhet i overgang mellom stue og kjøkken (døråpning). Det ble ikke registrert avvik utover normale toleranser. Gulv i både stue og kjøkken/spisestue fremstår uten anmerkninger.
Konstruksjonen fremstår stabil og uten tegn til setninger eller skjevheter av betydning.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Pipe er utført i murstein og fremstår som tradisjonell teglpipe.

Det er ikke montert ildsted i boligen per befaringstidspunkt. Feieluke er plassert i kjeller og tilhører sameiet.
Ved visuell befaring ble det ikke registrert synlige skader eller sprekker på pipe i tilgjengelige områder.
Pipen fremstår uten synlige avvik, men er ikke funksjonstestet da ildsted ikke er tilkoblet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som profilerte, malte fyllingsdører.
Ved visuell befaring fremstår dørene som funksjonelle med normal bruksslitasje. Det er ikke registrert vesentlige skader eller avvik.
Dørene fremstår i tilfredsstillende stand i forhold til alder og bruk.





VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppgradert i regi av sameiet, opplyst utført etter TEK17.
Nøyaktig utførelsesår er ikke opplyst.
Badet er utført med flislagte vegger og gulv, samt malt himling. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel ,servantinnredning, dusjkabinett og vegghengt toalett.
Løsning med dusjkabinett bidrar til redusert vannbelastning på gulv- og veggflater.
Ved visuell befaring fremstår badet som funksjonelt uten registrerte skader eller tegn til lekkasjer.
Badet fremstår som oppgradert etter nyere standard, med forventet god funksjon og levetid.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med flis. Himling er utført som malt himling.
Ved visuell befaring fremstår overflatene som hele og funksjonelle uten registrerte skader eller avvik.
Overflatene fremstår i god stand og i henhold til normal standard for våtrom.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med flislagt overflate og elektriske varmekabler.
Det er målt fall på ca. 3,5 cm fra dør til sluk. Oppkant ved dør er målt til ca. 6 cm, noe som gir tilfredsstillende sikring mot vannspredning til tilstøtende rom.
Ved visuell befaring fremstår gulvet som funksjonelt uten registrerte skader eller avvik.

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er antatt skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i regi av borettslag. Type sluk er ikke entydig verifisert grunnet tildekking av smuss ved befaringstidspunktet. Det kan være plastsluk eller eventuelt stålsluk, da enkelte borettslag har krav til dette av branntekniske hensyn. Det er registrert smøremembran på gulv med synlig mansjett tilknyttet sluk. Oppkant ved dør er målt til ca. 6,5 cm.
Ved visuell befaring fremstår sluk og tilhørende tettesjikt som funksjonelt. Det er ikke registrert aktive lekkasjer, men vurderingen er noe usikker grunnet begrenset innsyn i sluk.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Løsningen fremstår som tilfredsstillende, men med usikkerhet knyttet til utførelse og sluktype.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Rengjøring og kontroll av sluk anbefales for bedre vurderingsgrunnlag.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin.
Ved visuell befaring fremstår utstyret som funksjonelt uten registrerte skader eller lekkasjer.
Løsning med dusjkabinett bidrar til redusert vannbelastning på gulv- og veggflater.
Sanitærutstyr og innredning fremstår i tilfredsstillende stand.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert via mekanisk avtrekk i himling, samt ventil i vegg. Det er også etablert luftespalte under dør som sikrer tilførsel av erstatningsluft.
Ved visuell befaring fremstår ventilasjonsløsningen som funksjonell uten registrerte avvik.
Ventilasjonen vurderes å være tilfredsstillende for rommets bruk.



1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig på befaringstidspunktet grunnet tilstøtende konstruksjoner (klesskap på baksiden av vegg).
Manglende hulltaking medfører begrenset vurderingsgrunnlag for konstruksjonen.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er innredet med integrerte og frittstående hvitevarer, herunder kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Platetopp og stekeovn er opplyst å være fra 2024.
Innredningen består av malte fronter med laminert benkeplate. Det er flislagt felt over benk som sprutsone.
Ved visuell befaring fremstår kjøkkeninnredningen som funksjonell. Det er registrert noe slitasje og mindre skader på benkeplate, spesielt i området rundt platetopp.
Det er installert vannstoppsystem i kjøkkenbenk. Synlige rørføringer og tilkoblinger under vask fremstår som funksjonelle, uten tegn til aktive lekkasjer på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Mindre skader på benkeplate kan over tid gi økt fuktbelastning lokalt dersom dette ikke vedlikeholdes.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det anbefales vedlikehold/utbedring av skadet område på benkeplate.







1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator montert i overskap. Avtrekket er tilkoblet kanal ført oppover og videre ut av bygget.
Ved visuell befaring fremstår løsning med fleksibel ventilasjonskanal. Utførelsen fremstår funksjonell, men med en enkel løsning som ikke er optimal etter dagens anbefalte standard (fleksible kanaler kan gi redusert luftgjennomstrømning og økt fettansamling sammenlignet med faste kanaler).
Det er ikke foretatt funksjonstest av avtrekket utover visuell kontroll.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør-system (PEX) for tappevann, med fordelerskap plassert i vegg. Systemet er oppgradert i senere år i regi av borettslag.
Fordelerskapet er utstyrt med synlige fordelerrør og koblinger.
Rørføringer er lagt skjult i rør-i-rør-system med rørskap, noe som er i henhold til moderne installasjonsprinsipper. Det er opplyst at rørføringer går i sjakt bak skap.
Ved visuell befaring fremstår installasjonen som oversiktlig og funksjonell. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller skader på fordelerskap eller tilkoblinger på befaringstidspunktet.
Røranlegget vurderes å være av nyere standard med tilfredsstillende løsning.



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsinstallasjoner består av synlige rørføringer i kjøkkenbenk, med tilkobling til hovedavløp. Synlige rør under vask er utført i plast (vannlås og tilkoblinger), mens hovedavløp i bygget antas å være i støpejern, i henhold til vanlig utførelse og brannkrav .
Det er opplyst at avløpsrør til bad er skiftet/oppgradert i senere år i regi av borettslag. Alder på avløpsinstallasjoner til kjøkken er ukjent.
Ved visuell befaring fremstår rørføringer og koblinger som funksjonelle. Det er ikke registrert aktive lekkasjer. Det observeres noe misfarging og merker på bakvegg i skap, som kan indikere tidligere fuktpåvirkning.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk fra våtrom.
Det er tilluft via vindusspalter på soverom og i spisestue, samt veggventil i stue. På bad er det etablert elektrisk avtrekk i himling, og det er luftespalte under dør som sikrer tilførsel av erstatningsluft.
Ved visuell befaring fremstår ventilasjonsløsningen som enkel, men funksjonell i henhold til byggets alder og opprinnelige standard. Ventilasjonsløsningen vurderes å ha begrenset kapasitet sammenlignet med dagens krav, men anses som tilstrekkelig for normal bruk.







TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet felles varmtvannsanlegg i borettslaget, med varmtvannsberedere plassert i kjeller.
Det er ikke installert egen varmtvannsbereder i boenheten. Drift, vedlikehold og eventuell utskifting av anlegget ivaretas av borettslaget. Løsningen vurderes som vanlig for denne type bolig og gir redusert behov for vedlikehold i den enkelte leilighet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har sikringsskap plassert i boligen, og fremstår med automatsikringer og moderne AMS-strømmåler installert av netteier. Kursfortegnelse er tilgjengelig i skapdør, og anlegget er plombert, noe som indikerer at det er godkjent og registrert hos netteier. Ved visuell kontroll fremstår sikringsskapet som oppgradert til en mer moderne standard med jordfeilbeskyttelse og hensiktsmessig oppbygning.
Hovedsikring er på 40 amp.
Det er ikke registrert synlige feil eller avvik i selve sikringsskapet. Likevel må det tas høyde for at deler av det elektriske anlegget utenfor skapet, som skjult anlegg, kabler og elektriske punkter, kan ha ukjent alder og tilstand. Dette er normalt for boliger hvor anlegget er delvis oppgradert over tid.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

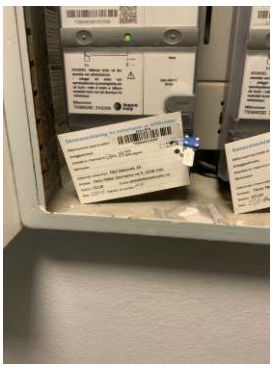
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

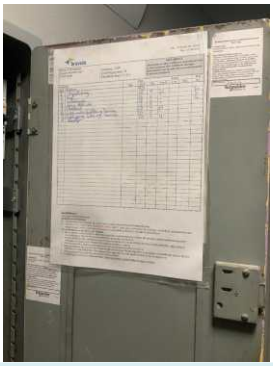
Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj, da takstmannen ikke er fagkyndig på elektriske installasjoner. Det er registrert at det er strøm i boligen, og det er synlige installasjoner som stikkontakter og belysning. Det er ikke foretatt kontroll av skjult anlegg eller vurdering av samsvar med gjeldende forskrifter. For en fullstendig tilstandsvurdering anbefales gjennomgang av autorisert elektroinstallatør.





Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler, og det er ved befaring registrert én røykvarsler montert i himling. Plasseringen fremstår som normal, men det er kun observert én enhet i boligen.

I henhold til anbefalinger og forskrifter bør det være røykvarsler i hver etasje samt i nærheten av soverom og oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig varsling ved brann. Med kun én registrert røykvarsler kan dekningen være utilstrekkelig, avhengig av boligens planløsning.

Det er ikke opplyst eller registrert manuelt slokkeutstyr som brannslukningsapparat eller brannslange ved befaring.

Det anbefales å kontrollere funksjon på eksisterende røykvarsler, samt vurdere montering av flere enheter for å oppnå tilfredsstillende dekning. Videre anbefales det å sikre at boligen har godkjent slokkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Forholdet vurderes til TG2 grunnet mangelfull dokumentasjon og mulig utilstrekkelig brannsikring.

Vurdering av avvik:

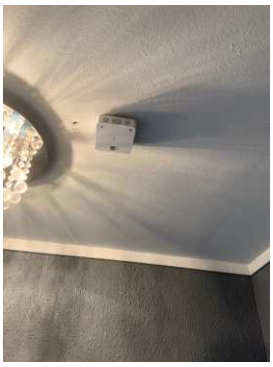
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er kun registrert én røykvarsler i boligen, noe som kan gi utilstrekkelig dekning i forhold til anbefalte krav om varsling i flere soner. Det er heller ikke dokumentert eller observert slokkeutstyr ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Det anbefales å installere flere røykvarslere slik at alle relevante oppholdsrom og soner er dekket, samt kontrollere at eksisterende varsler fungerer tilfredsstillende. Videre bør det anskaffes og monteres godkjent slokkeutstyr, eksempelvis brannslukningsapparat eller brannslange, i henhold til gjeldende krav.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

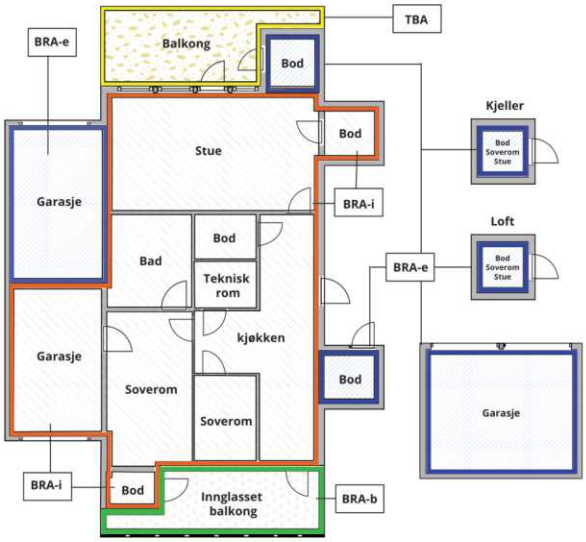
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	71		9	80	
Kjeller		10		10	
SUM	**71**	**10**	**9**		
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Boder i kjeller ikke kontrollert, boder var ikke fremkommelig på befaring. Boder er ikke målt nøyaktig .

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Daniel Karatas Erlandsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	223	451		0	67863 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Edvard Myhres veg 7 D

Hjemmelshaver
Klyve Iv Borettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Edvards Myhres veg 7 D på Klyve i Skien kommune. Området fremstår som et etablert boligområde bestående hovedsakelig av blokkbebyggelse og tilhørende utearealer.
Beliggenheten vurderes som rolig og barnevennlig, med nærhet til grøntområder og turterreng. Det er kort avstand til dagligvareforretninger, skole og barnehage, samt offentlig kommunikasjon med forbindelse til Skien sentrum og øvrige nærliggende områder.
Området har gode solforhold og fremstår som oversiktlig med tilhørende parkeringsmuligheter i nærheten av bebyggelsen. Samlet sett vurderes beliggenheten som funksjonell for både familier og pendlere.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei frem til eiendommen. Intern adkomst i området skjer via opparbeidede kjøre- og gangveier tilknyttet borettslaget.
Adkomsten vurderes som enkel og oversiktlig med normal fremkommelighet hele året. Det må påregnes ordinært ansvar for drift og vedlikehold av interne veier i regi av borettslag/sameie.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som i hovedsak er regulert til boligformål, tilknyttet eksisterende blokkbebyggelse. Området fremstår som ferdig utbygd med tilhørende infrastruktur som interne veier, parkeringsplasser og felles utearealer.

Om tomten

Tomten tilhører borettslaget og er fellesareal. Den er opparbeidet med interne veier, gangarealer, grøntområder og parkeringsløsninger.
Terrenget fremstår som tilnærmet flatt med beplantning, plenarealer og tilrettelagte uteområder. Området er i hovedsak opparbeidet og vedlikeholdt i regi av borettslaget.
Tomteforholdene vurderes som normale for denne type bebyggelse, med gode bruks- og oppholdsarealer for beboerne.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

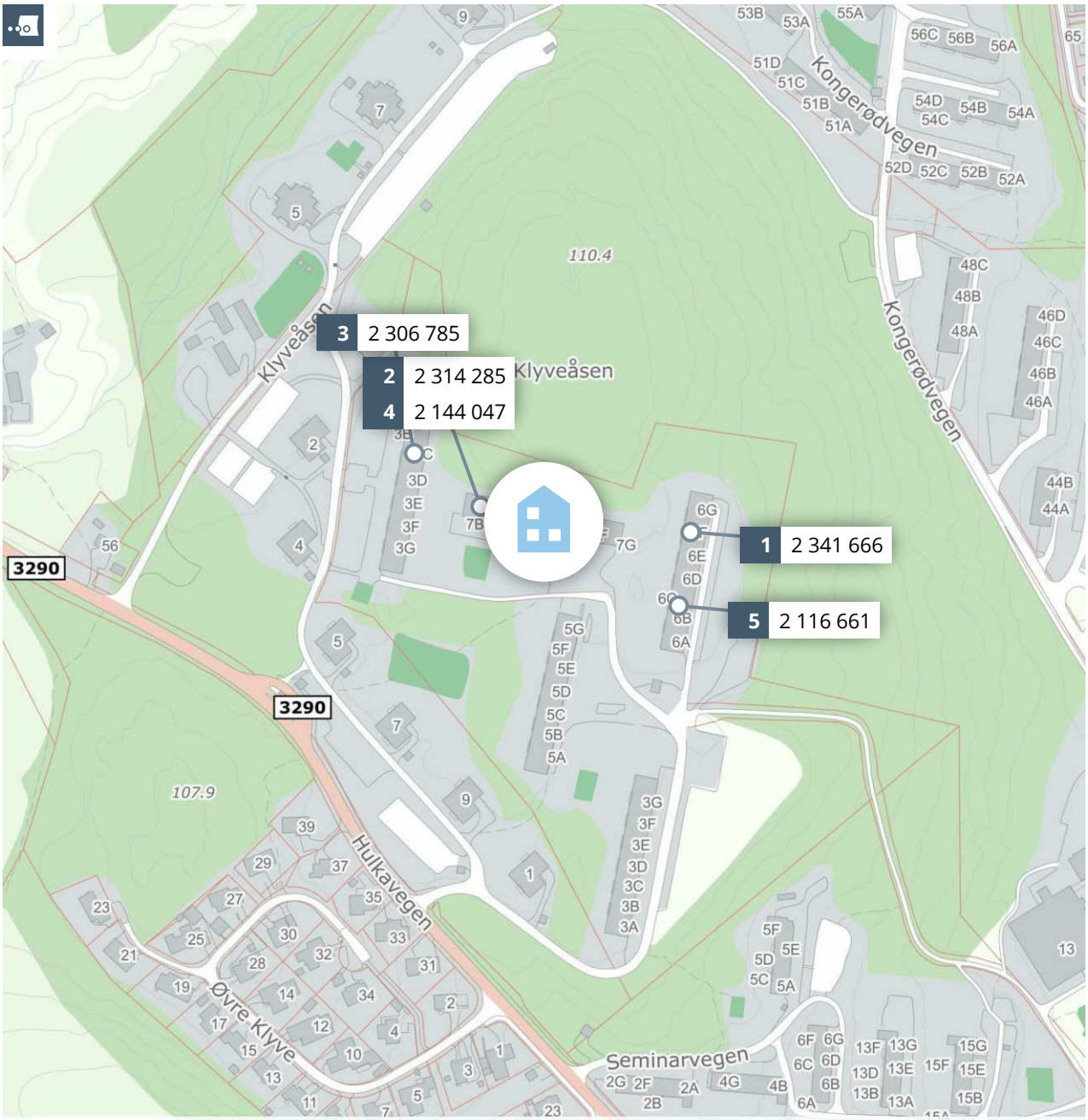
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QO8602

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglers verdivurdering

EDVARD MYHRES VEG 7 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 29.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marius Lundeberg Enger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Edvard Myhres veg 7 D, 3738 SKIEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 223 BNR 451 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS KLYVEÅSEN

Verdivurdert til

1 700 000

514 285 Fellesgjeld

2 214 285 Totalt

31 187 m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	7 224
Formue	38 486
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Edvard Myhres veg 6 F 71 m²	1966	3. etg	2 sov	10.12.2025	1 850 000	**1 825 000**	516 666	2 341 666	**32 981**
2	Edvard Myhres veg 7 A 70 m²	1966	1. etg	2 sov	01.04.2026	1 850 000	**1 800 000**	514 285	2 314 285	**33 061**
3	Wettergreens veg 3 C 72 m²	1966	2. etg	2 sov	23.03.2026	1 790 000	**1 792 500**	514 285	2 306 785	**32 039**
4	Edvard Myhres veg 7 A 70 m²	1966	- etg	2 sov	10.11.2025	1 650 000	**1 625 000**	519 047	2 144 047	**30 629**
5	Edvard Myhres veg 6 C 73 m²	1966	1. etg	3 sov	09.09.2025	1 650 000	**1 600 000**	516 661	2 116 661	**28 995**

Fin leilighet på Klyve

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.11.2023	31.01.2024	05.03.2024	1 590 000	1 550 000	480 531	2 030 531	
14.09.2016	21.09.2016	11.11.2016	1 100 000	1 190 000	433 808	1 623 808	
23.03.2011		23.03.2011	-	780 000	7	780 007	
24.07.2009	24.08.2009	21.09.2009	780 000	780 000	0	780 000	2
05.03.2008	01.04.2008	22.04.2008	770 000	740 000	5 028	745 028	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i KLYVEÅSEN grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

2.3M
2 164 000 Prisantydning i snitt
2.1M
2.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Leiligheter solgt i KLYVEÅSEN grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

2.2M
2 138 000 Prisantydning i snitt
2 099 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
46
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

34 354 SKIEN kommune i snitt siste 6 mnd

31 187 Edvard Myhres veg 7 D
Totalpris 2 214 285

29 542 KLYVEÅSEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103260061

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Daniel Karatas Erlandsen	Tina Glenna

Gateadresse
Edvard Myhres veg 7D

Poststed	Postnr
SKIEN	3738

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260061

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad ble renovert i regi av borettslag i 2016 (før min tid som eier)
Arbeid utført av	Regi av borettslag

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Regi av borettslaget

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Regi av borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Borettslaget har rehabilitert vann - og avløpsrør til/fra kjøkken i 2011, og installert felles varmtvannstanker i kjellere
Arbeid utført av	Regi av borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Felles ladeanlegg på gjesteparkering

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260061

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye balkonger med innglassing i 2016. Taktekking i 2024, lagt rør i rør i nedløp rørene fra taket. Etablert nød avløpsrør fra gesimser. Nye vinduer i 2021 med unntak av stort vindu i stue.
Arbeid utført av	Regi av borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260061

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103260061

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Erlandsen	18fab46f61912a2657fb78562fd4987b5cbbcce3	28.04.2026 12:04:08 UTC	Signer authenticated by One time code

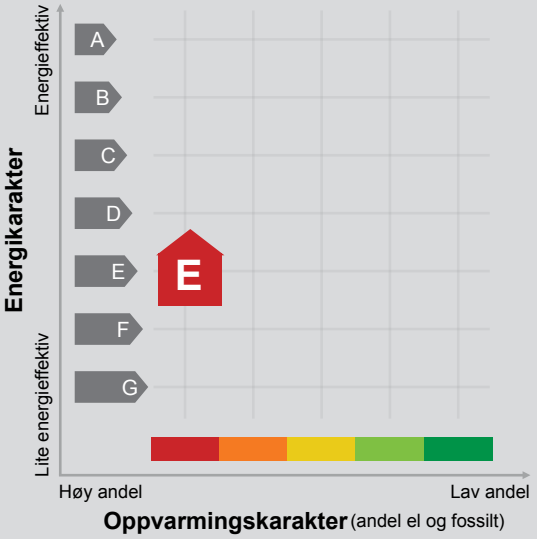
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tina Glenna	c44fab24c9f9e59dce869367be06fb6599e7101a	28.04.2026 12:45:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103260061

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

ENERGIATTEST

Adresse	Edvard Myhres veg 7D
Postnummer	3738
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	223
Bruksnummer	451
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164529487
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	e0a819f1-6774-4c53-b120-d66acaea28c0
Dato	26.10.2023



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Edvard Myhres veg 7D
Postnummer: 3738
Sted: SKIEN
Kommune: Skien
Bolignummer: H0102
Dato: 26.10.2023 19:55:44
Energimerkenummer: e0a819f1-6774-4c53-b120-d66acaea28c0

Kommunenummer: 3807
Gårdsnummer: 223
Bruksnummer: 451
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 164529487

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Boligopplysninger:

Klyve IV borettslag		Vår ref.:	1066/2426
Edvard Myhres Veg 7 D		Type:	Borettslag
3738 SKIEN		Eiere:	Daniel Karatas Erlandsen, Tina Glenna
Organisasjonsnr:	946 742 287	Andelsnr:	2426

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 224

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesgjeld		794
	Renter fellesgjeld		2 074
	FELLESKOSTNADER		4 356
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(250,00 i Feb. 26)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	514 285	Gjeld siste årsoppg.:	515 079
Klient ajourf. lån:	108 000 000	Klient gj. s. årsoppg.:	108 166 667

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 81501939064, Danske Bank A/S NUF

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.03.2026: 4.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 216

Saldo per 24.03.2026: 108 000 000

Andel av saldo: 514 286

Første termin/første avdrag: 01.10.2025 (siste termin 01.01.2080)

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 24.03.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	515 079	Andre inntekter:	1 724
Annen formue:	38 486	Utgifter:	27 356		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	16 400
Andelsnr:	2426	Partialobligasjonsnr:	2426

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1966
Gårds/bruksnr:	223/451, 223/501
Bygningstype:	Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	70728

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000587954

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1966	Første innflytting:	01.01.1966	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		

Boligopplysninger:

Klyve IV borettslag	Vår ref.:	1066/2426
Edvard Myhres Veg 7 D	Type:	Borettslag
3738 SKIEN	Eiere:	Daniel Karatas Erlandsen, Tina Glenna
Organisasjonsnr: 946 742 287		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	BRA-I	72
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Total botid				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

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

Fellesvaskeri til gratis benyttelse
Husdyr kun etter skriftlig søknad - regler må følges

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

KABEL TV
Borettslagets kabel tv/bredbånd leveres av Telenor Norge AS og er inkludert i felleskostnader.
LADESTASJONER
Det er etablert to ladestasjoner. En stasjon i Edvard Myhresveg med seks uttak. En stasjon i Wettergrenseveg med to uttak.
VEDLIKEHOLD
2011 Borettslaget har rehabilitert vann- og avløpsrør til/fra kjøkken, samt installasjon av felles varmtvannstanker i kjellere. Utgifter til varmtvann er inkludert i felleskostnadene.
2015 Renovert 3 gavlvegger.
2016 Nye balkonger med innglassing og baderomsrehabilitering.
2021: Oppgradering av elektrisk anlegg i fellesområdene.
2022: Borettslaget har tatt opp lån til prosjekter i egenregi. Prosjekter som er gjennomført i 2022: Innstallering av brannvarslere, fasadevask, nytt calling anlegg, ny lekeplass, asfaltering av parkeringsplass og gjesteparkering.
Brannvarslere er koblet til sentral.
Bytte av vinduer og balkongdør har pågått fra 2021 til 2024.
2024: Taktekking. I forbindelse med taktekkingen, ble det også lagt rør i rør i nedløp rørene fra taket. Det ble også etablert nød avløp ut fra gesimser i forbindelse med nye krav pga hyppigere ekstremvær.

Boligopplysninger:

Klyve IV borettslag	Vår ref.:	1066/2426
Edvard Myhres Veg 7 D	Type:	Borettslag
3738 SKIEN	Eiere:	Daniel Karatas Erlandsen, Tina Glenna
Organisasjonsnr: 946 742 287		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

MEDFØLGER MED SALG:
Brannslukkingsapparat
Dekoder
Router
3 stk RF brikker(dørlås)
Nøkkel til hoved- inngangsdør
Postkassenøkkel
Røykvarsler

Dette skal gjennomgås på overtagelse,.

Annen informasjon:

VEDTEKTER

for Klyve IV borettslag, org nr. 946742287

tilknyttet

Skien Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12.09.1966.
Endret på generalforsamling den 17.03.1971, 06.04.1987, 11.11.2004 og 21.03.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Klyve IV borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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 rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder (se for øvrig pkt. 5-2 (3)) og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer, ildsteder og panelovner (se for øvrig pkt. 5-2 (6)).

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

ORDENSREGLER FOR KLYVE IV BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 19.03.2002, med endring fra generalforsamling 29.03.2023

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

Ro og orden

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

Parkering av kjøretøy

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

Lukking av dører

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

Avfallshåndtering:

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

Inngangsdører til leilighetene

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

Husdyrhold i borettslag

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

Ved fraflytting av leilighet

Kjellerboder og leilighet skal ved fraflytting være rengjort.

Styret

REGLER FOR HUSDYRHOLD.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtatt på generalforsamling 21.mars 2000.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Klyve IV borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Klyve Grendehus.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte

Vedtak:

Antall andeler til stede: 27
Antall godkjente fullmakter: 6
Fra GBBL:

Møtet ble åpnet av: Ann Helen Grønli

1.2 Valg av møteleder og referent

Valg av møteleder og referent

Vedtak:

Møteleder: Ann Helen Grønli

Referent: Siri M. Nordby

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Protokollunderskrivere: Hannah T. Pedersen og Gunn Heidi A. Svendsberget

1.4 Godkjenning av innkalling

Godkjenning innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut den 29.03. 2025. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av saksliste

Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Årsmelding fra styret

Vedtak:

Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Årsregnskap

Vedtak:
Regnskapet viser disponible midler på kr 5 537 657.

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Styret foreslår å øke styrehonoraret til 441.000 En økning på 5% fra fjoråret

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

Sak 1. Valgkomite: Honorar for 2024

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

Vedtak:
Enstemmig vedtak om at styrehonoraret økes til 441.000 for 2024

Sak 1. Honorar for valgkomite har tidligere vært kr 15000 og økes til 15.750 for 2024, en økning på 5%

Sak 2. Enstemmig vedtak om å utbetale honorar, kr 15000 til valgkomite for 2023.

Leder: Tor J. Karlsen Kr. 137 000

Styremedlem: Ann Helen Grønli Kr. 91 000

Styremedlem: Siri M. Nordby Kr. 79 000

Styremedlem: Orlo Radoncic Kr 50 000

Styremedlem: Elin Alice Solvik Kr. 50 000

Varamedlem: Michel A. Berg Kr 34 000

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Styremedlem: Orlo Radoncic

Styremedlem: Siri Merete Nordby

Styremedlem: Ann Helen Grønli

1. Vara : Michel A. Berg

2. Vara : Åge Kristian Haugan

3. Vara: Hannah Thingstad Pedersen

Vedtak:
Etter valget består styret av

Leder: Tor J. Karlsen

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

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

Styremedlem: Ann Helen Grønli

( ) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.

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

Styremedlem: Orlo Radoncic

( ) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.

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

Styremedlem: Elin Alice Solvik

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

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

Styremedlem: Siri M. Nordby

( ) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.

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

1. varamedlem: Michel A. Berg

2. varamedlem: Hannah Thingstad Pedersen

3. varamedlem: Magnus Berg Olsen

Det ble utført valg av valgkomite,

Valgkomite skal bestå av tre medlemmer . det var fire kandidater.

Gunn Heidi Svendsberget, Hanne Strandskog, Saedi Aljabali, Khatarina Skodbo Sommer

Ved første valgrunde ble Gunn Heidi og Saedi valgt inn med henholdsvis 20 og 23 stemmer.

Likt antall stemmer til Hanne og Khatarina. Ved valgomgang to med kun Hanne og Khatrina, fikk Hanne 11 stemmer og Khatarina 19.

Valgkomite for 2025 består av Gunn Heidi, Saedi og Khatarina.

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

Vedtak:

Delegat: Tor J. Karlsen. Ann Helen Grønli, Orlo Radoncic. Elin Alice Solvik, Siri M. Nordby

Varadelegat: Michel A. Berg

5.3 Andre valg: Flaggheising i borettslag

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

Vedtak:

-Enighet om å flagge 1. 8. og 17 mai. Vimpel skal henge oppe ellers i året .

Gunn Heidi Svendsberget m/samboer tar ansvar for flaggheising ved EM 5.

Julian Martin Ripegutu Robertsen og Silje Ødegård tar ansvar for flaggheising ved Wettergreensveg.

Styret vil prøve å få andre beboere til å heise flagg andre flaggdager.

6. Innkomne forslag

6.1 Det er endel utfordringer med parkering i borettslaget

Det er endel utfordringer med parkering i borettslaget.

Vedtak:

Det er endel utfordringer med parkering i borettslaget

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

Enstemmig vedtak om at styret utreder flere løsninger . Blant annet flere parkeringsplasser.

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

Det er innkommet 1 forslag til endring av vedtekt.
Styret har sjekket dette med GBBL, og under er svar fra de:

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

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

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

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

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med minimum 2 og høyst 3 varamedlemmer.

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

Vedtak:
Styret foreslår å stemme over om setningen skal fjernes vefra vedtektene "Styret velger nestleder blant sine medlemmer"

GF stemte for å ikke fjerne denne setningen fra vedtektene med 21 mot 10 stemmer . 2 stemte blank.

Protokoll for Klyve IV borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ann Helen Grønli (sign.)	12.04.2025
Sekretær	Siri Merete Nordby (sign.)	11.04.2025
Protokollvitne	Hannah Thingstad Pedersen (sign.)	11.04.2025
Protokollvitne	Gunn-Heidi Andersen (sign.)	15.04.2025

Innkalling til generalforsamling

i Klyve IV borettslag (1066)

Torsdag 23.04.2026 kl. 19:00, Klyve Grendehus.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap

4. Godtgjøring til styret

Styret foreslår samme godtgjørelse som 2024, Samlet godtgjørelse til styret: 441.000 kr

Leder: Kr. 137 000

Styremedlem:(nestleder): Kr. 91 000

Styremedlem: (sekretær) Kr. 79 000

Styremedlem: Kr 50 000

Styremedlem: Kr. 50 000

Varamedlem: (1 vara) Kr 34 000

Forslag til vedtak: Samlet godtgjørelse til styret: 441.000 kr

Styrets innstilling: JA – Jeg støtter styrets innstilling.

NEI – Jeg støtter ikke styrets innstilling.

5.

Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Styreleder: Tor Johnny Karlsen

Styremedlem: Elin Alice Solvik

1. Vara : Michel A. Berg

2. Vara : Magnus Berge Olsen

3. Vara: Hannah Thingstad Pedersen

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder: Tor Johnny Karlsen

Styremedlem: Elin Alice Solvik

1. Vara : Michel A. Berg

2. Vara : Sonia Damasio Saragoca

3. Vara: Hannah Thingstad Pedersen

Forslag til vedtak: Disse er på valg:

Styreleder: Tor Johnny Karlsen

Styremedlem: Elin Alice Solvik

1. Vara : Michel A. Berg

2. Vara : Sonia Damasio Saragoca

3. Vara: Hannah Thingstad Pedersen

Styrets innstilling: Styreleder: Tor Johnny Karlsen

Styremedlem: Elin Alice Solvik

1. Vara : Michel A. Berg

2. Vara : Sonia Damasio Saragoca

3. Vara: Hannah Thingstad Pedersen

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på GBBLs generalforsamling, som avholdes den 09. juni 2026, kl. 18.00 på Ibsenhuset i Skien .

5.3 Valg av revisor

Boligselskapet har i dag avtale med Ernst & Young (EY) som revisjonsselskap. EY har inngått avtale med Cedra som innebærer overdragelse av den delen som betjener

små og mellomstore bedrifter fra EY til Cedra. EY skiller ut den solgte delen i nytt selskap TC Newco Norway IV AS. TC Newco Norway som et heleid datterselskap av EY forventes deretter å bli overdratt til Cedra 01.07.2026.

Forslag til vedtak: TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av borettslaget, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger.

Årsmøtet/generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

5.4 Andre valg:

5.5

6.

6.1 Ny skilting av parkeringsplasser

Forslag:

Det er stadig feilparkering både på oppmerkede plasser og i inn og ut av «rundkjøringen» ved Edvard Myhres veg 6. Nå på vinteren er det ingen som ser talla på asfalten. De små skiltene på blokka er små og vanskelige og lese og forstå. Og hvis man får øye på de, har man gjerne allerede parkert.

Jeg foreslår et litt større og godt og oversiktlig skilt ved bakken opp istedet, hvor gjesteparkeringene bak og inn og utkjøring er tydelig merket. Noe a la det skiltet hvor man ønsker velkommen til borettslaget i starten av gata.

Mvh

Line Jonassen

Edvard Myhres veg 6c

Sendt fra min iPhone

Forslag til vedtak: Styret vurderer de aktuelle punktene som relevante for videre

utvikling og forbedring av borettslaget. Flere av tiltakene krever nærmere undersøkelser knyttet til tekniske løsninger, kostnader, praktiske konsekvenser og eventuelle krav fra kommunen før styret kan legge frem konkrete forslag til beslutning.

Styret ber derfor generalforsamlingen om fullmakt til å utrede de aktuelle tiltakene nærmere. Dette innebærer blant annet:

innhenting av pristilbud
dialog med fagpersoner eller leverandører
vurdering av alternative løsninger
kartlegging av økonomiske konsekvenser
vurdering av nødvendige godkjenninger og praktiske forhold

Styrets innstilling: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede de foreslåtte tiltakene

Avstemming:

JA – Jeg stemmer for at styret får fullmakt til å utrede tiltakene og gjennomføre tiltakene

NEI – Jeg stemmer imot at styret får fullmakt til å utrede tiltakene

6.2 Rydding og klargjøring av tilfluktsrom – med frist

Til: Styret i borettslaget Klyve IV

Skien den 15.2.26

Forslag til generalforsamlingen 23. april: Rydding og klargjøring av tilfluktsrom – med frist
Jeg ønsker med dette å fremme et forslag til generalforsamlingen om at styret lager en plan for –
og gis fullmakt til – å rydde og klargjøre tilfluktsrommene i borettslaget innen en fastsatt frist.
Bakgrunn
Slik tilfluktsrommet i eksempelvis 6A fremstår i dag (se vedlagte bilde), brukes dette i praksis
som en kombinasjon av bod / oppbevaringsplass – og dessverre også som en "søppeldynge".
Dette skyldes både tidligere og nåværende beboere. Vedlagte bilde viser situasjonen pt.
I lys av myndighetenes tydelige forventning om at husholdninger skal ha et beredskapslager,
mener jeg det er fornuftig at vi klargjør og bruker tilfluktsrommet på en mer strukturert og nyttig
måte – uten at rommets primærfunksjon som tilfluktsrom svekkes.
På Sivilforsvarets sider står det for øvrig følgende: «Eier av bygget har ansvaret for å vedlikeholde
rommet i fred og klargjøre og drifte av rommet ved beredskap.»
Forslag
Jeg ønsker at styret presenterer for generalforsamlingen, og at det stemmes over følgende:
1. Hvordan tilfluktsrommet skal se ut når det er ryddet og klargjort, samt nødvendig

innredning/organisering.
2. Om hver leilighet bør få mulighet til å ha et eget, avgrenset beredskapslager (i låsbart
skap?) på anvist plass i tilfluktsrommet (skapene merkes med navn/ leilighetsnummer).
3. Et enkelt reglement for bruk, slik at rommet holdes ryddig og tilgjengelig (f.eks. at oppbevaring kun skjer i evt. skap, og at øvrig lagring i rommet ikke er tillatt). Alt som ikke
hører til i rommet, blir kastet. Reglementet henges opp lett synlig.
Frist: Rydding/klargjøring gjennomført innen 15. mai.
Det som ikke er ryddet bort innen denne fristen, blir kastet. Styret gis fullmakt til å rekvirere
ekstern bistand i forbindelse med kasting (eksempelvis bestille komprimatorbil).

Med vennlig hilsen,

Jan Helge Østensen
Edvard Myhres vei 6A, leil. 0301
Vedlegg: Foto av tilfluktsrom (Edvard Myhres vei 6A).

Forslag til vedtak: Styrets innstilling – Tilfluktsrom (forslag fra Jan Helge Østensen)

Styret anerkjenner behovet for å bringe tilfluktsrommene i borettslaget i forskriftsmessig stand, og støtter derfor forslaget om å gjennomføre nødvendig rydding og klargjøring av tilfluktsrommene innen foreslått frist.
Tilfluktsrommene må holdes tilgjengelige slik at de kan fungere etter sin lovpålagte funksjon.

Når det gjelder forslaget om etablering av individuelle beredskapslagre i form av låsbare skap eller lignende, mener styret at personlig beredskap er den enkelte beboers ansvar, og at egne boder allerede er egnet for slik lagring.
Tilfluktsrommene skal ikke brukes til individuell oppbevaring.

Styret støtter forslaget om å utarbeide et enkelt og tydelig reglement for bruk av tilfluktsrommene, slik at rommene holdes ryddige, tilgjengelige og klare ved behov.

Styrets innstilling: Avstemning – Forslag: Rydding, klargjøring og bruk av tilfluktsrom

Styrets innstilling:
– Tilfluktsrommene ryddes og klargjøres i forskriftsmessig stand.
– Tilfluktsrommene brukes ikke til individuelle beredskapslagre.
– Et enkelt reglement for bruk av tilfluktsrommene utarbeides.

JA – Jeg støtter styrets innstilling.
NEI – Jeg støtter ikke styrets innstilling.

6.3 Bombrom- Egenberedskap

Jeg ønsker at dette blir tatt opp som tema på generalforsamlingen nå når det er så mye uro rundt om i verden .

1 . Bomberom -Er de klargjort for bruk ?

1. Varsling og møteplass om det skulle hende noe .
2. Egenberedskap - Opplysning om at alle må ha en ukes forråd med mat , vann , medisiner og det man ellers trenger for en minimum en uke .

4 . Beredskapsvenn - Noen som kan hjelpe enslige syke , eldre eller handicapede som har problemer med å klare seg selv .

5.- Kan borettslaget ha et lager av vann , tørrmat , litt hermetikk, litt ved og enkelt førstehjelpsutstyr til sårstell , paracet ol. Ekstra gass f.eks. som ikke blir lagret der mennesker oppholder seg .

6 - Opplyse alle om nødnummere og la folk få vite hvor man kan få info når det trenges .

7 -Sette sammen en gruppe som er ansvarlig for beredskap og sikkerhet . Gruppa bør kunne opplyse om hva som skjer , så langt som mulig , og hva som må gjøres i gitte tilfeller .

8 - Hvem som har ansvar for utdeling av vann , nødproviant , gass og ved om det skulle bli nødvendig .

Mvh . Eva Rosie K. Enoksen

Nestleder i Klyve Lokalutvalg .

Forslag til vedtak: Styret viser til forslaget fra Eva Rosie K. Enoksen, som tar opp flere punkter knyttet til beredskap, sikkerhet og tilfluktsrom i borettslaget.
Tilfluktsrom / bomberom
Styret er enig i at tilfluktsrommene skal være i forskriftsmessig stand og tilgjengelige ved behov.
Styret støtter derfor at borettslaget klargjør tilfluktsrommene, og sørger for nødvendig rydding og tilrettelegging slik at rommene kan fylle sin lovpålagte funksjon.
Øvrige beredskapspunkter (1–8)
Forslagsstilleren tar også opp tiltak som:

Varslingsrutiner og møteplass
Egenberedskap og informasjon om nødproviant
Beredskapsvenn-ordning
Felles lager av mat, vann, gass og utstyr
Informasjon om nødnumre
Etablering av beredskapsgruppe
Ansvarsfordeling ved utdeling av nødproviant osv.

Styret har vurdert disse punktene og mener at de ligger utenfor borettslagets ansvarsområde.
Slike tiltak hører hovedsakelig inn under privat egenberedskap og/eller kommunale beredskapsmyndigheter, som har ansvar for offentlig informasjon, koordinering og håndtering i krisesituasjoner.
Borettslaget kan derfor ikke påta seg operativt ansvar for disse ordningene.
Unntak:
Borettslaget har ansvar for tilfluktsrommene og vil sørge for at disse holdes ryddige og klare ved eventuell beredskap.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar følgende:

Borettslaget klargjør og rydder tilfluktsrommene slik at de er i forskriftsmessig stand.
Øvrige beredskapstiltak i forslaget (punktene 1–8) anses å være den enkeltes og/eller kommunens ansvar, og tas ikke inn som borettslagets oppgaver.

JA – Jeg støtter styrets innstilling.
NEI – Jeg støtter ikke styrets innstilling.

6.4 Forslag fra styret: kameraovervåkning av miljøstasjoner

Det er utfordringer knyttet til mangelfull eller feil søppelhåndtering, noe som skaper problemer med hygiene, skadedyr og forsøpling i borettslaget. Det er derfor foreslått å innføre kameraovervåkning ved søppelområdene som et tiltak for å bedre situasjonen. Styret har undersøkt regelverket og informerer om at **kameraovervåkning kun kan innføres dersom generalforsamlingen vedtar dette med 2/3 flertall**, da det innebærer et vedtak om tiltak som berører fellesarealer og personvern/GDPR

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak
1. Generalforsamlingen vedtar å innføre kameraovervåkning ved borettslagets avfallsstasjoner for å redusere forsøpling, bedre hygiene og forebygge skadedyrproblemer.
2. Overvåkningen skal etableres i tråd med gjeldende personvernregler (GDPR) og Datatilsynets retningslinjer.
3. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, installere løsning og sette opp nødvendig informasjon og skilting.
4. Vedtaket er gyldig kun dersom det oppnår 2/3 flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Forslag 3 – Kameraovervåkning ved avfallsstasjoner

JA – Jeg stemmer for styrets forslag om å innføre kameraovervåkning
NEI – Jeg stemmer mot forslaget om kameraovervåkning

6.5 Diverse oppgraderinger

Til Klyve IV Borettslag

Fra Tal Anders Wallin.

Edvard Myhres Veg 6 G

3738 Skien

Forslag til Generalforsamling

Har styret noen planer om å oppgradere utvendig bygg med tanke på det som er gjort i punkthusa?

De har fått isolert utvendig bygg og luftesystem .

Det er veldig dårlig isolert og kaldt om vinteren i leilighetene . Andre saker

- Nye hovedinngangs dører
- Nye postkasser
- Få bedre søppelsortering i Boretslag nytt avfallssystem
- Flere lade plasser for el bil lading

Med vennlig hilsen

Tal Anders Wallin

Forslag til vedtak: Styrets innstilling

Styret anser alle punktene som relevante for borettslagets langsiktige vedlikehold, bokvalitet og bærekraft. Flere av forholdene – som utvendig isolasjon, luftesystem, inngangsdører, postkasser, avfallsløsning og ladepunkter – krever nærmere teknisk og økonomisk utredning før styret kan legge frem konkrete anbefalinger for generalforsamlingen.

Styret ber derfor om fullmakt fra generalforsamlingen til å utrede de foreslåtte tiltakene nærmere. Dette omfatter blant annet:

innhenting av pristilbud
vurdering av tekniske løsninger
vurdering av behov, prioriteringer og kost/nytte
finansieringsmuligheter og konsekvenser for felleskostnader

Styrets innstilling: Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede de foreslåtte tiltakene som gjelder:

– utvendig isolering og eventuelle ventilasjons-/luftesystemer,
– nye hovedinngangsdører,
– nye postkasser,
– forbedret avfallshåndtering og nytt avfallssystem,
– etablering av flere ladepunkter for elbil.

JA – Jeg støtter styrets innstilling.
NEI – Jeg støtter ikke styrets innstilling.

6.6 Søppel stasjon

Vi sliter i dag med søppel i borettslaget, ser at vi må ha en annen ordning som kan løse dette. Det er mye lukt på sommeren og vi får problemer med skadedyr. Ser også i salgsoppgaven til leilighet står det at vi i klyve IV har søppel problem dette er uheldig for de som vil selge. Nedgravd søppelcontainer vil løse noe av problemene. Det blir vanskelig for de av oss som ikke vil sortere, lukt vil forsvinne og skadedyr. Det vil bli renslig og lettere å håndtere.

Hanne Strandskog

Forslag til vedtak: Styret støtter behovet for å vurdere en bedre og mer hygienisk løsning for avfallshåndtering i borettslaget. Dagens situasjon med lukt, søppelutfordringer og risiko for skadedyr viser at dagens system ikke er tilstrekkelig.

For å kunne legge frem et konkret forslag for generalforsamlingen, er det nødvendig med en nærmere utredning av tilgjengelige løsninger – herunder nedgravde avfallscontainere, kostnader, tekniske krav og konsekvenser for uteområdene.

Styret ber derfor om fullmakt til å utrede tiltak for forbedret

avfallshåndtering, inkludert innhenting av pristilbud, vurdering av alternative systemer og vurdering av finansiering.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede løsninger for forbedret avfallshåndtering, inkludert nedgravde avfallscontainere og andre tiltak som kan redusere lukt, forsøpling og skadedyrproblemer.

Avstemming:

JA – Jeg stemmer for at styret får fullmakt til å utrede tiltakene
NEI – Jeg stemmer imot at styret får fullmakt til å utrede tiltakene

6.7 Godtgjørelse til valgkomite

Styrets forslag til GF

Forslag 1 – Godtgjørelse til valgkomite (kr 15.750)

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar en samlet godtgjørelse på kr 15 750 til valgkomite.

Kr 5 250 til hvert medlem

Styrets innstilling: JA – Jeg støtter styrets innstilling.
NEI – Jeg støtter ikke styrets innstilling.

6.8 Forslag til vedtak –Endring av tomtens beskaffenhet

I perioden **2022–2024** ble det etablert nye parkeringsplasser utenfor

Edv. Myhres veg 6 og 7

Disse tiltakene ble gjennomført som nødvendige forbedringer for å sikre tilstrekkelig parkering og bedre trafikkflyt for beboerne.

Styret ber generalforsamlingen om formell støtte til disse gjennomførte endringene, slik at tiltakene protokollføres som godkjent.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak

Godkjenning av tidligere etablerte parkeringsplasser
Generalforsamlingen godkjenner de parkeringsplassene som ble etablert i 2022, 2023 og 2024 utenfor Edv. Myhres veg 6 og 7 og vedtar at disse endringene skal inngå som en del av borettslagets faste parkeringsstruktur.

Styrets innstilling: Punkt 1 – Godkjenning av tidligere etablerte parkeringsplasser

JA – Jeg godkjenner parkeringsplassene etablert i 2022–2024
NEI – Jeg godkjenner ikke parkeringsplassene etablert i 2022–2024

6.9 Nye parkeringsplasser og endring av tomtens beskaffenhet Wettergreensveg 3

Det planlegges å opparbeide nye parkeringsplasser på gressarealet foran blokken. I forbindelse med dette tiltaket er det nødvendig å få godkjent endring av tomtens beskaffenhet av generalforsamlingen for den aktuelle delen av området.
Tiltaket gjelder Wettergreensveg 3, og generalforsamlingen må derfor stemme over om arbeidet skal igangsettes.

Generalforsamlingen bes vedta at det skal opparbeides nye

Forslag til vedtak: parkeringsplasser ved Wettergreensveg 3 og samtidig godta endring av tomtens beskaffenhet på dette, og gi styret fullmakt til å planlegge, kostnadsberegne og gjennomføre tiltaket.

Styrets innstilling: Nye parkeringsplasser ved Wettergreensveg 3

JA – Jeg støtter at nye parkeringsplasser opparbeides,og endring av tomtens beskaffenhet, og at styret får fullmakt til å planlegge, kostnadsberegne og gjennomføre tiltaket.

NEI – Jeg støtter ikke etableringen av nye parkeringsplasser

6.10 El moped for beboere med nedsatt funksjonsevne.

Tilrettelegging for lading og oppbevaring av el-moped for personer med nedsatt funksjonsevne

Styret viser til henvendelser om å tilrettelegge for lading og oppbevaring av el-mopeder for beboere med nedsatt funksjonsevne.

Per i dag har borettslaget ingen godkjente ladeplasser eller egnete rom som oppfyller krav til brannsikkerhet, ventilasjon og teknisk dimensjonering for lading av el-moped eller andre motoriserte kjøretøy innendørs.

Etablering av slike løsninger krever både prosjektering, branntekniske vurderinger og investeringer som ligger utenfor ordinært vedlikehold.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke vedtar at borettslaget skal finansiere eller etablere lade- og oppbevaringsløsninger for el-moped nå, og at ansvaret for lademuligheter og oppbevaring ligger hos den enkelte beboer innenfor gjeldende brann- og sikkerhetsregler.

Styrets innstilling: Etablering av lading og oppbevaring for el moped

JA – Borettslaget skal ikke dekke kostnadene eller etablere lade/oppbevaringsløsninger

NEI – Borettslaget skal dekke kostnadene og etablere løsningene

6.11 Ladeplasser for el sykler og el mopeder

Styret ber GF stemmer over etablering av ladeplasser for el sykler og el mopeder i borettslaget.

Per i dag har borettslaget ingen godkjente ladeplasser eller rom som oppfyller krav til brannsikkerhet, ventilasjon eller teknisk kapasitet for denne typen lading. Etablering av slike løsninger krever både prosjektering, branntekniske vurderinger, nødvendig el installasjon og ofte bygningsmessige tiltak som faller utenfor ordinært vedlikehold.

Styrets vurdering er derfor følgende:
• Etablering av ladeplasser og dedikerte ladearealer for el sykler og el mopeder vil innebære betydelige kostnader, og dette anses ikke som borettslagets ansvar å finansiere.
• Frem til godkjente, trygge og økonomisk forsvarlige løsninger kan dokumenteres, vil styret ikke anbefale at borettslaget påtar seg kostnadene eller det tekniske ansvaret.
• Lading av el sykler og el mopeder i eksisterende fellesarealer og boder kan ikke tillates, da dette kan medføre brannrisiko.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar at borettslaget ikke skal stå for kostnadene ved etablering av ladeplasser for el sykler og el mopeder nå. Dersom godkjente, brannsikre og økonomisk forsvarlige løsninger fremkommer i fremtiden, kan saken tas opp igjen.

Styrets innstilling: Ladeplasser for el sykler og el mopeder

JA – Borettslaget skal ikke dekke kostnadene eller etablere ladeplasser nå
NEI – Borettslaget skal dekke kostnadene og etablere ladeplasser

6.12 Etablering av nytt MC-rom

Styret informerer om at det er behov for å avklare om borettslaget skal finansiere etableringen av et nytt MC-rom. Kostnaden for å opparbeide rommet er estimert til 100 000 – 150 000 kroner, avhengig av endelig løsning, materialvalg og entreprenør. Tiltaket innebærer både bygningsmessige arbeider og tilrettelegging knyttet til sikkerhet, ventilasjon og brannkrav. Dette regnes som en investering som ligger utenfor ordinært vedlikehold, og må derfor vedtas av generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Alternativ A – JA:
Borettslaget skal finansiere etableringen av nytt MC rom. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre prosjektet og eventuelt innføre leiekostnader for plassen.

Alternativ B – NEI:
Borettslaget skal ikke bære kostnadene. MC rom etableres ikke nå, men saken kan tas opp igjen dersom alternative finansieringsløsninger oppstår.

6.13 Stolheis i fellesområder (trappeheis)

I Wettergrens veg 3F er det installert en stolheis av typen HIRO 160Q av NAV via deres rammeavtaler. Installasjonen av den typen ble gjennomført uten at styret ble konsultert i forkant, og løsningen innebærer stolper i trappeøyet som påvirker fellesarealet. Styret har påpekt at andre oppganger i borettslaget har trinnbaserte løsninger som oppfyller krav til fri bredde etter TEK17, og at NAV ikke kan velge løsning utelukkende basert på rammeavtale dersom dette medfører urimelig ulempe for fellesskapet.
Styret har sendt en formell klage og mottatt svar fra NAV, men saken er fortsatt uavklart.

Styret viser til at installasjoner som stolheiser, trappeheiser eller andre tekniske innretninger i felles trapperom kan medføre betydelige inngrep i fellesarealet. Slike tiltak kan:
• oppta unødvendig mye plass i trappeløp og fellesområde
• være estetisk uheldige og endre oppgangens visuelle uttrykk
• redusere opplevelsen av fellesarealet for øvrige beboere
• ha negativ påvirkning på boligens salgsverdi og borettslagets helhetsuttrykk
I tillegg viser styret til borettslagslovens bestemmelser om at fellesareal ikke skal påføres urimelig ulempe, og at tiltak skal vurderes opp mot fellesskapets interesser.
Styret ber derfor generalforsamlingen om følgende fullmakt:
Styret gis fullmakt til å godkjenne eller avvise installasjoner i felles trapperom og øvrige fellesarealer dersom tiltaket innebærer:
• betydelig plassbruk,
• estetiske ulemper,
• sikkerhetsmessige utfordringer, eller mulig negativ påvirkning på boligenes markedsverdi.

Forslag til vedtak: Styret ber derfor generalforsamlingen om følgende fullmakt:

Styret gis fullmakt til å godkjenne eller avvise installasjoner i felles trapperom og øvrige fellesarealer dersom tiltaket innebærer:

- Betydelig plassbruk.
- Estetiske ulemper.
- Sikkerhetsmessige utfordringer.
- Mulig negativ påvirkning på boligenes markedsverdi.

Fullmakten gjelder både ved nye søknader og ved forespørsler om endringer av eksisterende installasjoner.

Styret vil med denne fullmakten sikre at enkeltinstallasjoner ikke går på bekostning av fellesskapets interesser, fellesarealenes funksjon, byggets estetikk eller andelseiernes økonomiske verdier.

Styrets innstilling: JA – Jeg støtter styrets forslag om å gi styret fullmakt

NEI – Jeg støtter ikke at styret gis denne fullmakten

6.14 Vedtektsendring forretningsadresse

Som følge av fusjon mellom Skien-, og Porsgrunn Bamble og Borgestad boligbyggelag, 1.1.2025 er nå forretningsadressen i Porsgrunn kommune. Formelt må dette vedtas av det enkelte borettslags generalforsamling. Samtidig ble boligbyggelagets navn endret til Grenland Boligbyggelag.

Gjeldene ordlyd i § 1-2;

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.

Forslag til vedtak: **1-2 Forretningsadresse, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Skien kommune og har forretningsadresse i **Porsgrunn** kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet **Grenland** boligbyggelag som er forretningsfører.

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Innkomne forslag
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2025

- for virksomheten i Klyve IV borettslag

Om Klyve IV borettslag

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

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

Det er ___0_____ ansatte i boligselskapet.

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

Overdragelser

Det var 22 leilighetsoverdragelser i 2025.

Styret

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

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

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt ___11___ styremøter, hvor __47_____ protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på __9____ av møtene.

HMS og bomiljø

HMS og bomiljø

Bruker HMS bevar fra SBBL. AGV(Landskapsentreprenøren) har månedlige HMS runder i

hele borettslaget. Bravida har en årlig gjennomgang med fokus på det elektriske anlegget, med rapport til styret og tilbud på evt utbedringer som trengs. HMS i fokus.

23. August ble det avholdt sommerfest for beboere i borettslaget. Det ble leid inn buktaler, Erik Mogeno som stod for underholdningen. Det ble grillet et helt lam, og beboere bidro med annen mat. Mesteparten av budsjettet ble dekket av sponsor midler fra samarbeidspartnere til borettslaget. Det ble også avholdt tenning av julegran 30. November. Julenissen kom på besøk, og det var stort oppmøte av barn. Det ble også avholdt dugnad på våren. Vi fikk gjort en god del, men vi ønsker at flere stiller opp i 2026

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført i henhold til planen.

Viktige saker styret har behandlet

I februar 2025 startet utskiftingen av vinduer i hele borettslaget. M2 Hus stod for selve utskiftingen av disse. Jobben ble utført raskt og effektivt, og tilbakemeldinger fra beboere var at de var høflige og hjelpsomme. Så jobben ble utført i henhold til krav og spesifikasjoner. Jobben ble også utført i henhold til budsjett på 8 mill.

Bytte dekke på alle balkongtak ble også avsluttet i februar 2025. Dette prosjektet ble også utført i henhold til budsjett.

Saker under arbeid og planlegging

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

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

Styret har fått inn flere tilbud på bytte av dører. Disse blir nå vurdert ut ifra pris og utseende. Det er viktig at vi kan benytte eksiterende låser på de nye dørene, da dette er en stor del av total kostnadene.

Postkasser i oppgangene er også under vurdering for å bli byttet. Styret har bedt 2 firma å se på muligheten for å reparere og lakkere postkassene i stedet for å kjøpe nye. Dette vil bli en rimeligere løsning, og resultatet like bra som nye.

Økonomi

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

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

Disponible midler

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

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2026

Resultatregnskap Klyve IV borettslag 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Inndekning av felleskostnader		10 382 400	10 049 254	10 381 921	10 976 060
Inntekter ladestasjon el-bil		97 173	106 071	60 000	65 000
Dekning kapitalkostnader renter		6 065 640	5 589 360	6 065 336	5 225 841
Dekning kapitalkostnader avdrag		1 753 920	1 559 880	1 754 587	2 000 000
Andre driftsinntekter		68 020	62 373	63 000	67 507
Sum driftsinntekter		**18 367 153**	**17 366 938**	**18 324 844**	**18 334 408**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	17 025	16 250	17 100	17 900
Styrehonorar	3	471 750	420 000	420 000	471 750
Andre honorar	3	0	5 000	0	0
Forretningsførerhonorar		358 304	358 304	375 000	363 700
Andre forvaltningstjenester		12 476	12 535	12 500	12 700
Kontingent Skien boligbyggelag/andre		52 500	52 500	52 500	52 500
Vaktmestertjenester		539 631	322 105	350 000	642 200
Lønnskostnader	4	68 951	62 422	61 920	69 217
Vedlikehold av eiendom	5, 11	777 876	944 154	866 000	1 035 200
Sommer og vinterkostnader		23 000	158 015	200 000	10 000
Prosjektkostnader		9 933 962	7 809 601	10 000 000	0
Kabel-tv og bredbånd		1 157 188	1 179 493	1 227 300	1 192 000
Forsikring		735 841	617 315	676 000	805 800
Kommunale avgifter	6	3 395 234	3 396 203	3 566 100	3 565 400
Lys og varme fellesarealer		1 081 385	1 032 684	1 500 000	1 147 300
Løpende drifts- og serviceavtaler		588 249	254 101	258 000	607 200
Renhold fellesareal		394 209	388 005	410 000	405 000
Andre driftsutgifter	7	133 809	130 224	167 200	100 700
Andre leiekostnader		65 363	40 544	45 000	70 000
Avskrivninger	11	466 598	488 684	451 317	459 235
Sum driftskostnader		**20 273 350**	**17 688 137**	**20 655 937**	**11 027 802**
Driftsresultat		**-1 906 197**	**-321 199**	**-2 331 093**	**7 306 606**
Finansposter					
Renteinntekter		361 902	403 368	0	0
Sum finansinntekter		**361 902**	**403 368**	**0**	**0**
Finanskostnader					
Rentekostnad	8	5 744 870	5 573 209	6 065 336	5 225 841
Sum finanskostnader		**5 744 870**	**5 573 209**	**6 065 336**	**5 225 841**
Netto finansposter		**-5 382 968**	**-5 169 841**	**-6 065 336**	**-5 225 841**
Årsresultat		**-7 289 164**	**-5 491 040**	**-8 396 429**	**2 080 765**
Overføringer					
Overført til/fra (-) egenkapital		-7 289 164	-5 491 040	-8 396 429	2 080 765
Sum overføringer		-7 289 164	-5 491 040	-8 396 429	2 080 765

Balanse Klyve IV borettslag desember 2025

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	11, 13	210 000	210 000
Bygninger	11, 13	15 794 776	15 794 776
Aktiverte påkostninger	11, 13	62 315 317	62 315 317
Parkeringsplasser	11, 13	360 625	360 625
Andre anleggsmidler	11	795 664	1 188 231
Ladestasjon for el-bil	11	86 594	0
Andre driftsmidler	11	156 667	215 417
Øremerkede bankinnskudd		578 959	265 112
Sum anleggsmidler		**80 298 601**	**80 349 477**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		193 127	111 479
Andre fordringer	9	7 918	3 741
Forskuddsbetalte kostnader		1 133 951	1 045 523
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd høyrentekonto		1 596 310	4 747 707
Innestående på driftskonto		7 193 049	1 947 901
Sum omløpsmidler		**10 124 355**	**7 856 351**
SUM EIENDELER		**90 422 957**	**88 205 828**

Balanse Klyve IV borettslag desember 2025

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	10	21 000	21 000
Opptjent egenkapital	10	-23 870 573	-16 581 409
Sum egenkapital		**-23 849 573**	**-16 560 409**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	12, 13	108 166 667	98 957 123
Borettsinnskudd	13	3 444 000	3 444 000
Tilleggsinnskudd		46 420	46 420
Sum langsiktig gjeld		**111 657 087**	**102 447 543**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 465	65 007
Leverandørgjeld		924 593	2 253 756
Påløpte renter		1 278 087	0
Påløpte avdrag	12	333 333	0
Annen kortsiktig gjeld		-35	-70
Sum kortsiktig gjeld		**2 615 443**	**2 318 693**
Sum gjeld		**114 272 530**	**104 766 236**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**90 422 957**	**88 205 828**

Porsgrunn 31.12.2025
Grenland Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Tor Johnny Karlsen Leder	Elin Alice Solvik Styremedlem	Ann Helen Grønli Styremedlem
Orlo Radoncic Styremedlem	Siri Merete Nordby Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid.
Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineært over den økonomiske levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.
Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	5 537 657	12 464 304
Endring disponible midler:		
Årets resultat	-7 289 164	-5 491 040
Avsetning fremt. vedlikehold overf. egen bankkonto	-313 847	-9 089
Tilbakeføring av avskrivninger	466 598	488 684
Fradrag for kjøp av garasjer/boder	0	2 806
Fradrag for utvidelse av parkeringsplass	0	-360 625
Fradrag for kjøp av ladestasjon	-101 875	0
Nedbetaling av lån	-208 414 246	-1 557 383
Påløpte ikke forfalte avdrag	-333 333	0
Opptak av lån	217 957 123	0
Årets endring i disponible midler	**1 971 255**	**-6 926 647**
DISPONIBLE MIDLER 31.12	**7 508 912**	**5 537 657**
Omløpsmidler	10 124 355	7 856 351
Kortsiktig gjeld	-2 615 443	-2 318 693
DISPONIBLE MIDLER 31.12	**7 508 912**	**5 537 657**

Borettslaget har avsetning til fremtidig vedlikehold på egen bankkonto	**578 959**	**265 112**

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6701 Revisjon boligselskap	17 025	16 250
Sum	**17 025**	**16 250**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
Styrehonorar	471 750	420 000
Honorar andre tillitsvalgte	0	5 000
Sum	**471 750**	**425 000**

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

Note 4 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	66 517	59 925
Andre personalkostnader	2 434	2 497
Sum lønns-honorar- og personalkostnader	**68 951**	**62 422**

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

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	697 458	293 479
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	54 690	390 972
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	23 902	258 792
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 825	911
Sum	**777 876**	**944 154**

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

Note 6 - Kommunale avgifter

	2025	2024
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	3 038 696	3 039 665
7760 Eiendomskatt	356 538	356 538
Sum	**3 395 234**	**3 396 203**

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6500 Verktøy	0	1 200
6505 Maskiner og kontorutstyr	25 492	0
6540 Inventar	12 782	27 654
6553 Lisenskostnader	1 975	0
6555 IT-tjenester	807	20 651
6800 Kontorrekvisita	7 067	7 150
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	9 600	0
6900 Kostnader internett	0	297
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	77	0
7000 Drivstoff	150	0
7140 Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	581	0
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	13 651	12 944
7710 Styrekostnader	1 487	0
7720 Generalforsamling	5 900	12 092
7740 Øredifferanser	-2	0
7770 Bank og kortgebyrer	17 584	14 493
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	20 802	32 000
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	15 855	1 742
Sum	**133 809**	**130 224**

Note 8 - Rentekostnader

	2025	2024
8150 Renter langsiktige lån	5 744 870	5 573 209
Sum	**5 744 870**	**5 573 209**

Note 9 - Andre fordringer

	2025	2024
1500 Kundefordringer	200	0
1520 Avregning purregebyr restanse	1 995	3 741
1561 Restanse begjæring tvangssalg avgiftspliktig	5 723	0
Sum	**7 918**	**3 741**

Note 10 - Egenkapital

	2025	2024
2030 Andelskapital	21 000	21 000
2070 Akkumulert resultat	-23 870 573	-16 581 409
Sum	**-23 849 573**	**-16 560 409**

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

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

Note 11 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Rehabilitering/på	Parkeringsanleg	Tekniske installasjoner bygg	Tomter	Andre anleggsmidler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 794 776	62 315 317	360 625	1 538 804	210 000	777 943
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 794 776	62 315 317	360 625	1 538 804	210 000	777 943
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	944 340	0	654 406
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 794 776	62 315 317	360 625	594 464	210 000	123 537
Årets avskrivninger :	0	0	0	307 761	0	40 427
Antatt levetid i år :				5		10

	Andre anleggsmidler	Ladestasjon for el-bil	Inventar	Bygningsinventa	Verktøy og redskap (eiendeler)	Verktøy og redskap (eiendeler)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	478 063	0	152 987	293 750	40 000	49 375
Årets tilgang :	0	101 875	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	478 063	101 875	152 987	293 750	40 000	49 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	400 399	15 281	149 662	137 083	40 000	49 375
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	3 325	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	77 664	86 594	0	156 667	0	0
Årets avskrivninger :	44 379	15 281	0	58 750	0	0
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	10	5

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Danske Bank A/S NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Vedlikehold	Utskiftning vinduer	Taktekking, brannvarslingsanlegg, vannmålere
Lånenummer:	**81501939064**	**94947071356**	**94947054028**
Lånetype:	Serie	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2025	2022
Rentesats:	4.85 %	5.25 %	5.60 %
Beregnet innfridd:	01.01.2080	21.08.2025	21.01.2025
Opprinnelig lånebeløp:	109 000 000	108 957 123	105 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	98 957 123
Avdrag i perioden:	500 000	108 957 123	98 957 123
Opptak i perioden:	109 000 000	108 957 123	0
Lånesaldo 31.12:	**108 500 000**	**0**	**0**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	2025	2024
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	-108 166 667	-98 957 123
Borettsinnskudd	-3 444 000	-3 444 000
Tilleggsinnskudd	-46 420	-46 420
Sum	**-111 657 087**	**-102 447 543**
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Tomt	210 000	210 000
Bygninger/påkostninger	78 110 092	78 110 092
Parkeringsplasser	360 625	360 625
Sum	**78 680 717**	**78 680 717**

Note 14 - Prosjekt egen regi

	2025	2024
Kostnadsført på periodisk vedlikehold	9 933 962	7 809 601
Totale kostnader for prosjekt	**9 933 962**	**7 809 601**

Resultat og balanse med noter for Klyve IV borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Klyve IV borettslag

Styreleder	Tor Johnny Karlsen (sign.)	22.02.2026
Styremedlem	Siri Merete Nordby (sign.)	22.02.2026
Styremedlem	Orlo Radoncic (sign.)	22.02.2026
Styremedlem	Ann Helen Grønli (sign.)	22.02.2026
Styremedlem	Elin Alice Solvik (sign.)	22.02.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Klyve IV borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Klyve IV borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: 2AZOV-UW3QS-E2TRU-IBUMO-0O46S-VZ8MR

Shape the future
with confidence

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

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

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

Porsgrunn, 27. februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Penneo document key: 2AZOV-UW3QS-E2TRU-IBUMO-0O46S-VZ8MR

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Bård Erik Pedersen
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5992-4-3009005
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-02-27 13:42:44 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2AZOV-UW3QS-E2TRU-IBUMO-0O46S-VZ8MR

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Forslag:

Det er stadig feilparkering både på oppmerkede plasser og i inn og ut av «rundkjøringen» ved Edvard Myhres veg 6. Nå på vinteren er det ingen som ser talla på asfalten. De små skiltene på blokka er små og vanskelige og lese og forstå. Og hvis man får øye på de, har man gjerne allerede parkert.

Jeg foreslår et litt større og godt og oversiktlig skilt ved bakken opp istedet, hvor gjesteparkeringene bak og inn og utkjøring er tydelig merket. Noe a la det skiltet hvor man ønsker velkommen til borettslaget i starten av gata.

Mvh

Line Jonassen

Edvard Myhres veg 6c

Sendt fra min iPhone

Til: Styret i borettslaget Klyve IV

Skien den 15.2.26

Forslag til generalforsamlingen 23. april: Rydding og klargjøring av tilfluktsrom – med frist

Jeg ønsker med dette å fremme et forslag til generalforsamlingen om at styret lager en plan for – og gis fullmakt til – å **rydde og klargjøre tilfluktsrommene** i borettslaget innen en fastsatt frist.

Bakgrunn

Slik tilfluktsrommet i eksempelvis 6A fremstår i dag (se vedlagte bilde), brukes dette i praksis som en kombinasjon av bod / oppbevaringsplass – og dessverre også som en "søppeldynge". Dette skyldes både tidligere og nåværende beboere. Vedlagte bilde viser situasjonen pt.

I lys av myndighetenes tydelige forventning om at husholdninger skal ha et **beredskapslager**, mener jeg det er fornuftig at vi klargjør og bruker tilfluktsrommet på en mer strukturert og nyttig måte – uten at rommets primærfunksjon som tilfluktsrom svekkes.

På Sivilforsvarets sider står det for øvrig følgende: «*Eier av bygget har ansvaret for å vedlikeholde rommet i fred og klargjøre og drifte av rommet ved beredskap.*»

Forslag

Jeg ønsker at styret presenterer for generalforsamlingen, og at det stemmes over følgende:

1. **Hvordan tilfluktsrommet skal se ut** når det er ryddet og klargjort, samt nødvendig innredning/organisering.
2. Om hver leilighet bør få mulighet til å ha et eget, avgrenset **beredskapslager** (i låsbart skap?) på anvist plass i tilfluktsrommet (skapene merkes med navn/leilighetsnummer).
3. Et enkelt **reglement for bruk**, slik at rommet holdes ryddig og tilgjengelig (f.eks. at oppbevaring kun skjer i evt. skap, og at øvrig lagring i rommet ikke er tillatt). Alt som ikke hører til i rommet, blir kastet. Reglementet henges opp lett synlig.

Frist: Rydding/klargjøring gjennomført innen 15. mai.

Det som ikke er ryddet bort innen denne fristen, blir kastet. Styret gis fullmakt til å rekvirere ekstern bistand i forbindelse med kasting (eksempelvis bestille komprimatorbil).

Med vennlig hilsen,

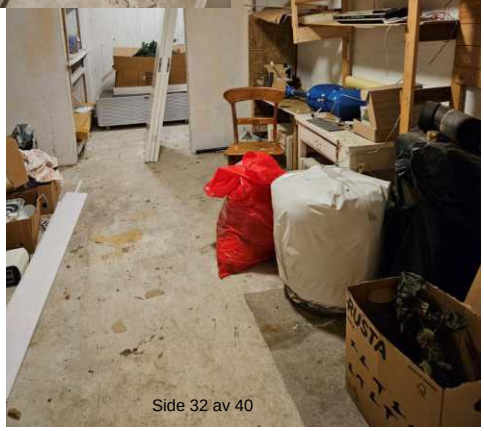
Jan Helge Østensen
Edvard Myhres vei 6A, leil. 0301

Vedlegg: Foto av tilfluktsrom (Edvard Myhres vei 6A).

Tilfluktsrom Edvard Myhres vei 6A









Jeg ønsker at dette blir tatt opp som tema på generalforsamlingen nå når det er så mye uro rundt om i verden .

1 . Bomberom -Er de klargjort for bruk ?

2. Varsling og møteplass om det skulle hende noe .

3. Egenberedskap - Opplysning om at alle må ha en ukes forråd med mat , vann , medisiner og det man ellers trenger for en minimum en uke .

4 . Beredskapsvenn - Noen som kan hjelpe enslige syke , eldre eller handicapede som har problemer med å klare seg selv .

5.- Kan borettslaget ha et lager av vann , tørrmat , litt hermetikk, litt ved og enkelt førstehjelpsutstyr til sårstell , paracet ol. Ekstra gass f.eks. som ikke blir lagret der mennesker oppholder seg .

6 - Opplyse alle om nødnummere og la folk få vite hvor man kan få info når det trenges .

7 -Sette sammen en gruppe som er ansvarlig for beredskap og sikkerhet . Gruppa bør kunne opplyse om hva som skjer , så langt som mulig , og hva som må gjøres i gitte tilfeller .

8 - Hvem som har ansvar for utdeling av vann , nødproviant , gass og ved om det skulle bli nødvendig .

Jeg ønsker også at det blir gjort noe med callinganlegget . Jeg har skjelden eller aldri mulighet til å åpne døra nede om det kommer besøk . Det er bare av og til at det høres om noen ringer på . Folk som kommer må bruke mobilen for at jeg skal komme ned å åpne opp døra . Det er helt uholdbart å ha det slik . Om jeg trenger f.eks ambulanse , så må jeg ned å åpne for dem også . Det har hendt en gang og ambulansefolkene måtte hente tingene mine og låse døra til leiligheten . Jeg klarte ikke å komme meg opp trappa selv . Hvem bærer ansvaret når noe hender og man ikke klarer å slippe inn hjelpen som kommer ? Jeg tenker på folk som har hjertesykdommer og ellers er så handicapet at de ikke klarer trappa for å gå ned å åpne . Det som er nå , er håpløst , i allefall for min del . Det kan virke med det samme det er installert på ny og neste dag er det samme sorgen igjen . Jeg ber om at noe blir gjort , for det kan handle om liv når systemet svikter . Her må noen ta ansvar og gjøre noe med problemet . Det gamle callinganlegget jeg hadde fungerte perfekt , så det vi har nå er rett og slett frustrerende og ikke minst farlig for den det gjelder .

Mvh . Eva Rosie K. Enoksen

Nestleder i Klyve Lokalutvalg .

Til Klyve IV Borettslag

Fra Tal Anders Wallin.

Edvard Myhres Veg 6 G

3738 Skien

Forslag til Generalforsamling

Har styret noen planer om å oppgradere utvendig bygg med tanke på det som er gjort i punkthusa?

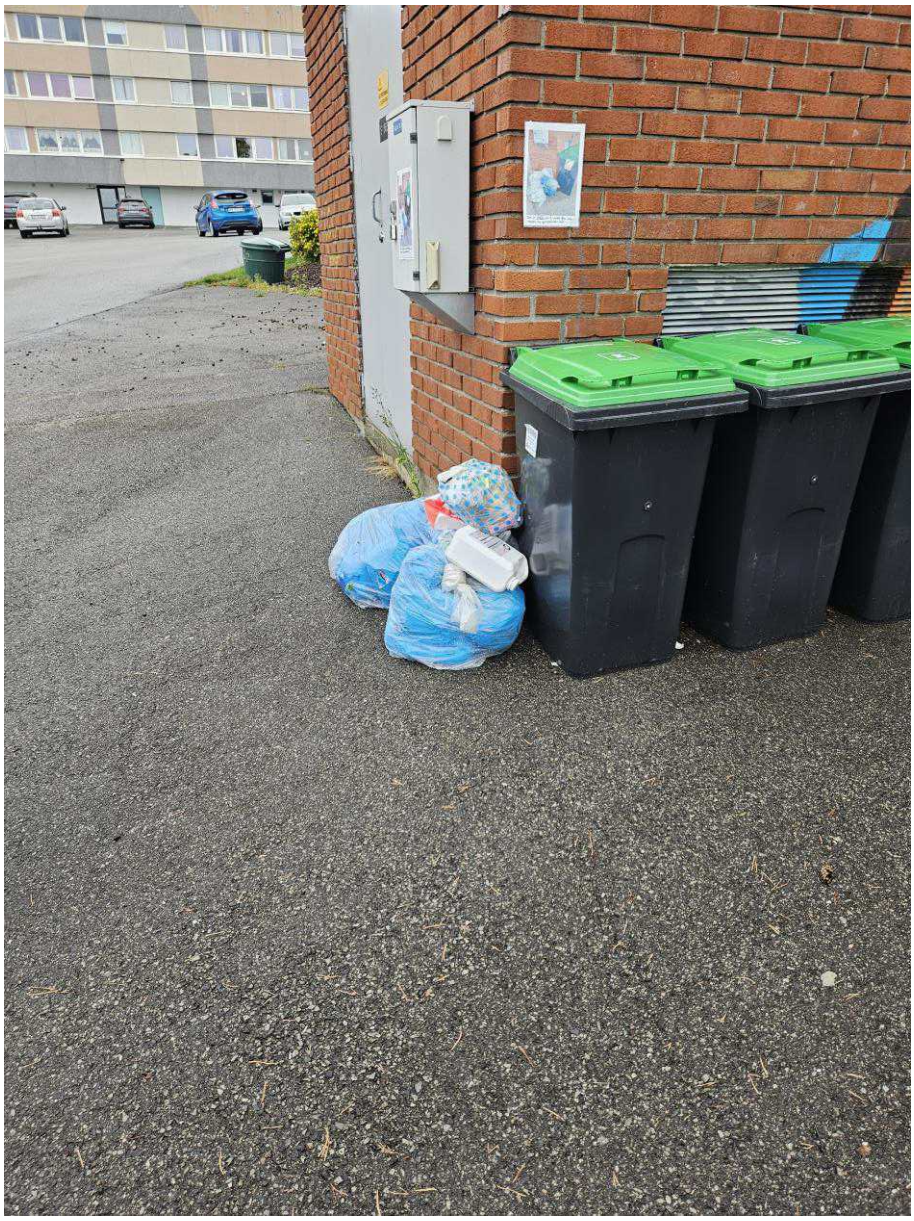
De har fått isolert utvendig bygg og luftesystem .

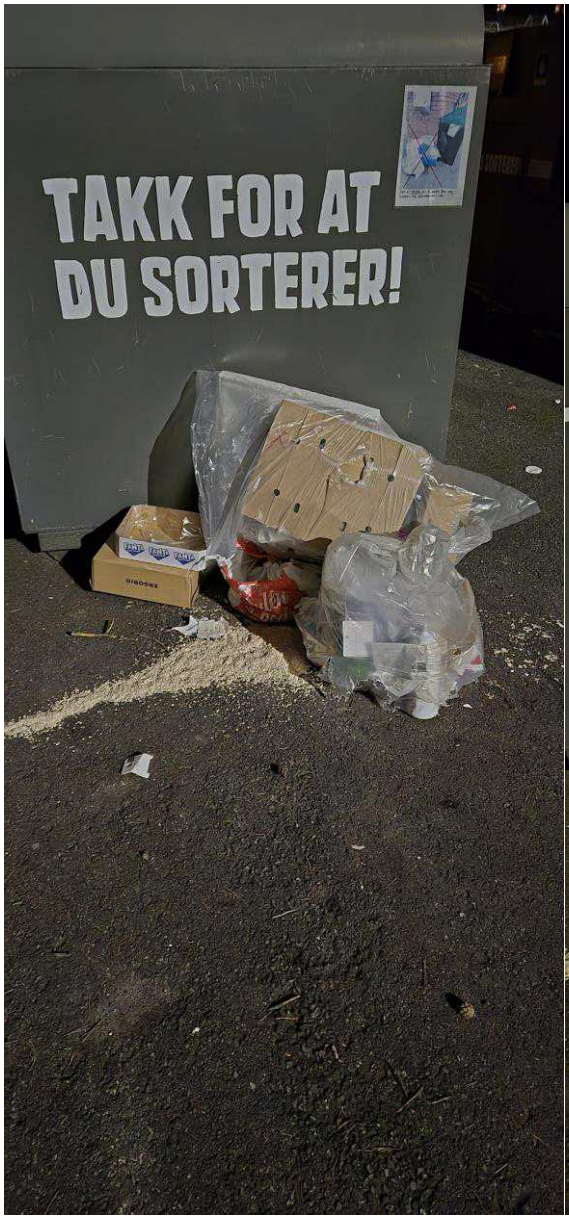
Det er veldig dårlig isolert og kaldt om vinteren i leilighetene . Andre saker

- Nye hovedinngangs dører
- Nye postkasser
- Få bedre søppelsortering i Boretslag nytt avfallssystem
- Flere lade plasser for el bil lading

Med vennlig hilsen

Tal Anders Wallin




TAKK FOR AT
DU SORTERER!


TAKK FOR AT
DU SORTERER!


TAKK FOR AT
DU SORTERER!

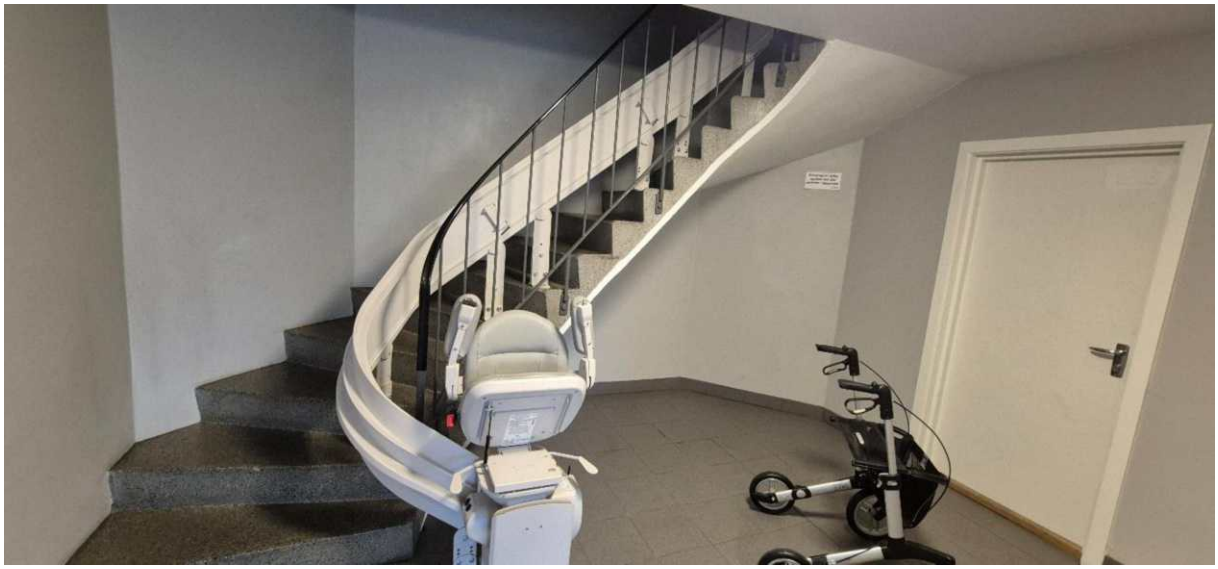
Wettergreens veg 3 og tiltenkte parkeringsplasser markert i rødt



EM6 og EM7 hvor opparbeidede parkeringsplasser er markert i rødt



Edvard Myhresveg 7E





Wettergreensveg 3F



SKIEN KOMMUNE

Rambøll Norge AS

Byfogd Pausgate 10
3717 SKIEN
firmapost@ramboll.no

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	13/08141-18	09.09.2015

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltaket er gitt:	12.12.2013 i sak 1130/13. Endring 03.03. 2014 i sak 100/14.
Gårds- og bruksnummer:	223/451
Byggested (adresse):	Edvard Myhres veg 7
Tiltakstype:	Utvidelse/innglassing av balkonger
Bygningstype:	Boligblokk i 4 etasjer
Bygningsnummer:	164529487
Bruksareal (BRA)	-
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt her 01.09. 2015.

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 utstedes herved ferdigattest for nevnte tiltak.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-1.

Med hilsen

Vegard Fjeld
konstituert fagansvarlig byggesak

Arni Gautur Arason
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til:
Eiendomsskatt, brannsjefen og L. L. Svanberg (alle her)
Klyve 4 borettslag v/ Ketil Lønne, Edvard Myhres veg, 3738 Skien



Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: +47 35 58 10 00
Faks: +47 35 58 11 21
skien.postmottak@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839

Med hilsen

Arni Gautur Arason
byggesaksbehandler

KOPI

Skien kommune
Plan og forvaltning

Byggesak og eiendomsskatt

Kontoradresse : **Henrik Ibsens gate 2**
Postadresse : **Pb. 3004, Handelstorget**
3707 SKIEN
Telefon : **35 58 10 00**
Telefaks : **35 58 11 08**
Bankkonto : **2680.07.01049**
Org nr : **938 759 839**

Rørleggern AS
Porsgrunnsvn.304

3736 SKIEN

Arkivkode	Deres ref.	Vår ref.	Dato
GNR 223/451		10/4154- 4/STEH	05.09.2012

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltaket er gitt:	29.10.2010 i sak 716/10
Gårds- og bruksnummer:	223/451
Byggested (adresse):	Edvard Myhresvei 3, 5, 6 og 7 og Wettergrensvei 3
Tiltakets art:	Reparasjon, bytte ut vann- og avløpsrør til kjøkken i 42 leiligheter
Byggets art:	Boligblokk

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med gitte tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

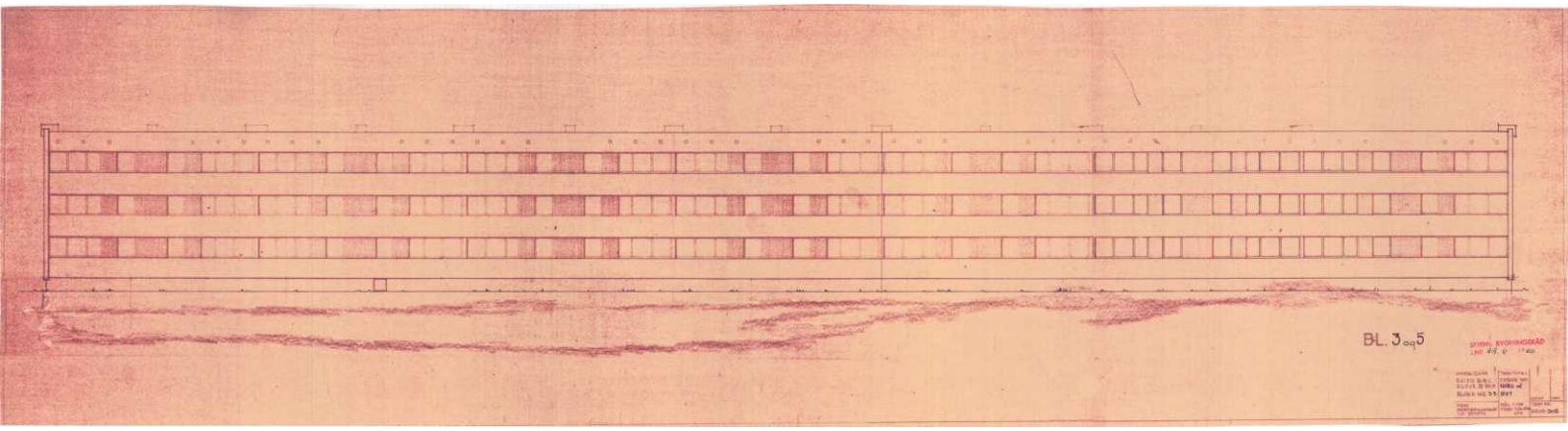
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 utstedes herved ferdigattest for nevnte tiltak.

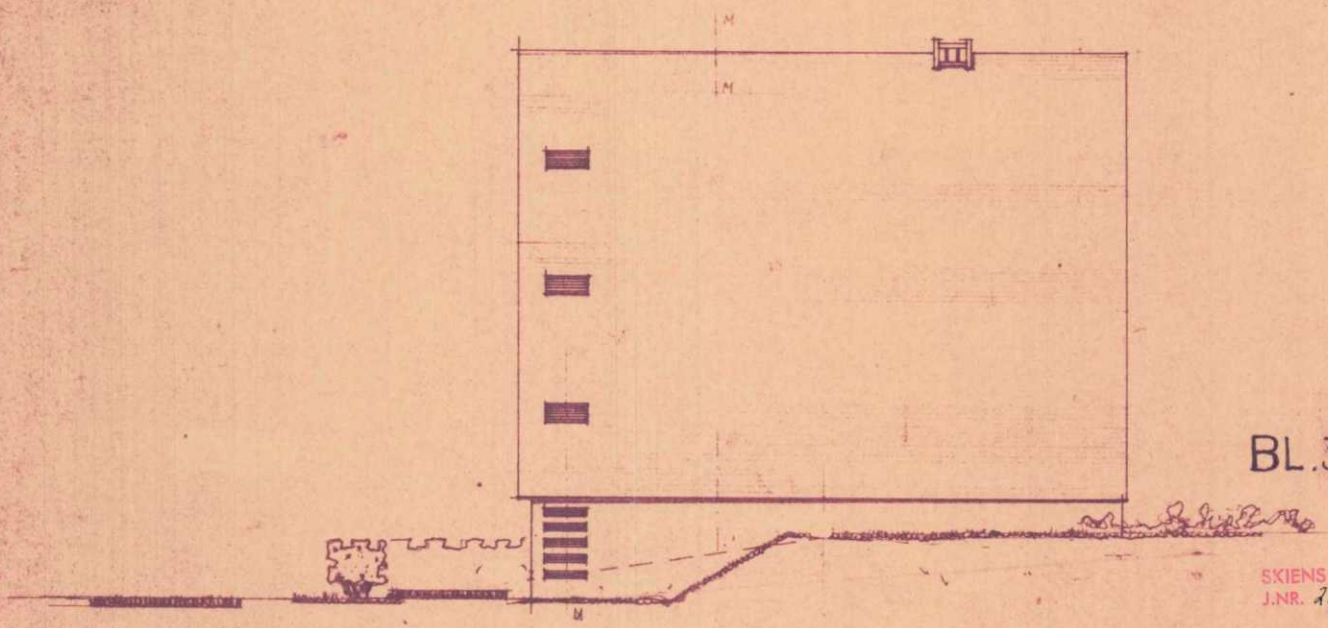
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-1.

Med hilsen

Kjell Aasen
overingeniør

Kopi til: Brannsjefen, E-skatt, L.L.Svanberg (her)
Klyve IV Brl v/SBBL, Postboks 156, 3701 SKIEN

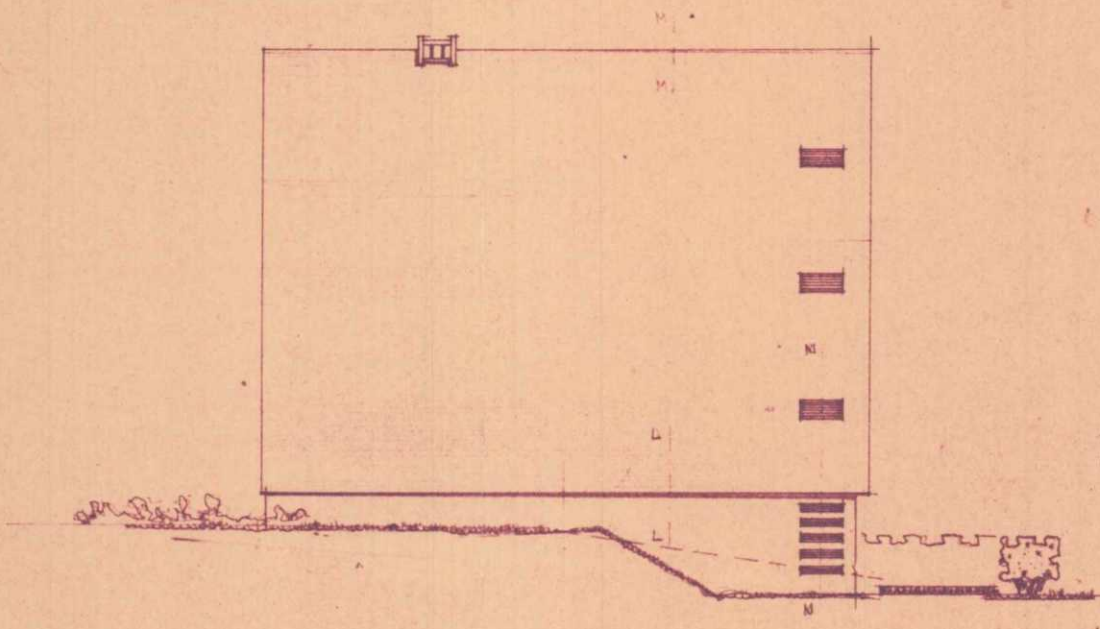

BL. 3 og 5



BL. 3 og 5

SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 27.6 1966

OPPDRAGIVER SKIEN B.B.L KLYVE III KV-A BLOKK NR. 3-5	TEGN-TITTEL FASADE MOT ØST og NORD
NBBL ARKITEKTKONTORET TLF. 3722970	MÅL: 1/100 TEGN. 20/6-1966 O.F.-R.
TEGN-NR. 6549-307	



553 66
BL.3 og 5

SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 22.6 1966

OPPDRAGIVER
SKIEN B.B.L
KLYVE III KV.A
BLOKK NR 3-5

TEGN-TITTEL
FASADE MOT
VEST og
SYD

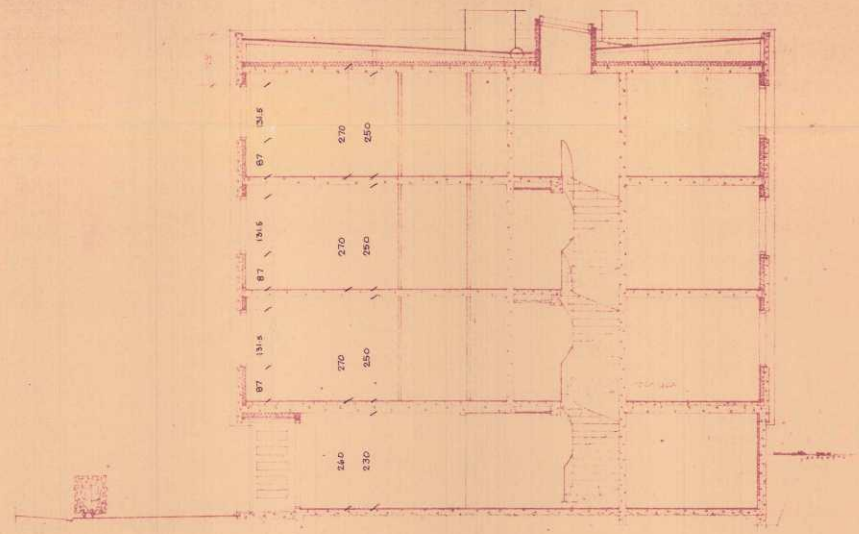
MÅL 1:100

RETTET DATO

TEGN NR.
6579-306

NBBL
ARKITEKTKONTORET
TLF. 572170

TEGNET 21.1.66

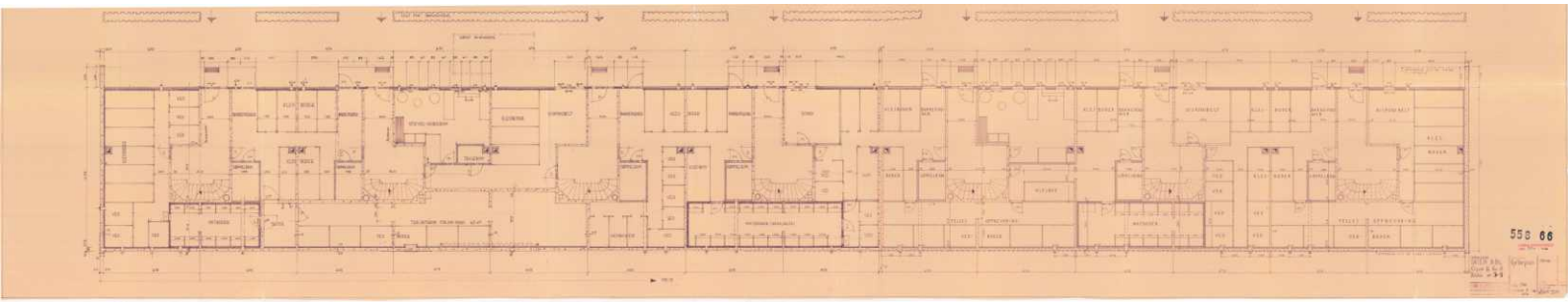


SNITT - A - A

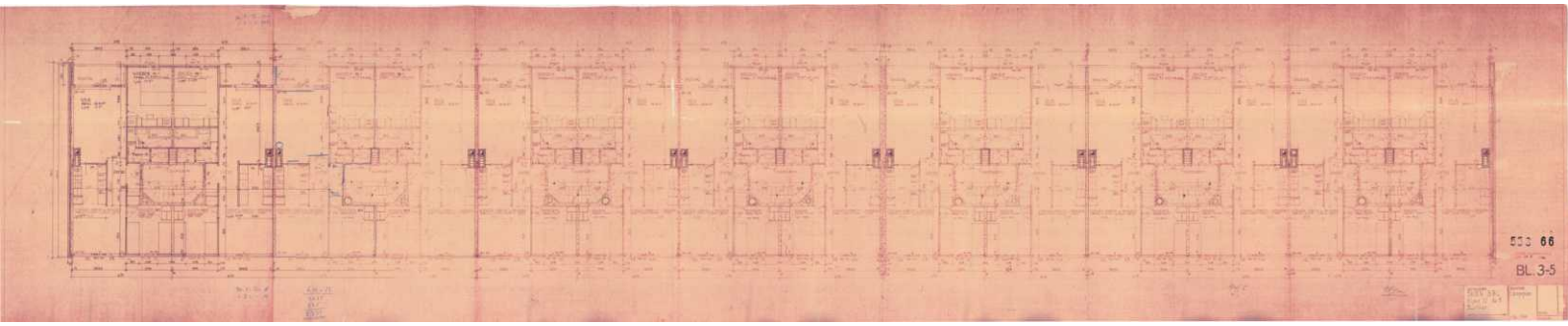
BL. 3-5 553 66

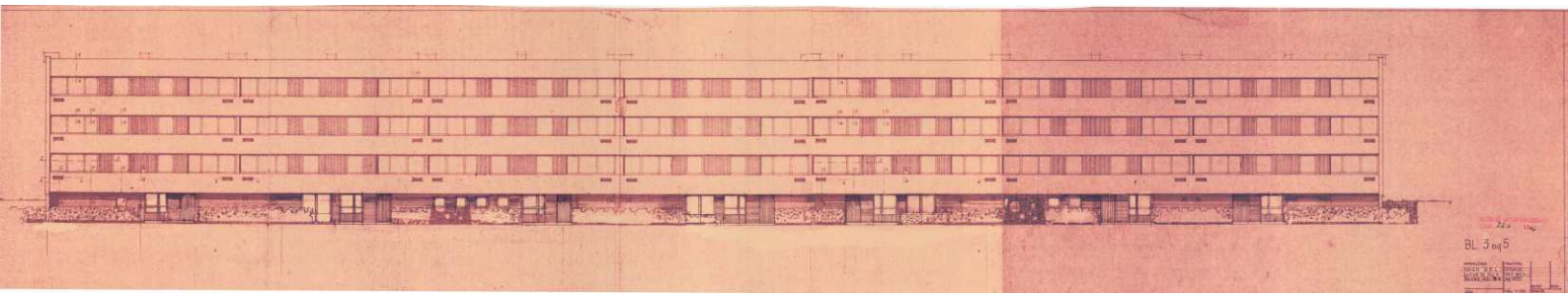
JYBRONHDAL TRELIS

OPPDRAGIVER: SKIEN B.B.L. KLYVE III Kv. A. Blokker nr 3-5	TEGN.TITTEL: Snitt	
BUBL LOSS-SANDBERG ARKITEKTKONTORET	MÅL: 1/50 TEGNET 20/6 1966 BEW	RETTET DATO
		TEGN.NR. 6549-308



558 66


500 66
BL. 3-5


BL 3 og 5



Fasade Edv. Myhres veg 7, Wettergrensveg 3



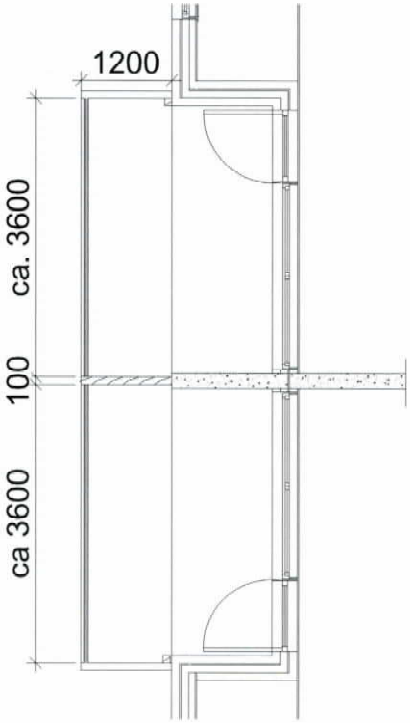
Fasade Edv. Myhres veg 3, 5, 6

REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ.			
TEGNINGSSTATUS	Ett trinns søknad							

RAMBØLL
Avd. Plan og Arkitektur, Grenland
Rythgil Peisegate 10, N-3717 SKIEN
TLF: +47 35 93 44 80 www.ramboll.no

OPPDRAG	Klyve 4 borettslag - nye balkonger	INNHOLD	Perspektiver
OPPDRAGSGIVER	Windoor AS		

OPPDRAG NR.	MILESTOLPE	DATO	ANSV.	
1131644A	-	28.10.13		
TEGNING NR.	RIGG	ETASJE	FAG	SYSTEM
				TYPE
				LØPENR.
				REV.



UTVIDELSE STUEBALKONG

REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ

TEGNINGSSTATUS Ett trinns søknad

RAMBØLL
Avd. Plan og Arkitektur, Grenland
Bygdøy Pausgate 10, N-3717 SKIEN
TLF: +47 35 50 48 80 www.rambøll.no

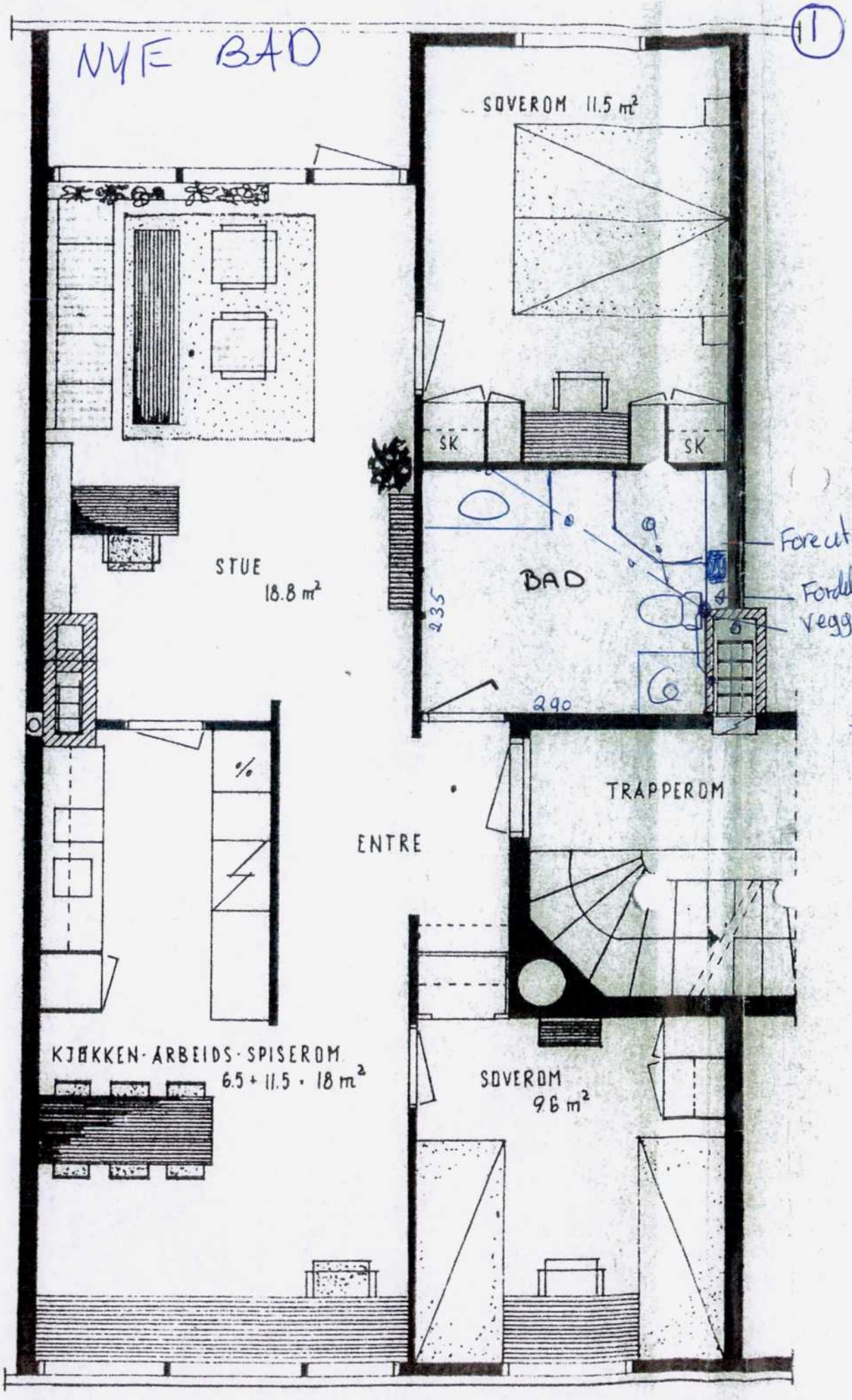
OPPDRAG Klyve 4 borettslag - nye balkonger

OPPDRAGSGIVER Windoor AS

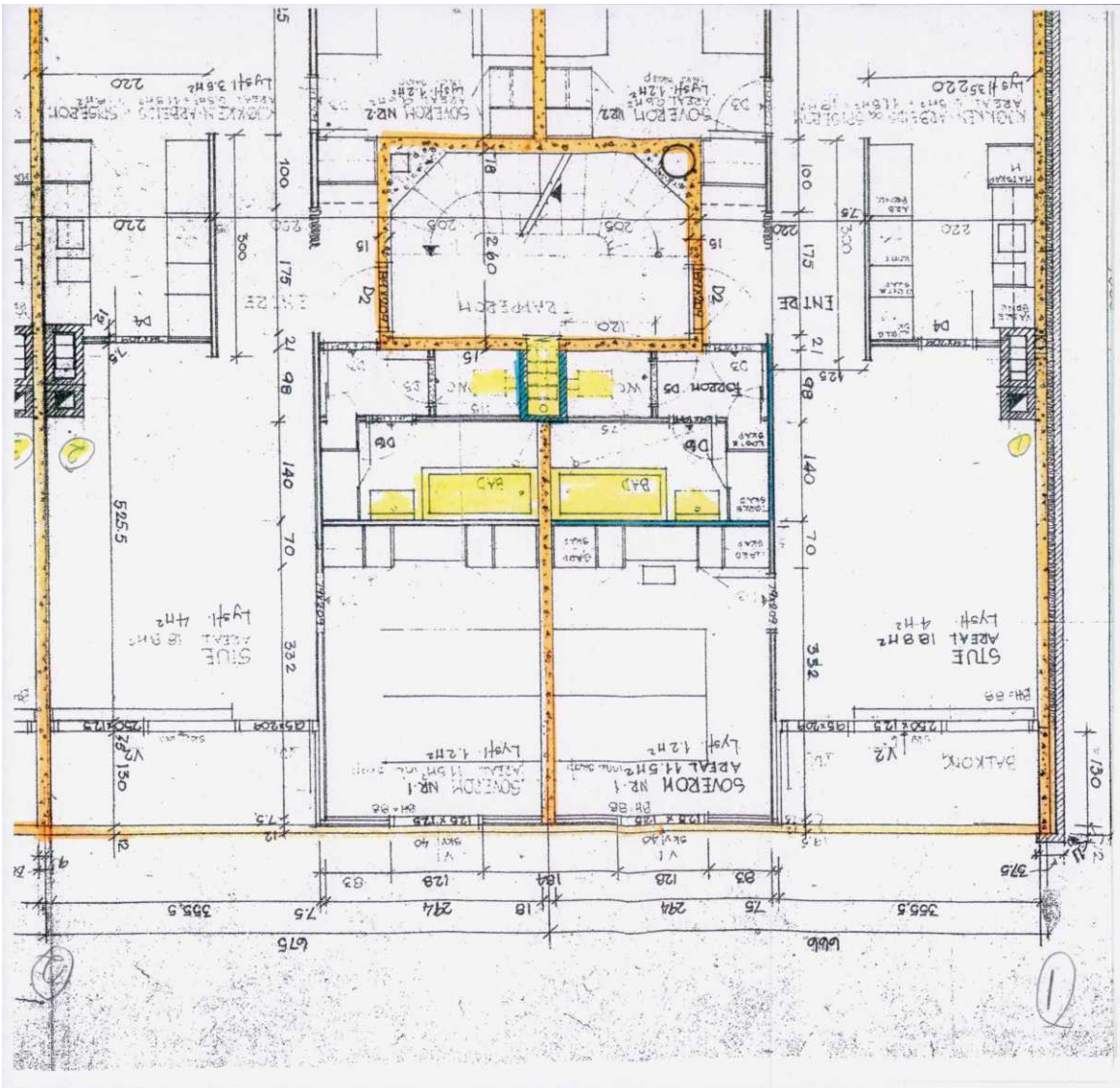
INNHOLD Plan av balkong

OPPDRAG NR.	MÅLESTOKK	DATO	ANS.
1131644A	1:50	28.10.13	

TEGNING NR. (BYGG ETASJE FAG SYSTEM TYPE LØPENR.) REV.



BLOKKLEILIGHET.



EKSISTERENDE ②

BAD

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

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

§1

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

§2

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

§3

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

§4

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

§5

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

§6

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

§7

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

§8

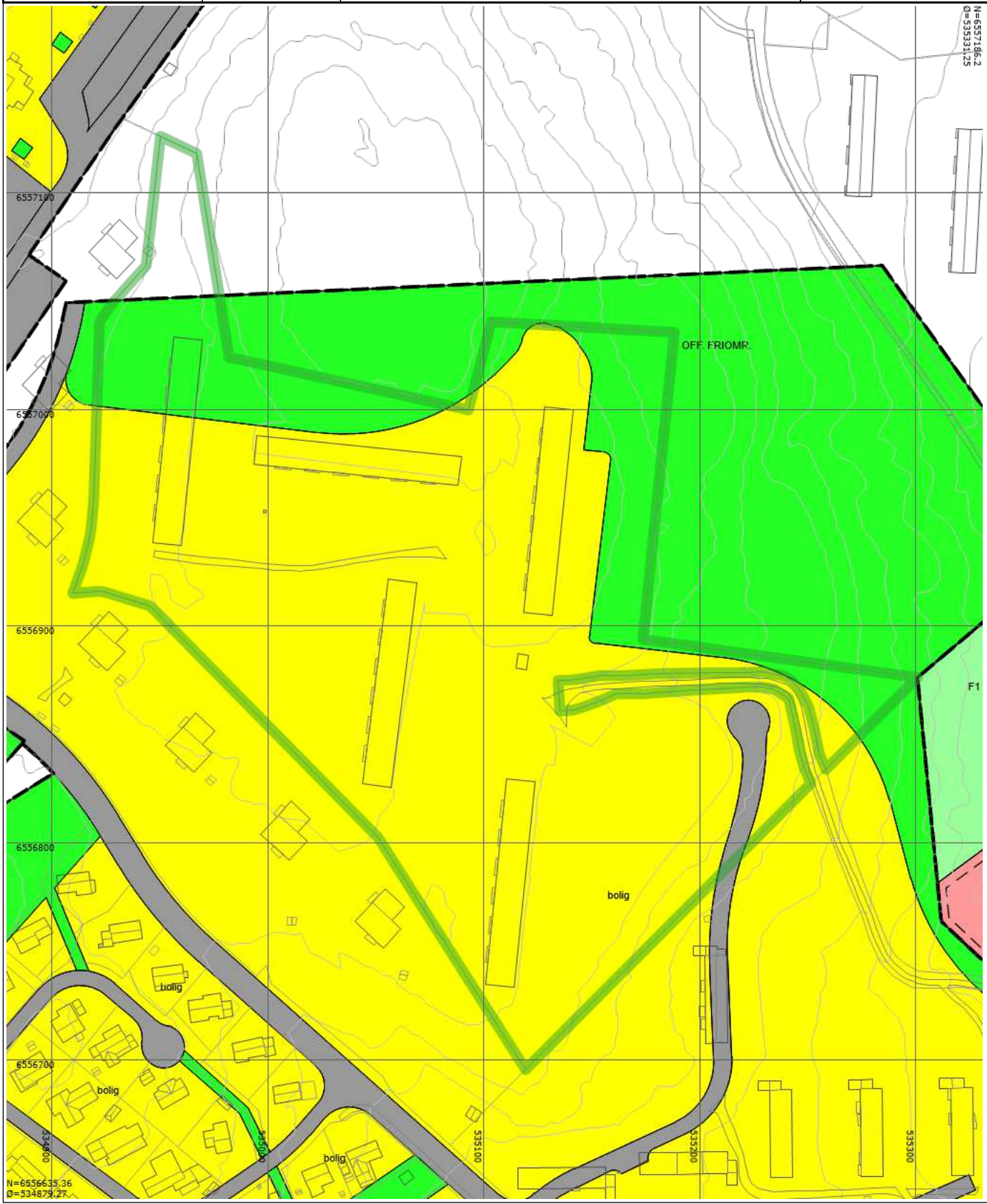
Når særlige grunner taler for det kan unntak for disse vedtekter tillates av bygningsmyndighetene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Skien. Private servitutter i strid med disse vedtekter kan ikke etableres.

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 223	Bnr: 451	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Edvard Myhres veg 7D 3738 SKIEN, m.fl.			
Annen info:	Reguleringsplan for Østre Klyve I.			

Målestokk
1:2500



Tegnforklaring

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

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1


B
A
C
KLYVEÅSEN
SKIEN BYPLAN
REGULERINGSPLAN M 1:1000
ØSTRE KLYVE I
ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKT MNAL

TINGLYST
16 APR 1999
Skien og Porsgrunn Byrett
Dagboknr.: 4954

Avtale

mellom

Borettslag Klyve 4

(heretter benevnt utleier)

og

Telenor Mobil AS

(heretter benevnt leietaker)

for leie av lokale og fasadeplass på Edv. Myhresvei 7, med gnr. 223 , bnr. 451 i **Skien kommune**

1. LEIEFORHOLDETS OMFANG

1.1 Leieforholdet omfatter plass til teleteknisk utstyr i anvist rom samt antenner festet på fasaden av bygningen.

1.2 Basestasjon er leietakers betegnelse på sender, mottaker og annet utstyr for drift av mobilkommunikasjonsanlegg.

1.3 Leietaker står som eier av basestasjonen.

2. LEIESUM

2.1 Som leie betaler leietaker kr. 8.000,- - kroner åtte tusen - pr. år. I tillegg betaler leietaker kr. 7.000,- som forskudd på bruk av kraft til drift av basestasjonen. Leietaker skal forandre pris pr. 1. januar hvert år dersom kraft pris fra kraft leverandør forandres i leieperioden.

2.2 Leien betales forskuddsvis med forfall 15.02 hvert år. Første forfall er innen 30 dager etter tiltredelse, jfr. pkt. 4.1.

2.3 Leien reguleres årlig pr. 1. januar ihht Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks i perioden 15.11 et år til 15.11 året etter. Første regulering skjer 1. januar 2000.

2.4 Leien inkluderer alle fellesutgifter.

Doknr: 4954 Tinglyst: 16.04.1999 Emb. 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. BRUK AV LEIEOBJEKTET/ADKOMST

3.1 Utleier gir leietaker og hans oppdragstakere rett til døgnkontinuerlig adkomst til basestasjonen.

3.2 Utleier gir leietaker nøkkel, eller rett til annen adkomstmulighet (vaktselskap), slik at adkomst kan skje etter behov.

3.3 Leietaker har rett til å montere nødvendige broer, rør, antenner m/rør og kabelføringer til utstyr. Dette bekostes av leietaker, og betraktes som leietakers eiendom ved utflytting.

3.4 Leietaker har rett til å dele av anvist rom med lettvegg og dør. Dette bekostes av leietaker, men betraktes som utleiers eiendom ved utflytting.

4. VARIGHET / TILTREDELSE

4.1 Leieforholdet tiltredes når denne kontrakt er signert av begge parter. Arealet skal være fullt disponibelt for leietaker fra dette tidspunkt.

4.2 Leieforholdet gjelder fra kontraktsinngåelse og i 10 år, med rett til forlengelse i 5 år. Da med gjensidig rett til forhandlinger.

4.3 Hvis omgivelsene eller eksterne forhold endres slik at denne basestasjonen ikke egner seg til drift for mobiltelefontjenesten, og at dette kan dokumenteres ved målinger, kan leietaker si opp kontrakten.

5. KRAFT

5.1 Leietaker kjøper strøm til anlegget av utleier etter fastprisavtale med årlig avregning (jfr. pkt. 2.1)

6. TEKNISKE KRAV

6.1 Utleier forplikter seg til å forhåndsvarsle leietaker dersom bygningsmessige endringer som vil endre ventilasjonsforholdene i vesentlig grad foretas.

Bygningsmessige endringer som vil ha virkning for det leide lokalet og evt. kabelføringsveier, må varsles minimum 2 mnd. før arbeidene startes.

6.2 Hvis det tekniske utstyret krever ekstra kjøling bekostes dette av leietaker.

6.3 Dersom det kan påvises at leietakers utstyr forstyrrer utleiers tekniske installasjoner, skal utbedring bekostes av leietaker. Dette forutsatt at utleiers angjeldende utstyr er lovlig benyttet i Norge.

7. FRAFLYTTING AV LOKALET

7.1 Ved opphør av avtalen skal leietaker fjerne tekniske installasjoner og tilbakelevere det leide arealet i ryddet stand.

7.2 Normal slitasje og elde kan ikke påregnes utbedret ved fraflytting.

8. OVERDRAGELSE

8.1 Dersom leietaker overdrar sin virksomhet til andre, skal leieforholdet følge virksomheten. Leietaker plikter å informere overtakeren om leieretten i denne avtalen.

8.2 Overdrar utleier eiendommen til andre, følger leieforholdet den nye eieren. Utleieren plikter å informere overtakeren om leieretten i denne avtalen.

9. SÆRLIGE BESTEMMELSER

9.1 Leietaker skal til enhver tid holde basestasjonen i god stand.

9.2 Utleier plikter å holde sine lokaler og installasjoner i slik stand at leietakers utstyr ikke blir påført skade.

9.3 Dersom utleier beslutter å foreta nedriving av eiendommen eller ombygging av et slikt omfang at det ikke kan karakteriseres som opprustning av eiendommen, må leietaker få skriftlig varsel minimum 6 måneder på forhånd.

9.4 Ved eventuell utleie til andre mobilnettoperatører skal leietaker varsles på forhånd.

9.5 Dersom offentlig myndighet ikke skulle godkjenne basestasjonen som tenkt oppført på eiendommen, forbeholder leietaker seg retten til å si opp leiekontrakten med øyeblikkelig virkning.

9.6 Partene skal ha rett til å tinglyse denne avtale. Tinglysningsutgifter skal bæres av leietaker.

10. SIGNATUR

10.1 Denne kontrakt er utstedt i to eksemplarer, en til hver av partene.

Skien, den 14/1 1999.

Utleier
Borettslag Klyve 4

Svein Dahl
Svein Dahl
Syreleder 10-10-41 [redacted]

94522041
Foretaksnummer

[redacted]
Kontonummer

Gitte Andersen
Sekretær
300473 [redacted]

BORETTSLAG KLYVE IV

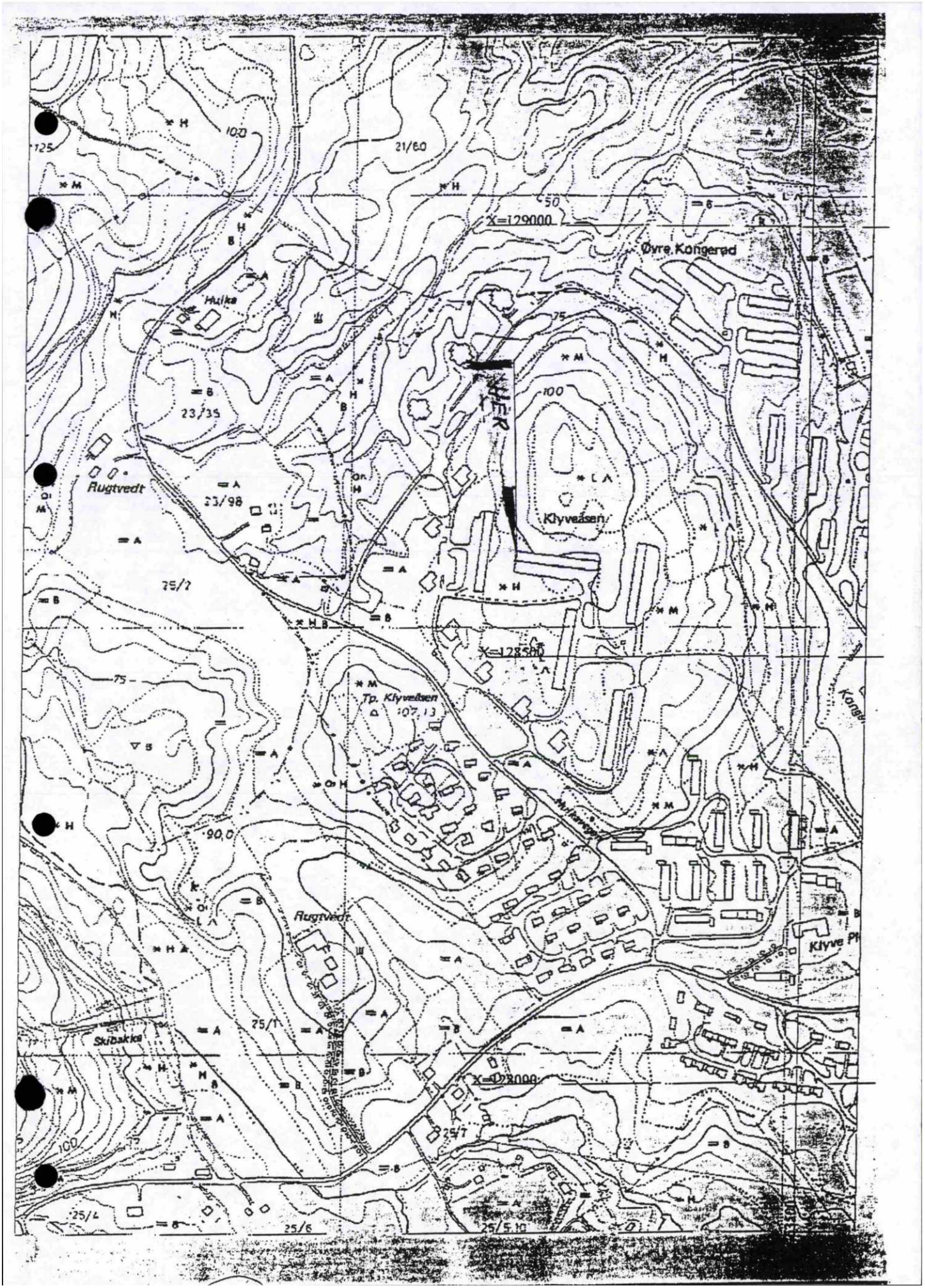
Oslo, den 4/1 1999.

Leietaker
Telenor Mobil AS

Svein O.Andreassen
Plandirektør

Telenor Mobil AS
Postboks 6746 St.Olavs pl.
0130 OSLO


Øvre klyve: 1713 II
V: 6556950 } UTM
Ø: 535020 }
N: 590901 } WGS
Ø: 0093644 } 84
moh: 90 m
SKIEN
PORSGRUNN
Vestre
Vedalaus


X=129000
Øvre Kongerød
Hulka
23/35
Rugtvedt
23/98
Klyveåsen
75/2
X=128500
Tp. Klyveåsen
107,13
Rugtvedt
Skibakka
75/1
X=128000
25/7
25/4
25/6
25/5,10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/3523/101
Attesteringstidspunkt 2026-03-24 11:01

Kfl k.V.

15/10 Dagbok nr. 3523 1968
Skien sorenskriverembete

E r k l æ r i n g.

I borettslaget Klyve IV g.nr.23, b.nr.450, 451 i Solum, Skien er det anlagt felles tilfluktsrom for punkthusene Hulkaveien 12, 14, 16, 18, 20, 24 og 26.

Tilfluktsrom er plassert i Hulkaveien 14, 18 og 24.

Tilfluktsrommet i Hulkaveien 14 skal benyttes av Hulkaveien 12, 14 og av 12 personer fra Hulkaveien 16.

Tilfluktsrommet i Hulkaveien 18 skal benyttes av Hulkaveien 18, 20, og av 24 personer fra Hulkaveien 16.

Tilfluktsrommet i Hulkaveien 24 skal benyttes av Hulkaveien 24, 26 og av 12 personer fra Hulkaveien 20.

Skien, den 7.mars 1968.

Borettslaget Klyve IV

Thorleif Tollefsen

Reidar Gran

DAGBOKFØRT
09.FEB.87 02505
BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

S K J Ø T E.

Borettslaget Klyve IV skjøter og overdrar herved gnr. 223 brnr. 450 i Skien (Solum) til borettslaget Klyve VI.

Overdragelsen skjer vederlagsfritt, da dette opprinnelig er begge lags felles eiendom og overskjøtingen skjer i forbindelse med deling av borettslaget. Klyve IV skal ha rett til fri adkomst til offentlig vei over brnr. 451.

Skien, den 23.januar 1987.

Borettslaget Klyve IV

Leif Aadna.
Formann

Jan Austad
Styremedlem

Vi attesterer at ovenstående underskrifter er egnehendige og at underskriverne er over 20 år.

Arne Johannessen

Edvard Myhres veg 7D

Nabolaget Klyve - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Klyve skole (1-7 kl.) 546 elever, 26 klasser	15 min 1.4 km
Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.) 204 elever, 11 klasser	7 min 0.7 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	6 min 4.3 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	9 min 5.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kongerødvegen 40	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Klyvetoppen Linje M3, M3N, P7	5 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 4.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	45 min

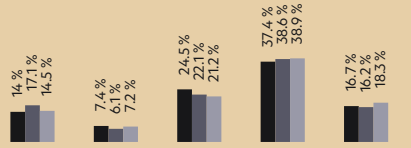
BARNEHAGER

Kverndammen barnehage (1-5 år) 81 barn	10 min 0.8 km
Klyveskogen barnehage (0-5 år) 111 barn	11 min 1 km
Kongerød barnehage (0-5 år) 101 barn	15 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Klyve	8 min
Meny Gs	17 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Kongerød skole	5 min
Kongerødhallen - flerbrukshall	5 min
Just Padel Porsgrunn	6 min
SATS Porselensfabrikken	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Gateparkering
Lett 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Edvard Myhres veg 7D, 3738 Skien
Gnr. 223, Bnr. 451, andelsnr. 2426 i KLYVE IV BORETTSLAG, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103260061

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Marius Lundeberg Enger

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 984 82 676

E-post: marius.enger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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