



PRIVATMEGLEREN  
TELEMARK

VEDLEGG  
KONGERØDVEGEN 46B

# Vedlegg

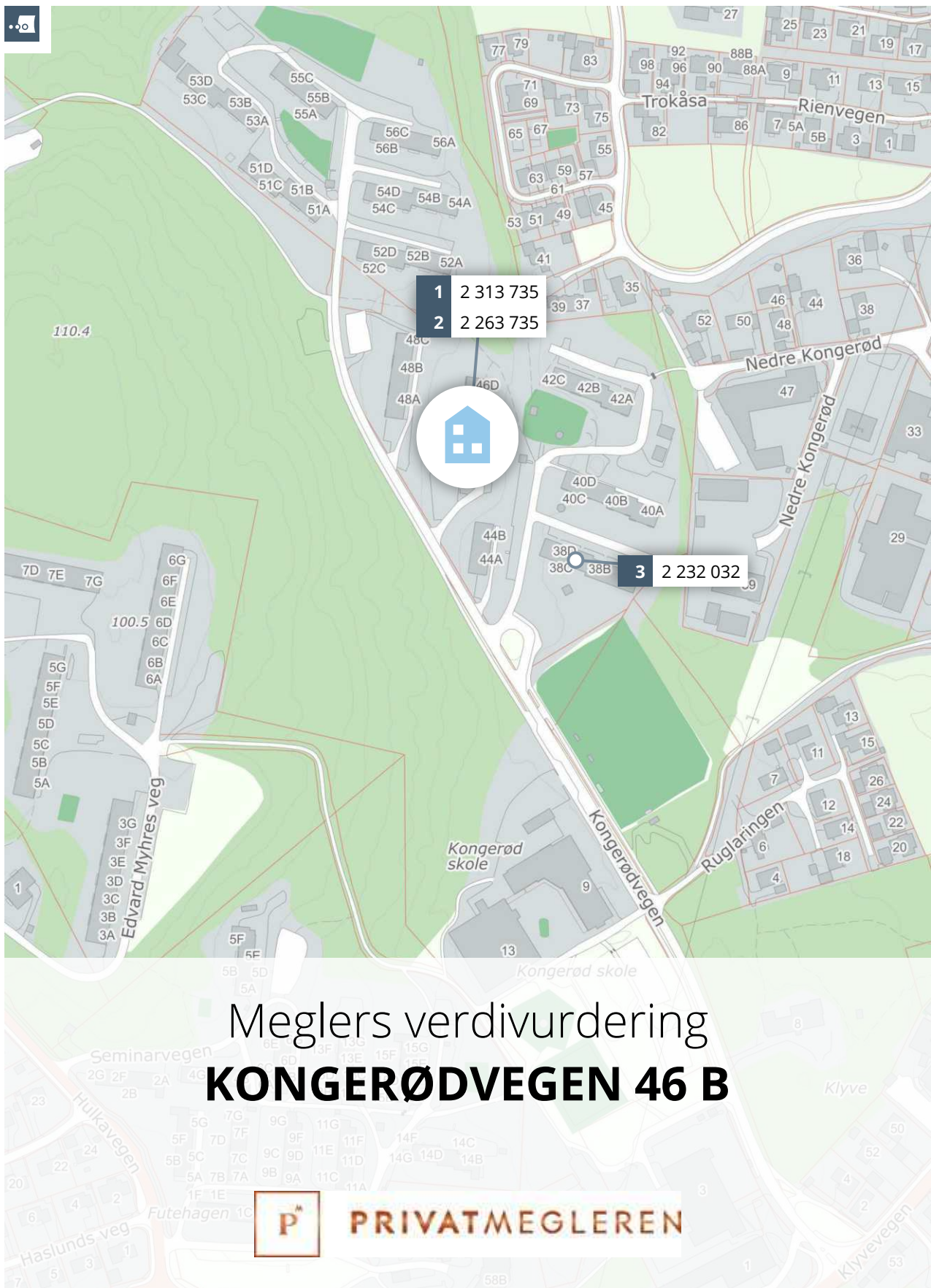
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



## Meglerns verdivurdering

# KONGERØDVEGEN 46 B



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 27.04.2026

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets 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 verdifattestelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Fredrik Rønning Svele.



En tjeneste fra  
Eiendomsverdi AS



# Kongerødvegen 46 B, 3737 SKIEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 223 BNR 377 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS KONGERØD 3

Verdivurdert til

# 1 490 000

**657 031**   **2 147 031**   **31 116**

Fellesgjeld

Totalt

m<sup>2</sup> pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH		
Areal	69 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	Fellesutgifter	8 117
Byggeår						1967	Formue	30 683
							Soverom	2
							Etasje	2
							Balkong	
							Parkering	

## Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
<b>1</b> Kongerødvegen 46 C 70 m <sup>2</sup> 1967 1. etg 2 sov	10.04.2026	1 650 000	<b>1 650 000</b>	663 735	2 313 735	<b>33 053</b>
<b>2</b> Kongerødvegen 46 C 70 m <sup>2</sup> 1966 3. etg 2 sov	26.09.2025	1 390 000	<b>1 600 000</b>	663 735	2 263 735	<b>32 339</b>
<b>3</b> Kongerødvegen 38 C 72 m <sup>2</sup> 1967 2. etg 2 sov	25.02.2026	1 450 000	<b>1 575 000</b>	657 032	2 232 032	<b>31 000</b>

En strøken leilighet i et veletablert boligområde i Skien, med kort vei til butikker, kollektivtransport, skoler og fritidstilbud. Leiligheten inneholder stue, kjøkken, to soverom, bad og entré, mens kjelleren har to boder. Boligen har en funksjonell planløsning med moderne overflater som laminatgulv fra 2020. Flott kjøkken med god skaplass og mulighet for koselig spiseplass ved kjøkkenvindu. Delikat, flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Det er gjort nyere arbeid på det elektriske og ventilasjon i leiligheten.

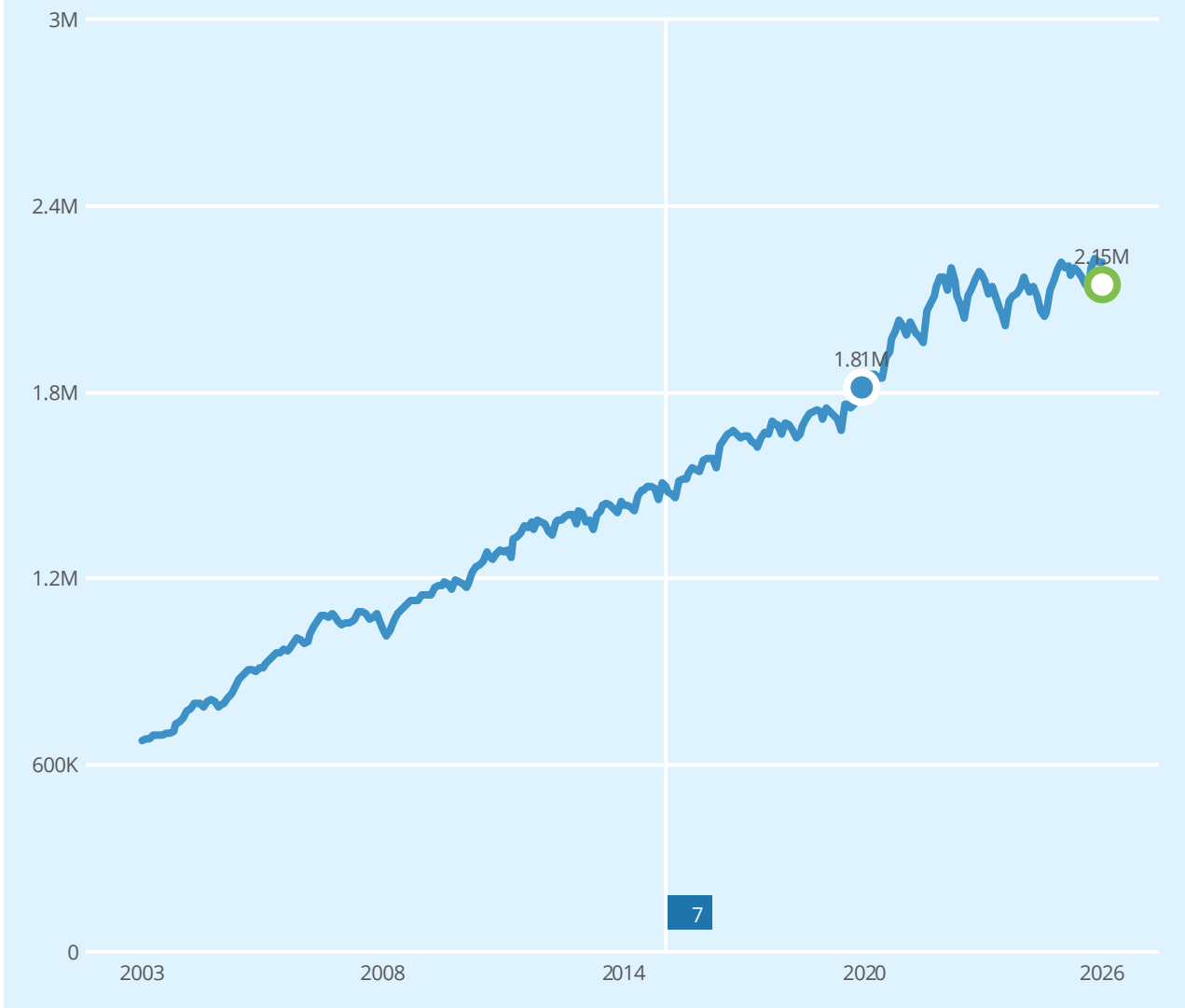
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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](http://www.nordea.no/finansiering)



# Historiske omsetninger

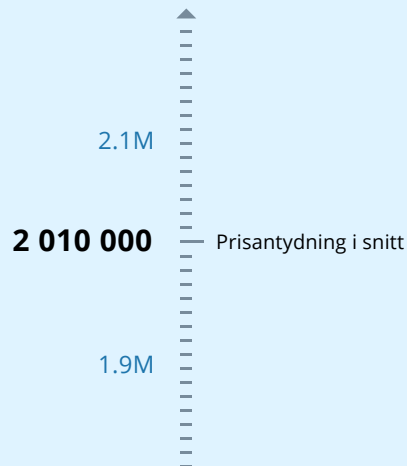


● Salg ● Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
13.05.2020	18.06.2020	23.07.2020	1 200 000	1 060 000	753 409	1 813 409

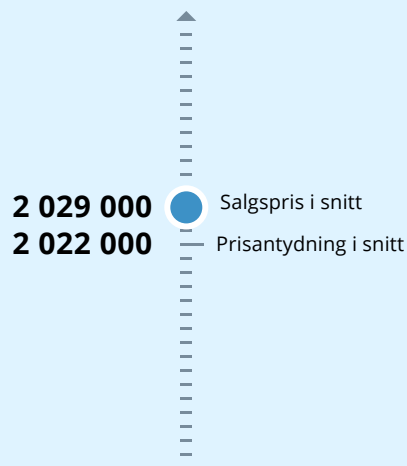
## Leiligheter til salgs i 3737 SKIEN nå



Annonse har i  
snitt ligget ute i

137  
dager

## Leiligheter solgt i 3737 SKIEN siste 9 mnd

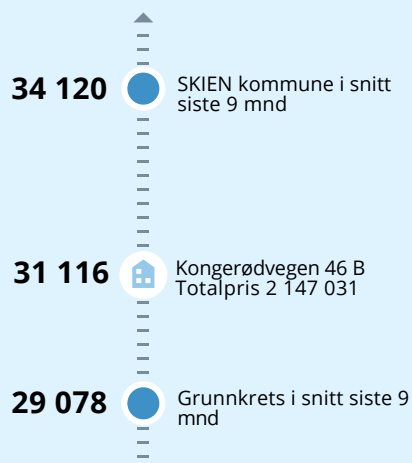


Solgt i snitt  
i løpet av


35  
dager

for 0.9% over prisantydning

## Analyse m<sup>2</sup>-priser



# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kongerødvegen 46B , 3737 SKIEN

 SKIEN kommune

 gnr. 223, bnr. 377

 Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 18943-1547

Eiendomsverdi ref nr: AD2043

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Stensrød



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 bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.

Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

- \*Landbruk.
- \*Skjønn
- \*Næring.
- \*Skade.
- \*Bolig
- \*Energirådgivning



Rapportansvarlig



Dag Stensrød

dag@takstforum-telemark.no

952 55 184



# 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 fuktøk.

## 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 byggregler

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

leilighet beliggende i Kongerødvegen 46 B på Klyve i Skien kommune.  
Bygget er oppført i 1967.

Oppgraderinger i senere år.  
Bad fra 2019.  
Ventilasjons anlegg fra 2019.  
El anlegg fra 2019.  
Kjøkken fra 2015.  
Innvendig vannrør og avløpsrør fra 2019.

Leiligheten gire et generelt positiv inntrykk og er godt holdt.  
Se for øvrig rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet.  
Taket er malt betong.  
Gulv er fra 2020.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Det er målt med laser i i stue og kjøkken .  
Høydeforskjell på ca 9 mm i stue over hele rommet.  
Boligen har mursteinspipe.  
Ikke montert ovn.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.  
To dører fra byggeår.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:  
ingen dokumentasjon.  
Det er flis på gulv/ vegg og malte plater i tak.  
Rommet inneholder dusjkabinett, servant m/ innredning , opplegg til vaskemaskin og veggmontert toalett.  
Varmekabel gulv, ventilasjon via ventilasjonsanlegg.  
Veggene har fliser. Taket er malt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er synlig avløpsrør av plast og ma-rør.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er sentralanlegg for varmt vann.  
Overlastvern 40 amp.  
Montert overspenningsvern.  
8 kurser med jordfeilautomater.  
Varmekabel på bad.  
Eier opplyser at hele anlegget er skiftet i 2019.

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

[Gå til side](#)

Dette er en generell beskrivelse om helse, miljø og sikkerhet ved boligen basert på spørsmålene i listen nedenfor.

Vurdering av helse, miljø og sikkerhet er utført i henhold til NS 3600 og er basert på visuell befaringsdag. Vurderingen omfatter forhold som kan medføre risiko for personskade, helsepåvirkning eller miljøbelastning ved normal bruk av boligen.

Kontrollen er ikke å anse som en fullstendig HMS- eller forskriftskontroll, og omfatter ikke målinger, destruktive inngrep eller vurdering av skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Forhold som vurderes å kunne innebære økt risiko, er kommentert i rapporten. Øvrige forhold kan forekomme uten at disse er avdekket eller omtalt.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

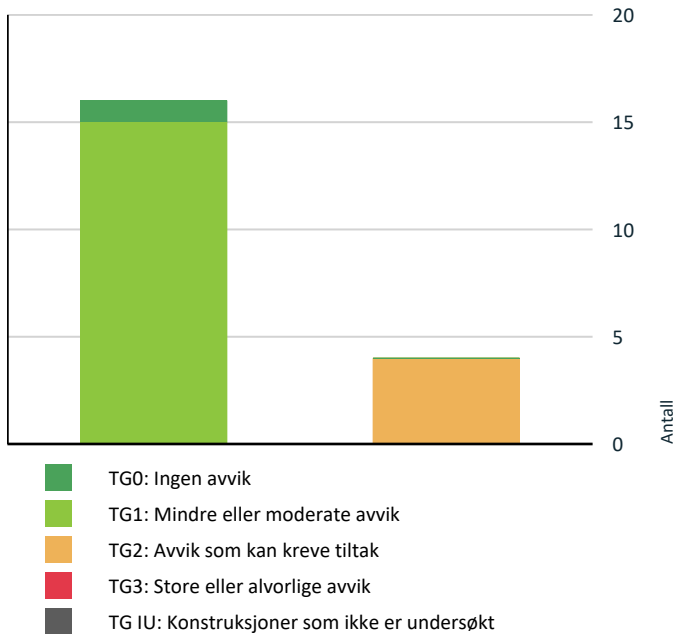
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Om selgers opplysningsplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike.

Selger har derfor plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.

Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmegler.

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)


! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Sammendrag av boligens tilstand

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1967

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre, aluminiums balkongdør og brann- og lydklassifisert entrédør.  
Terrassedør fra 2012.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Innglasset terrasse.  
Oppbygget i stålkonstruksjon/ glass.

#### Vurdering av avvik:

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

Glass-system har noe slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Behov for noe vedlikehold.



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet.  
Taket er malt betong.  
Gulv er fra 2020.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Laminat er ikke montert etter monterings anvisning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Konstruksjonen fungerer med dette avviket.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.  
Det er målt med laser i i stue og kjøkken .  
Høydeforskjell på ca 9 mm i stue over hele rommet.

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.  
Ikke montert oven.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

### TG 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.  
To dører fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Dørene har noe slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Konstruksjonen fungerer med dette avviket.

## TG 1 Innvendige dører - 1

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.  
To dører av nyere årgang.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er flis på gulv/ vegg og malte plater i tak.

Rommet inneholder dusjkabinett, servant m/ innredning , opplegg til vaskemaskin og veggmontert toalett.

Varmekabel gulv, ventilasjon via ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



### 2 ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### 2 ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### 2 ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



### 2 ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### 2 ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### 2 ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i 1 gang mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Målingen viser ikke utslag og apparatet gir ikke utslag før ca 8% vektprosent . Dermed er det 8 % vektprosent eller mindre, vurdert som tørt.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



### 2 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er synlig avløpsrør av plast og ma-rør. Begrenset mulighet for inspeksjon pga.skjult anlegg.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

#### TG 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

## Elektrisk anlegg

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

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

##### Beskrivelse

Overlastvern 40 amp.

Montert overspenningsvern.

8 kurser med jordfeilautomater.

Varmekabel på bad.

Eier opplyser at hele anlegget er skiftet i 2019.

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**

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2019**
  3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
  4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
  5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- ## Inntak og sikringskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
  11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
  12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Dette er en generell beskrivelse om helse, miljø og sikkerhet ved boligen basert på spørsmålene i listen nedenfor.

Vurdering av helse, miljø og sikkerhet er utført i henhold til NS 3600 og er basert på visuell befaring av tilgjengelige og synlige forhold på befaringsdagen. Vurderingen omfatter forhold som kan medføre risiko for personskade, helsepåvirkning eller miljøbelastning ved normal bruk av boligen.

Kontrollen er ikke å anse som en fullstendig HMS- eller forskriftskontroll, og omfatter ikke målinger, destruktive inngrep eller vurdering av skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Forhold som vurderes å kunne innebære økt risiko, er kommentert i rapporten. Øvrige forhold kan forekomme uten at disse er avdekket eller omtalt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# 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

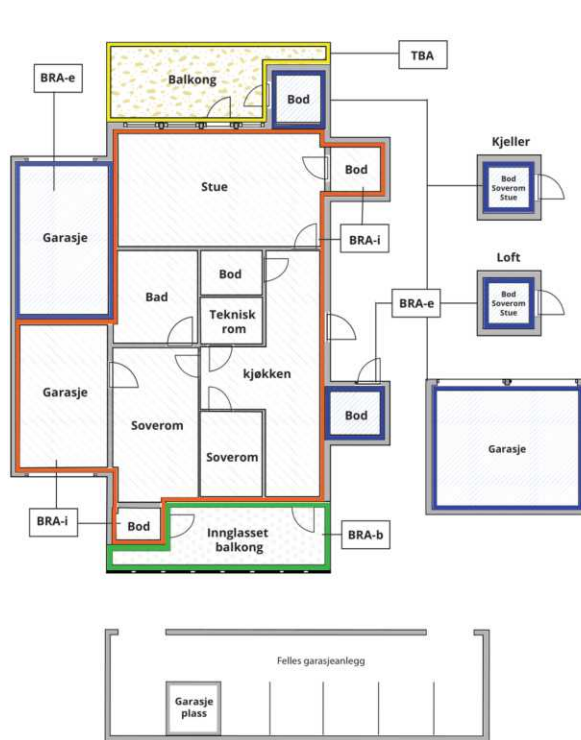
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Carport og/eller garasjeleegg i felles garasjeleegg 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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	69			69	8
Kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>69</b>	<b>6</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, entré, bod		
Kjeller		Bod	

## 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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Dag Stensrød Joachim Wærstad Dyrland	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	223	377		0	37811 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Kongerødvegen 46B

### Hjemmelshaver

Klyve 2 Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KLYVE 2 BORETTSLAG	948496909			Dyrland Joachim Wærstad

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

28

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende Kongerødvegen 46 B på Klyve i Skien kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er et sameie på 37 811,00 m<sup>2</sup>

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	19.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

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 brukeren 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 dampsperrer 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 sokkeetasje) 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasje: 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 omsluttete 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,

- 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## 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 boligomsetningen. 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/AD2043>

## 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](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
103260074	
Selger 1 navn	
Joachim Wærstad Dyrlund	
Gateadresse	
Kongerødvegen 46B	
Poststed	Postnr
SKIEN	3737
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> 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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 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

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joachim Dyrland	a86b6b66255cf1aad770d d74ff7541fcbe4fd63a	18.04.2026 19:09:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103260074

- 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>



Adresse

**Kongerødvegen 46B, 3737 SKIEN**

Dato for energimerking

**27.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-287110**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**164530426**

Gårdsnummer

**223**

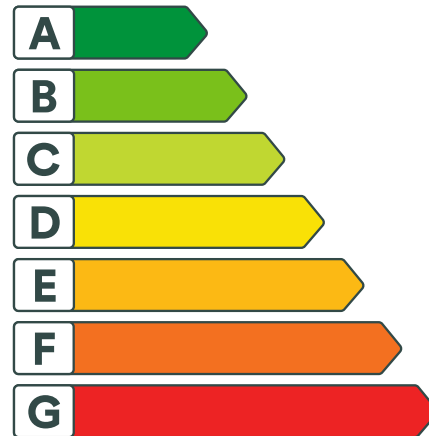
Bruksnummer

**377**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0202**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1967**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**75,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**69,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**165,99 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**176,48 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**12 177 kWh**



## Kongerødvegen 46B, 3737 SKIEN



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



# Kongerødvegen 46B, 3737 SKIEN



## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 2: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 14: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Tiltak utendørs

### 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.

## Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



### Om grunnlaget for energimerket

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

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

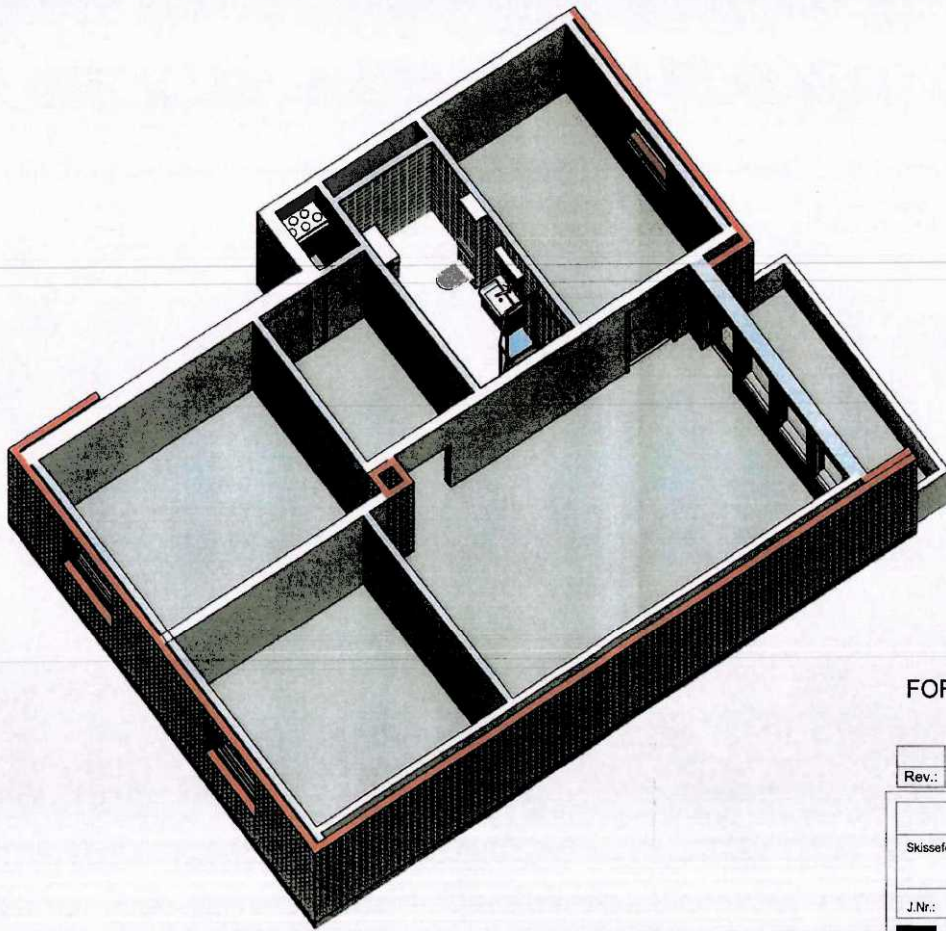


### Spørsmål om energiattesten

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


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

<https://www.enova.no>

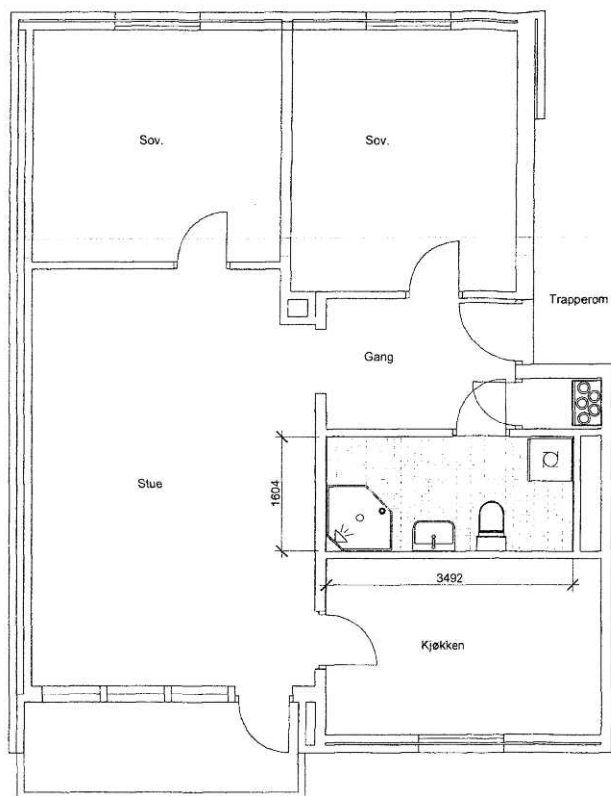



FORELØPIG TEGNING 26.01.2015

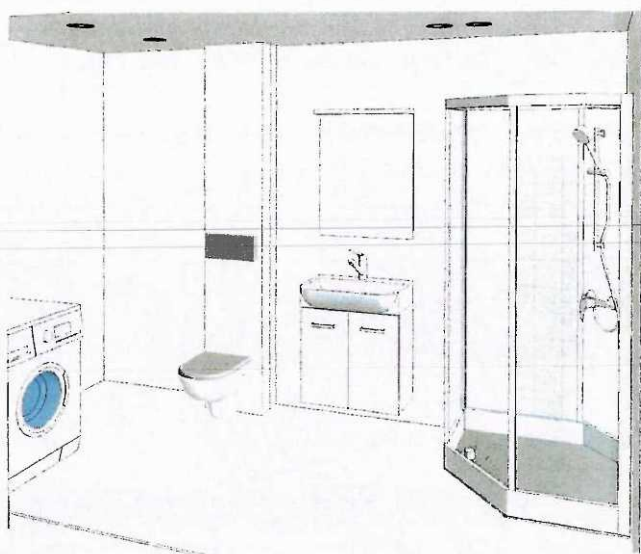
Rev.:		Dato:	
-------	--	-------	--

<b>SBBL-KLYVE II</b>	
Skisseforslag badrom Blokk B 3D	Mål:
<i>3-roms</i>	Tegnet av: <i>tb</i>
	Dato:
J.Nr.: 4852-00	Tegn. nr.: <b>A111</b>
 arkitektkontoret <b>Børve og Borchsenius as</b>	STORGAIA 1111 POSTBOKS 1280 2905 PORSGRUNN Tlf: 35 56 97 00 Fak: 35 56 97 01 www.bb.no

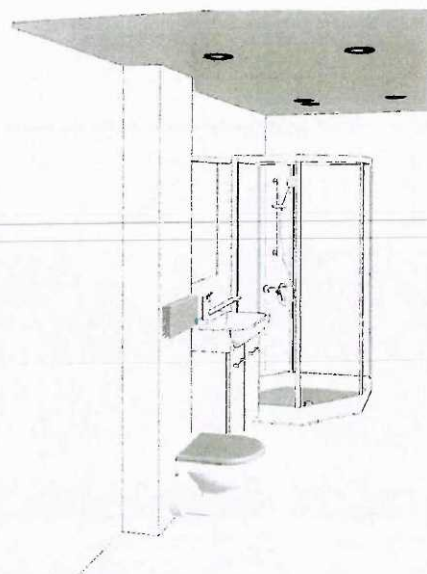
E-2




Rev.:		Dato:	
<b>SBBL-KLYVE II</b>			
Skisseforslag badrom Blokk B		Mål:	1 : 50
		Tegnet av:	tb
		Dato:	27.03.2015
J.Nr.:	4852-00	Tegn. nr.:	A101
 arkitektkontoret <b>Børve og Borchsenius as</b>		STORGATA 171 POSTBOKS 1000 3901 FOLDESSELVÅG	TEL: 35 55 97 00 FAX: 35 55 97 01 WWW.AKBL.NO



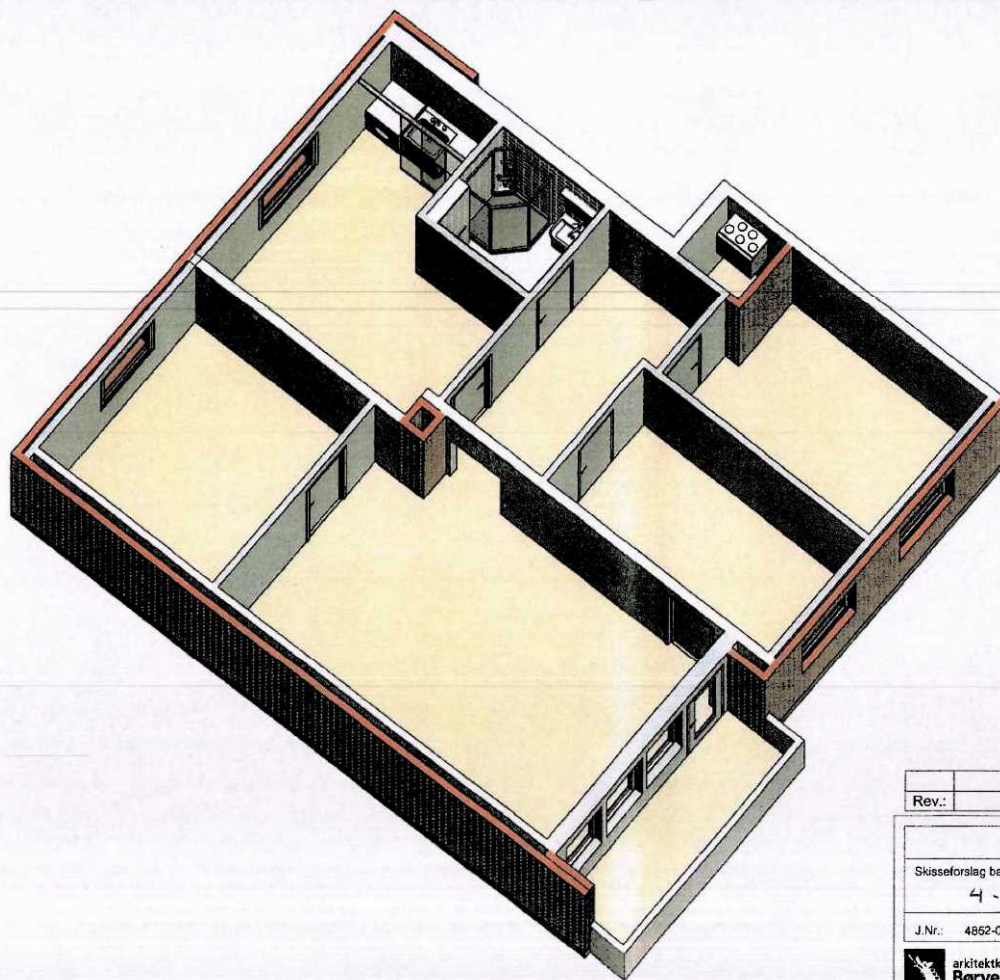
3D Blokk D - Bad



3D Blokk D - Bad - 2


Rev.:		Dato:	
<b>SBBL-KLYVE II</b>			
Skisseforslag 3D bad Blokk D		Mål:	
		Tegnet av:	tb
		Dato:	27.03.2015
J.Nr.:	4852-00	Tegn. nr.:	<b>A114</b>
		STORGATA 171 POSTBOKS 1020 3902 FURUSLUNN TLF: 35 56 97 00 FAX: 35 56 97 01 WWW.AK102.NO	

E-4



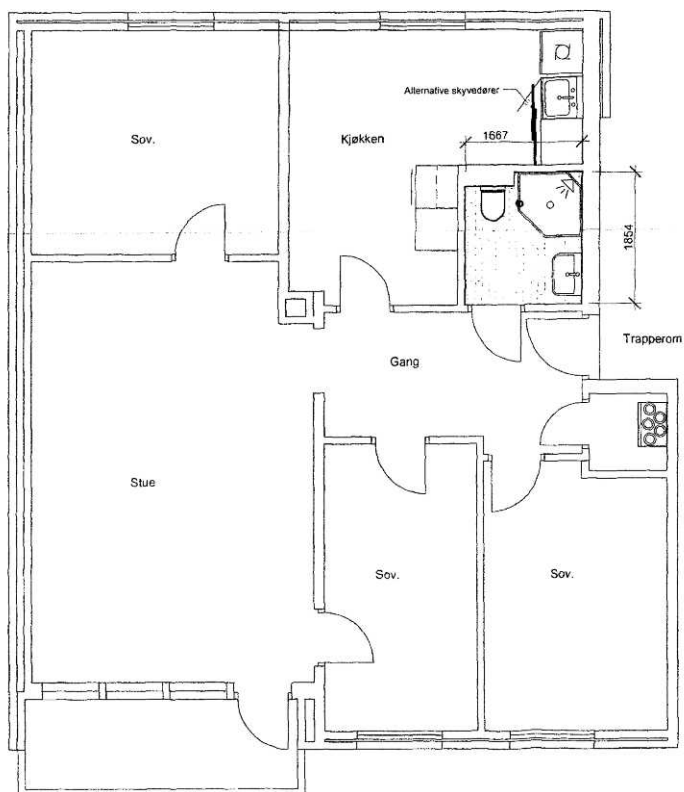
Rev.:		Dato:	
-------	--	-------	--

<b>SBBL-KLYVE II</b>	
Skisseforslag baderom Blokk D - Ait. 1 3D	Mål:
<i>4 - roms</i>	Tegnet av: lb
J.Nr.: 4862-00	Dato: 27.03.2015
	Tegn. nr.: <b>A112</b>

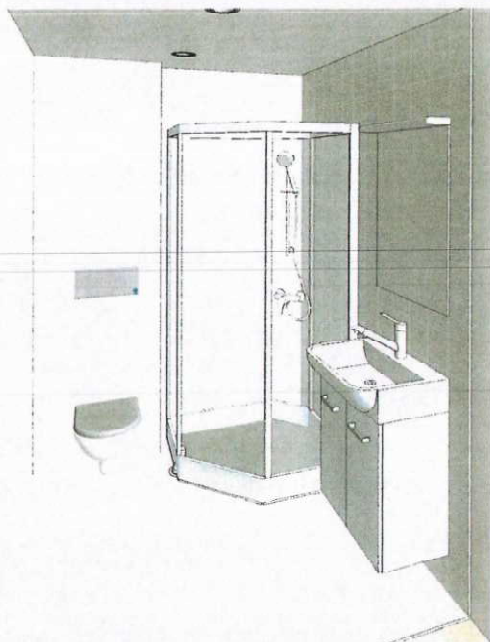
 arkitektkontoret  
**Børve og Borchsenius as**

STORGATA 171  
POSTBOKS 1050  
2003 FORSØLLEN

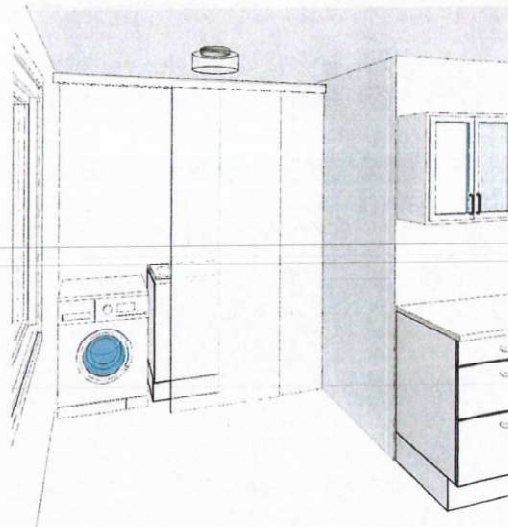
TEL: 35 56 97 00  
FAX: 35 56 97 01  
WWW.AB-NO.NO



Rev.:		Dato:	
<b>SBBL-KLYVE II</b>			
Skisseforslag badrom Blokk D - Alt. 1		Mål:	1 : 50
		Tegnet av:	fb
		Dato:	27.03.2015
J.Nr.:	4852-00	Tegn. nr.:	<b>A102</b>
 arkitektkontoret <b>Børve og Borchsenius as</b>		STORSGATA 171 POSTBOKS 1050 3905 FORSBERG/UNN	TEL: 35 55 97 00 FAX: 35 56 97 81 www.gb.no



3D Blokk B - Bad



3D Blokk B - Kjøkken/Vaskeromnisje

Rev.:		Dato:	
<b>SBBL-KLYVE II</b>			
Skisseforslag 3D bad/vaskenisje Blokk B		Mål:	
		Tegnet av: tb	
		Dato: 27.03.2015	
J.Nr.: 4852-00			Tegn. nr: <b>A113</b>
		STORGATA 171 POSTBOKS 1800 2008 FOSSEGLIEN TLF: 35 55 87 00 FAX: 35 55 87 01 www.arkb.no	



Klyve 2 borettslag  
Potboks 156  
3701 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.  
13/08739-4

Dato  
23.01.2017

**Gbnr 223/377 - Kongerødvegen 38-48 - garasje/redskapsbod - ferdigattest**

**FERDIGATTEST**

Tillatelse til tiltaket er gitt:	01.10.2013 i sak 938/13
Gårds- og bruksnummer:	223/377
Byggested (adresse):	Kongerødvegen 38-48
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Garasje
Bygningsnummer:	300397039
Bruksareal (BRA)	42 m2
Tilknyttet off. vann og avløp:	0

Søknad om ferdigattest er mottatt her 18.01.2017.

**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 § 20-2. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-3.**

Med hilsen

Torfinn Bjørntvedt  
saksbehandler

*Brevet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:** Skien brann- og feievesen, Postboks 158, 3701 SKIEN  
Byggesak og eiendomsskatt, Kirsten Halvorsen, Postboks 158,, 3701 SKIEN  
Byggesak og eiendomsskatt, Barbro Helen Aasland, Postboks 158,, 3701 SKIEN

**Byggesak og eiendomsskatt**

Tlf: +47 35 58 10 00

postmottak@skien.kommune.no

Post: Pb. 158, 3701 Skien

Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2

Bank: 2680.07.01049

Org. Nr.: 938 759 839

www.skien.kommune.no





Klyve 2 borettslag  
Potboks 156  
3701 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.  
13/08739-4

Dato

23.01.2017

**Gbnr 223/377 - Kongerødvegen 38-48 - garasje/redskapsbod - ferdigattest**

**FERDIGATTEST**

Tillatelse til tiltaket er gitt:	01.10.2013 i sak 938/13
Gårds- og bruksnummer:	223/377
Byggested (adresse):	Kongerødvegen 38-48
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Garasje
Bygningsnummer:	300397039
Bruksareal (BRA)	42 m2
Tilknyttet off. vann og avløp:	0

Søknad om ferdigattest er mottatt her 18.01.2017.

**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 § 20-2. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-3.**

Med hilsen

Torfinn Bjørntvedt  
saksbehandler

*Brevet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:** Skien brann- og feievesen, Postboks 158, 3701 SKIEN  
Byggesak og eiendomsskatt, Kirsten Halvorsen, Postboks 158,, 3701 SKIEN  
Byggesak og eiendomsskatt, Barbro Helen Aasland, Postboks 158,, 3701 SKIEN

**Byggesak og eiendomsskatt**

Tlf: +47 35 58 10 00

postmottak@skien.kommune.no

Post: Pb. 158, 3701 Skien

Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2

Bank: 2680.07.01049

Org. Nr.: 938 759 839



Skien Rørleggerforretning  
Cappelens gate 3  
3717 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.  
16/10631-4

Dato  
16.08.2019

### Gbnr 223/377 - Kongerødvegen 38,40,42,44,46,48 - Klyve II - endring bad - ferdigattest

Tillatelse til tiltaket er gitt:	29.08.2016 i sak 546/16
Gårds- og bruksnummer:	223/377
Byggested (adresse):	Kongerødvegen 38,40,42,44,46 og 48
Tiltakstype:	Rehabilitering
Bygningstype:	Boligblokk
Bygningsnummer:	164530361,164530388, 164530396,164530418, 164530426,164530434
Bruksareal (BRA)	-----
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt her 14.08.2019.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det er sendt inn nødvendig dokumentasjon på at alt er ferdigstilt sammen med erklæring om ferdigstillelse.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggarbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

---

Etter delegert fullmakt gitt av bystyret i vedtak av 08.09.2016 er det fattet følgende

#### VEDTAK:

**Søknad om ferdigattest godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10.**

**Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-2. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-3.**

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

**Byggesak og eiendomsskatt**

Tlf: +47 35 58 10 00

postmottak@skien.kommune.no

Post: Pb. 158, 3701 Skien

Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2

Bank: 2680.07.01049

Org. Nr.: 938 759 839

[www.skien.kommune.no](http://www.skien.kommune.no)

Med hilsen

Hallstein Bast  
Byggesakssjef

Frode Johannessen  
byggesaksbehandler

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*

## MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

### Klagerett:

Dere har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til:

*Skien kommune, byggesaksenheten*

*Postboks 158*

*3701 Skien*

eller til

[skien.postmottak@skien.kommune.no](mailto:skien.postmottak@skien.kommune.no)

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Teknisk hovedutvalg (HOTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom HOTS ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Telemark for endelig avgjørelse.

### Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra du mottar vedtaket. Dersom det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok vedtaket oppgis. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

### Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener at vedtaket ikke er begrunnet tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen for å klage går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

### Innholdet i klagen

Klagen skal være skriftlig. Klagen skal inneholde informasjon om hvilket vedtak dere klager på, årsaken til at dere klager, og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen.

Klagen må undertegnes.

### Utsettelse

Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

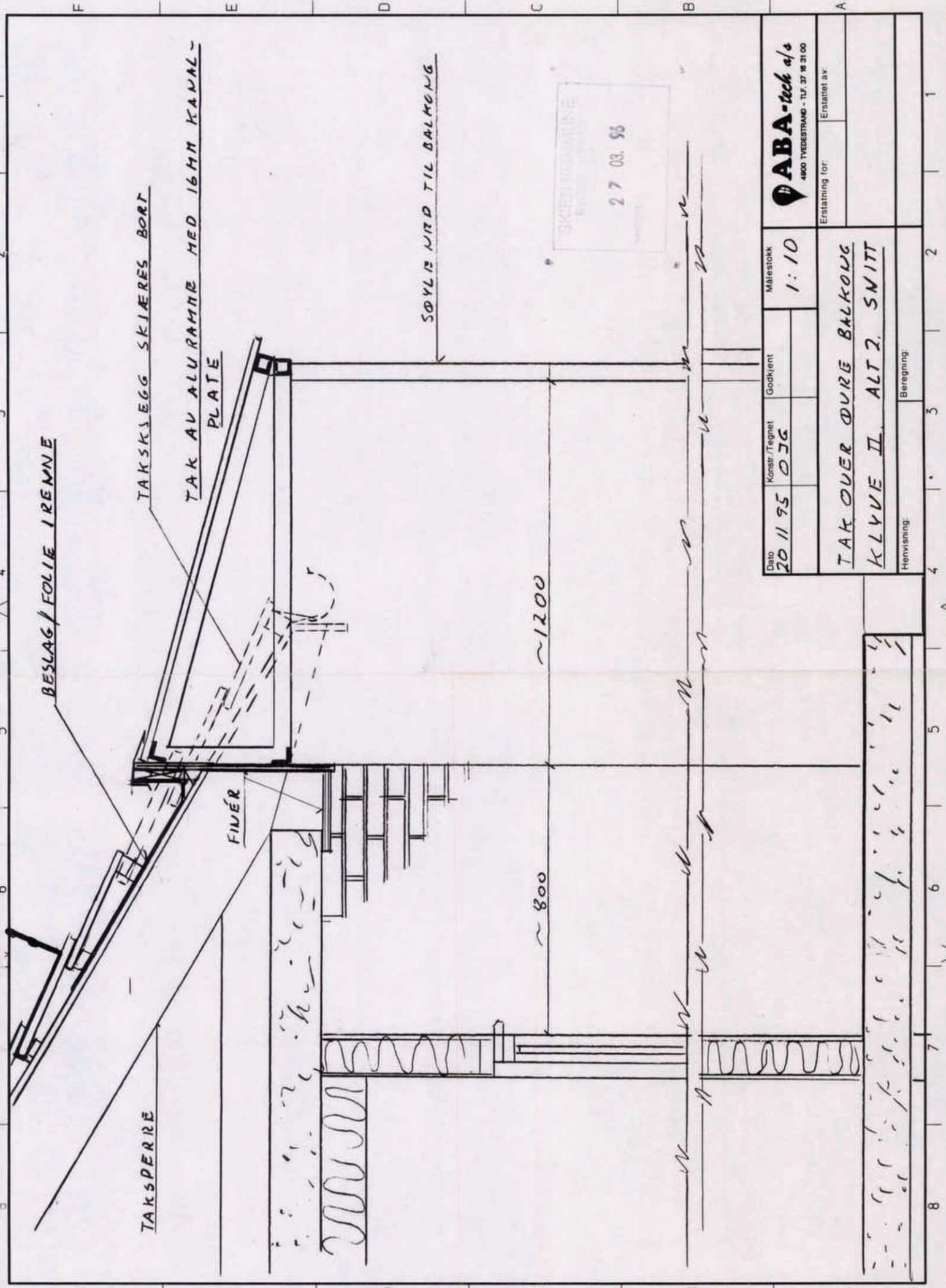
### Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Dere må i tilfelle ta kontakt med byggesaksenheten i Skien kommune. Her kan dere også få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

### Kostnader ved klagesaken

Dere har mulighet til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36.

**Kopi til:** Brl. Klyve II, Geir Helstedt, postboks 156, 3701 SKIEN  
Skien brann- og feievesen, Postboks 158, 3701 SKIEN



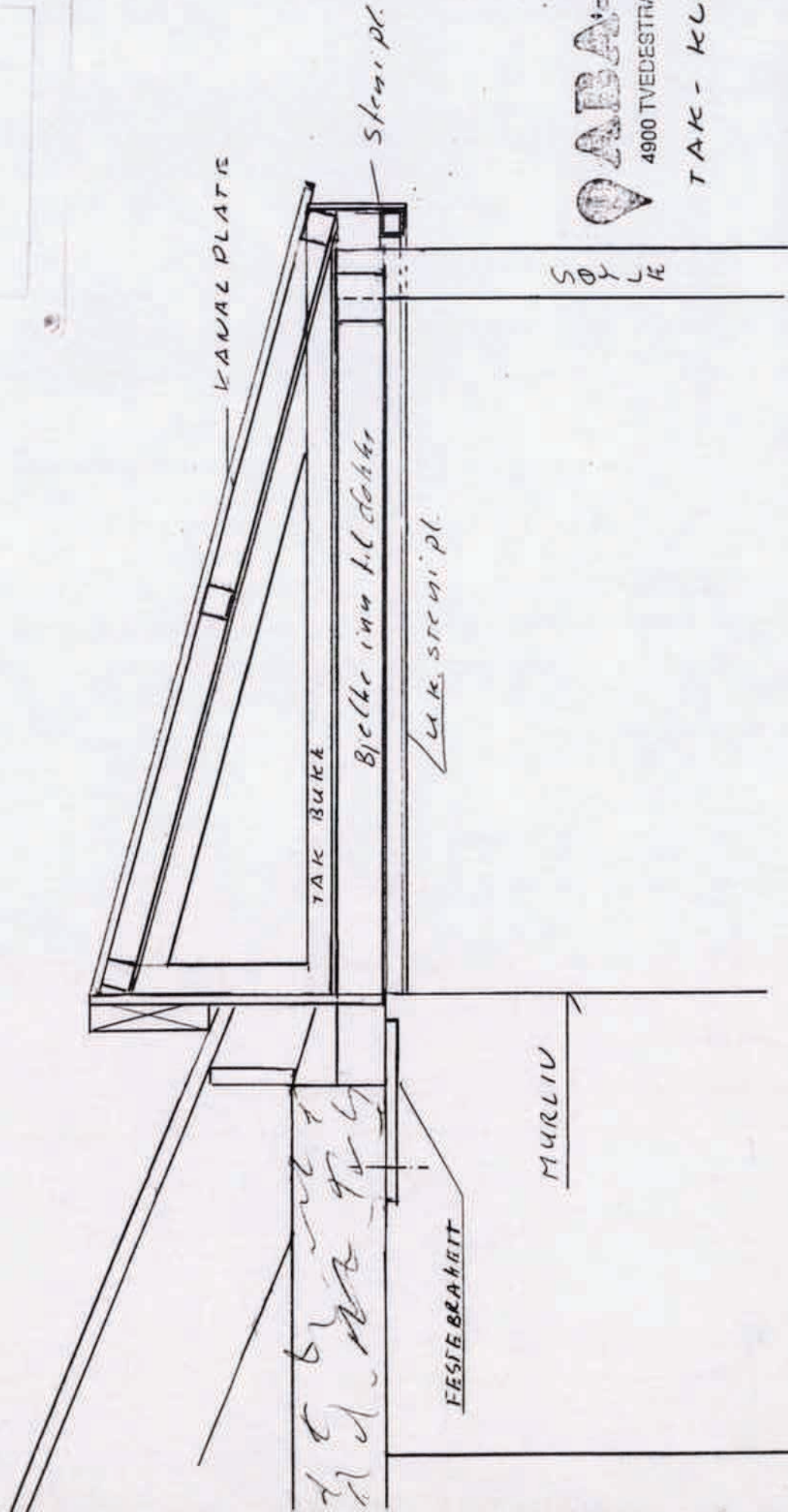
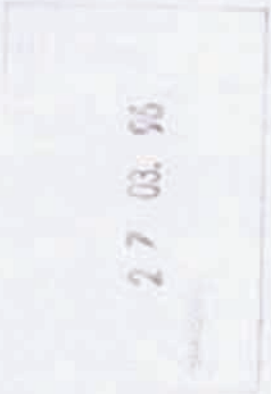
SKJENKEMANLINE  
27.03.95

<b>ABA-tek a/s</b> 4800 TVEDESTRAND - TLF. 37 18 31 00			
Erstatning for: _____			
Erstattet av: _____			
<b>TAK OVER ØVRE BALKONG</b> <b>KLYVE II, ALT 2, SNITT</b>			
Beregning: _____			
Henviisning: _____			
Date	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
20.11.95	OJG		1:10

1 2 3 4 5 6 7 8

A B C D E F

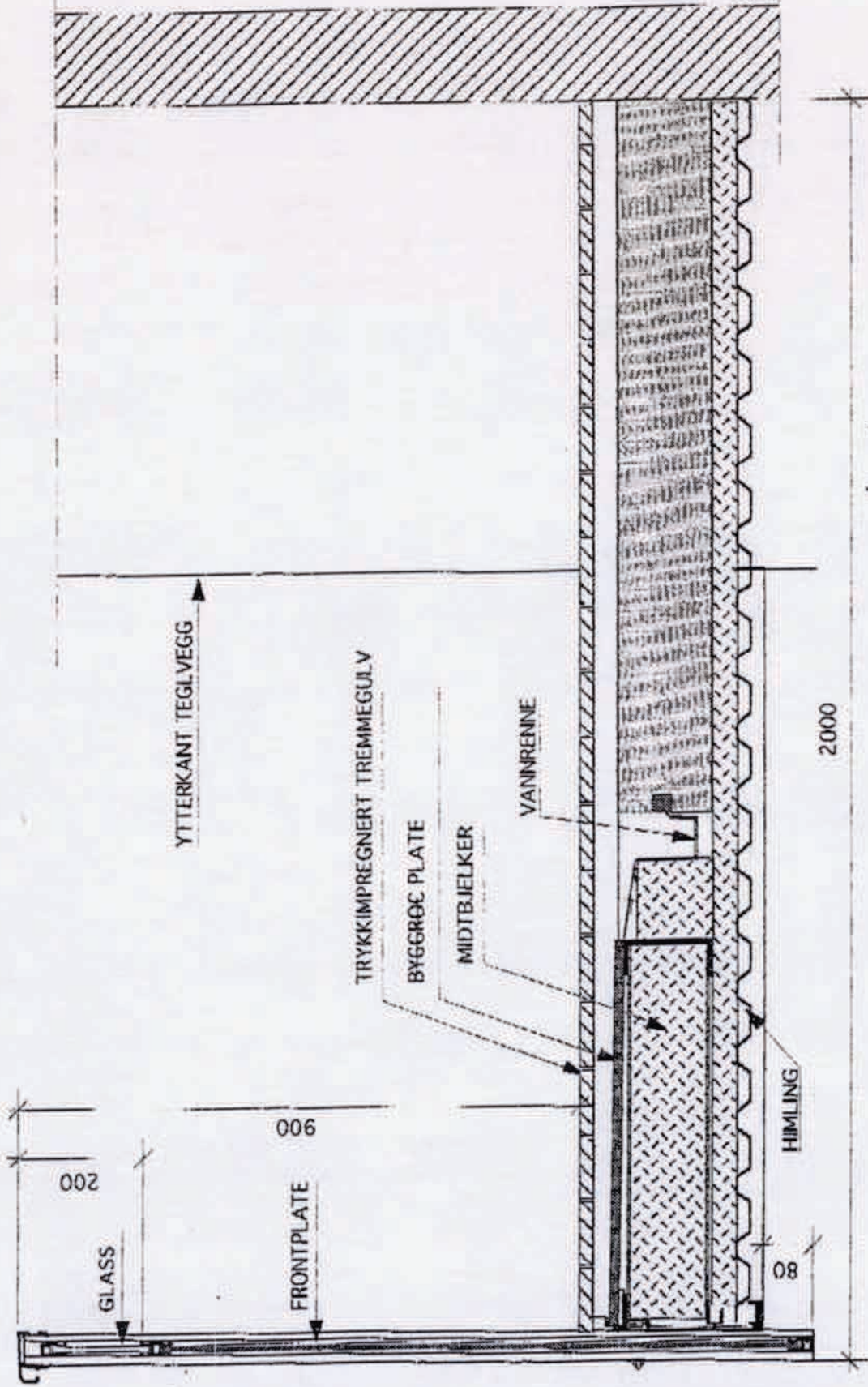
27 03. 96



**ARBA** - *Arbena*  
4900 TVEDESTRAND

TAK - KUVUEII  
13/3-96  
075





27 03 96

REV. REVISJONEN GJELDER

DATE SIGN.

NUMSTOKK 1:10

DATE 23.02.96

TEGNET AV: RL

KONTROLLERT AV:

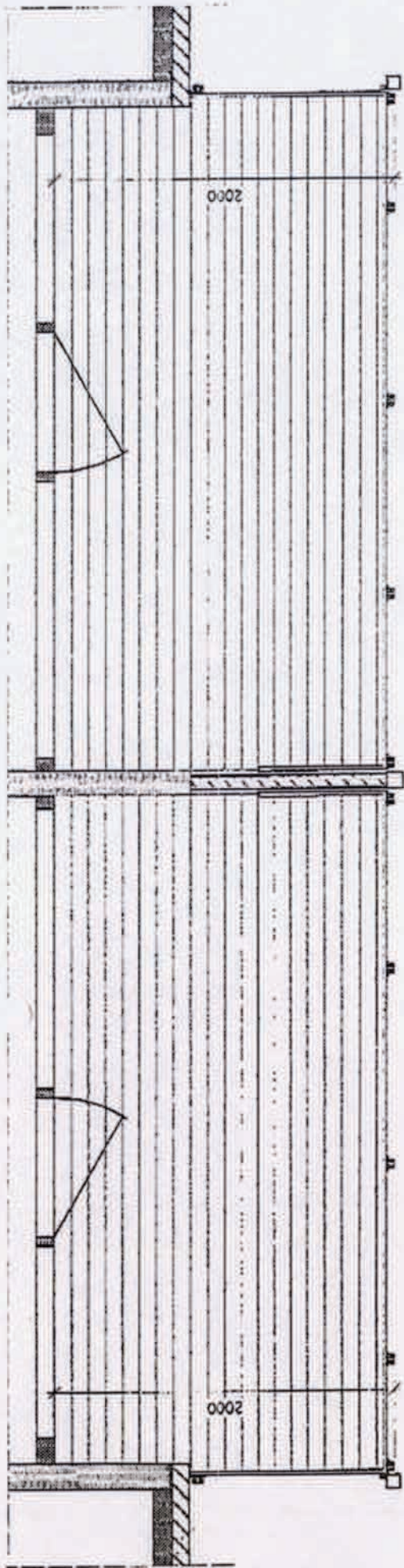
TEGNINGS NR:

ABAT-010-01

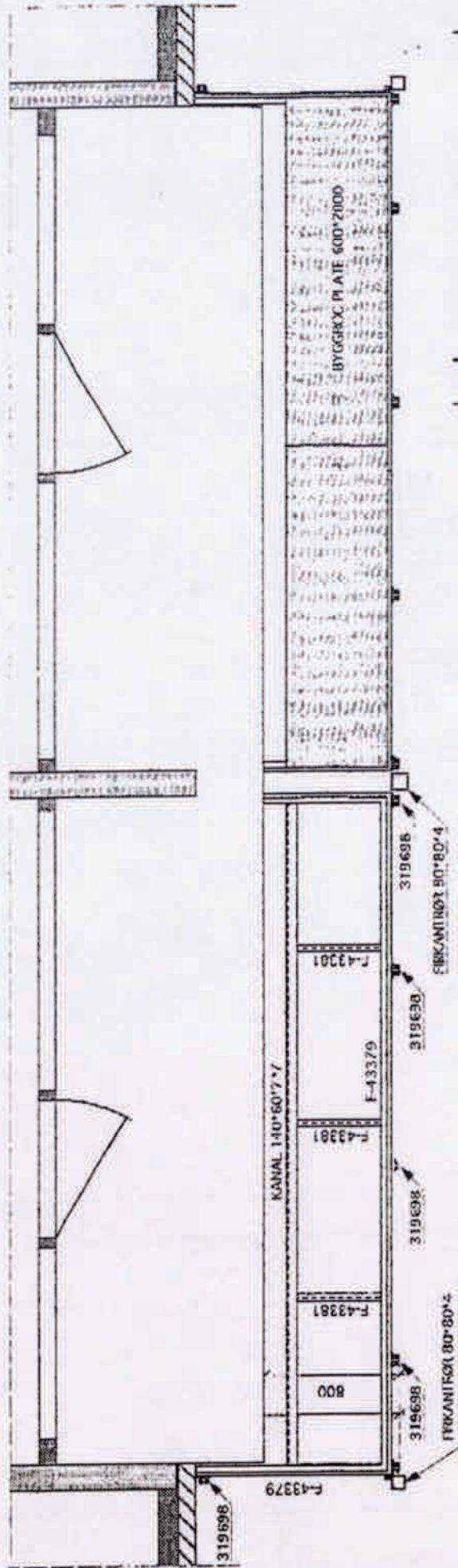
ABA teck a/s  
 KLYVE II - SKIEN  
 NYE BALKONGER  
 TYPISK SNITT



**LARSEN OG PAULSEN AS**  
 rådgivende ingeniører i byggeteknikk  
 Thore Dahls gt. 5, 3210 SANDVIK ØST  
 Telefon 33 48 05 30, Telefax 33 46 06 33



PLAN TYPE C



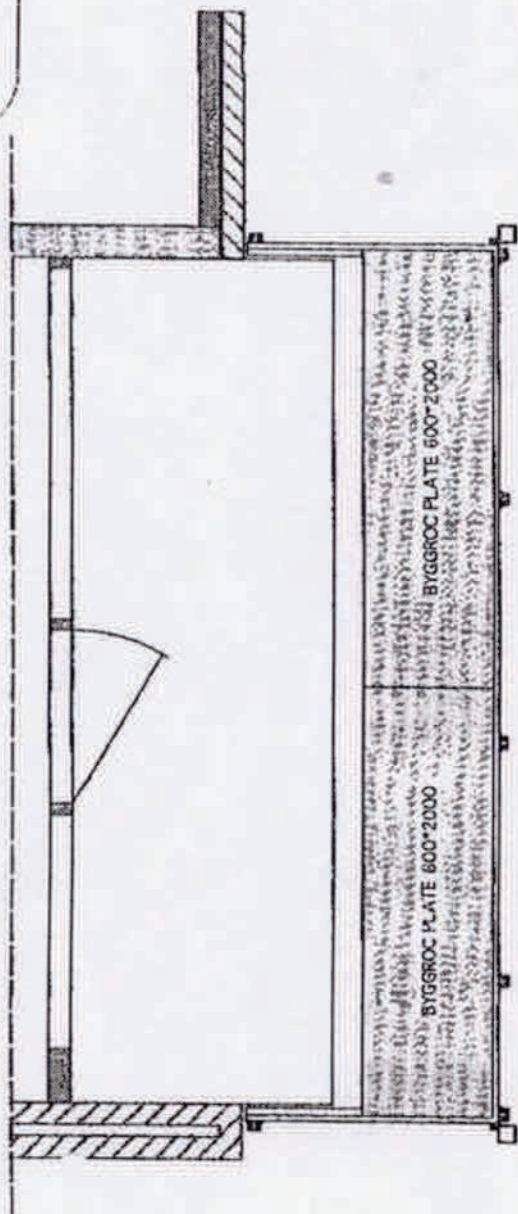
PLAN TYPE C - RAMME

27.03.96

PROJ.	STYREJØR	DATE	BYGN.
ABA Leck ø/s	KLIVE II - SKIEN	MÅLSTYRELSE	1:25/3
NYE BALKONGER	PLAN BALKONG TYPE C	DATE	21.02.96
		TEGNET AV	KL
		KONTROLLERT AV	
		PROJEKT NO	

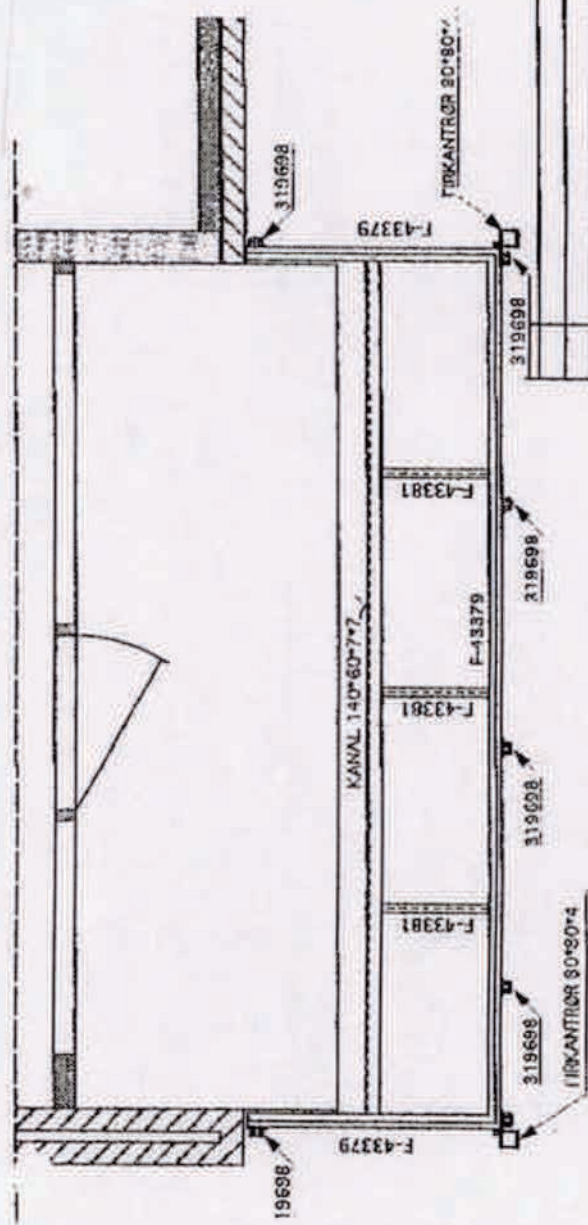
**LARSEN OG PAULSEN AS**  
 Arkitektfirmaet LARSEN OG PAULSEN  
 Torshovsveien 5, 1210 SANDVIK  
 Telefon 23 46 05 30

ABNT-010-04



PLAN TYPE A

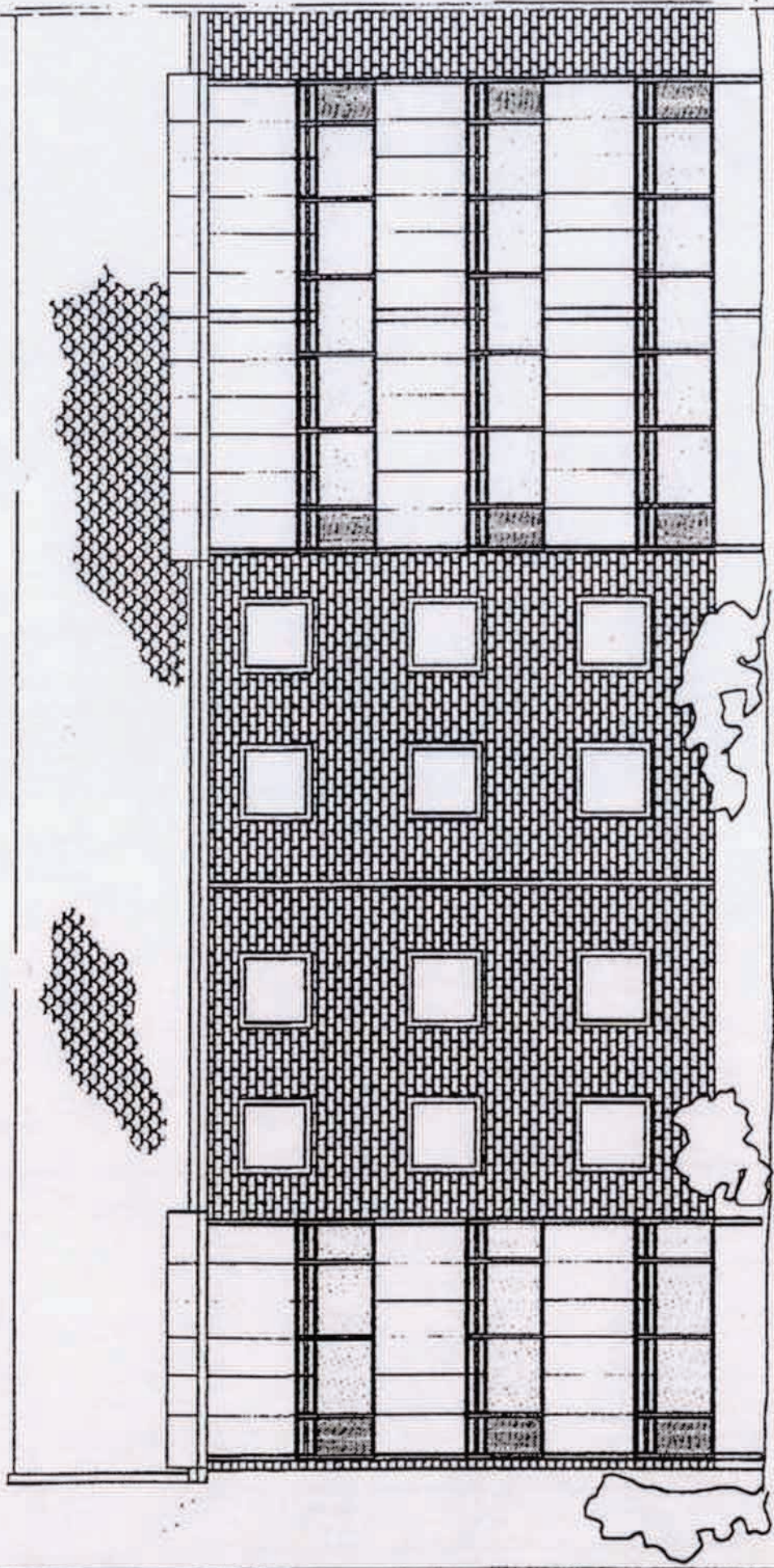
27 03. 96



PLAN TYPE A-RAMME

REV.	REVISJONEN	GJELDER	DATE	SIKRN.
	ABA teck a/s		MÅLSTØK 1125/5	
	KLIVE II - SKIEN		DATE: 21.02.96	
	NYE BALKONGER		TERT AV: EL	
	PLAN BALKONG TYPE A		KONTROLLERT AV:	
			TITTEL: ABAT-010-02	

**LARSEN OG PAULSEN AS**  
 Arkitekt og Bygghåndverker  
 Torv Gade nr. 1, 2110 SKIEN, NORGE  
 Telefon 33 46 23 Telex 15 44 06 11

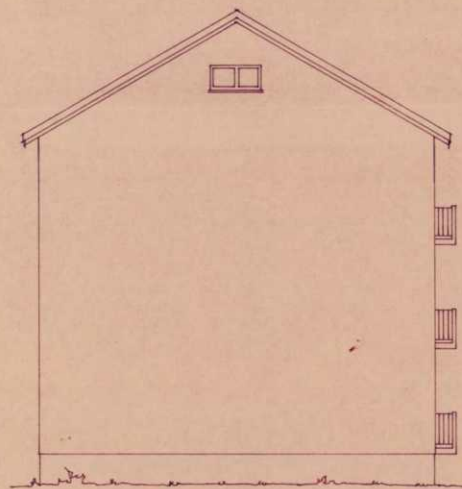
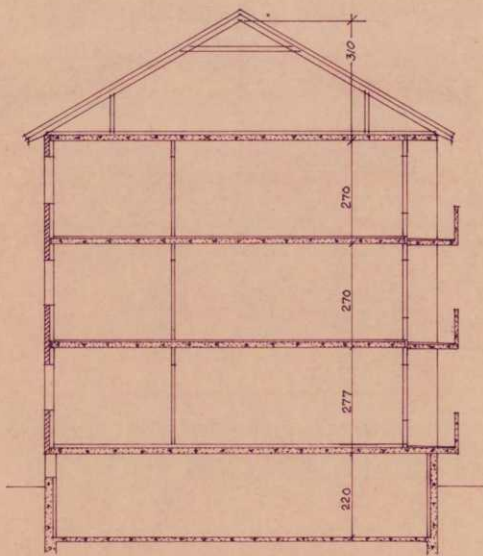


REV. REVISJONEN GJELDER	DATE	SIGN.
ABA TECK A/S	MALESTOROK	1:25
KLYVE II - SKIEN	DATE	22.11.95
NYE BALKONGER	TEGNET AV:	RL
OPPRISS FASADE ALTERNATIV 1	KONTROLLERT AV:	
	TEGNINGS NR:	



**LARSEN OG PAULSEN AS**  
 rådgivende ingeniører i byggeteknikk  
 The its gc. 5, 3210 SANDNES  
 Tele 3 46 05 30 Telefax 33 46 06 33

27.03.98



SKIENS BYGNINGSRÅD  
SAR 20/7 1965

BLOKK B.

OPDR. GIVER  
SKIEN B B L

PROSJEKT  
*Klyve II.*

NBBL'S DISTRIKTSKONTOR  
HOLBERGSGT 14 TLF 23150  
SKIEN

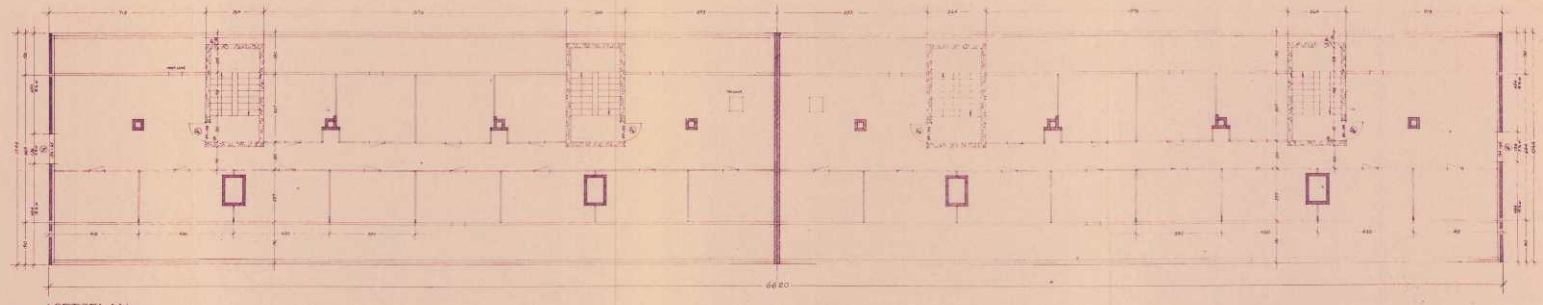
TEGN. TITEL

*Fasade, snitt*

MÅL 1:100  
TEGNET 13.7.65  
*Haarly*

RETTET

TEGN. NR 6522-10.  
DATO

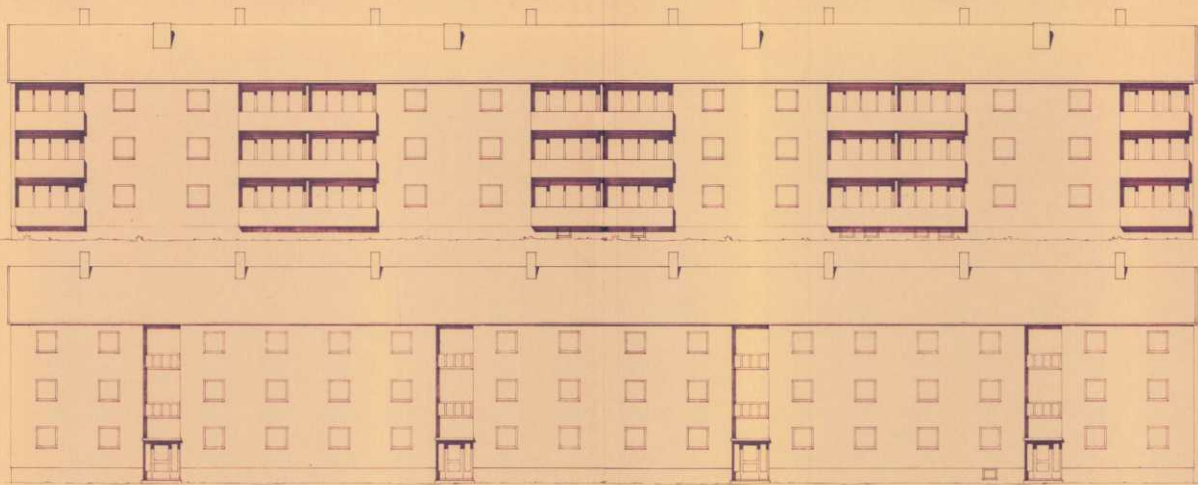


LOFTPLAN.

STADENS BYGNINGSRÅD  
1929

BLOKK B.

BYGGERI SKIEN B.B.L.	TRAKTATITEL Loftplan	DATUM	DATA
PROJEKT Kjægg II	SKALA 1:100	TEGNER 13-7-66	TEGNER NR. 6522-8
N.B.R.L. DISTRIKTSKONTOR JULEBORG 14 - TRØ 22150 SKIEN			



SCHEMATA  
1951

BLOCK B.

OFFICE CHAIR  
SCIEN B.B.L.

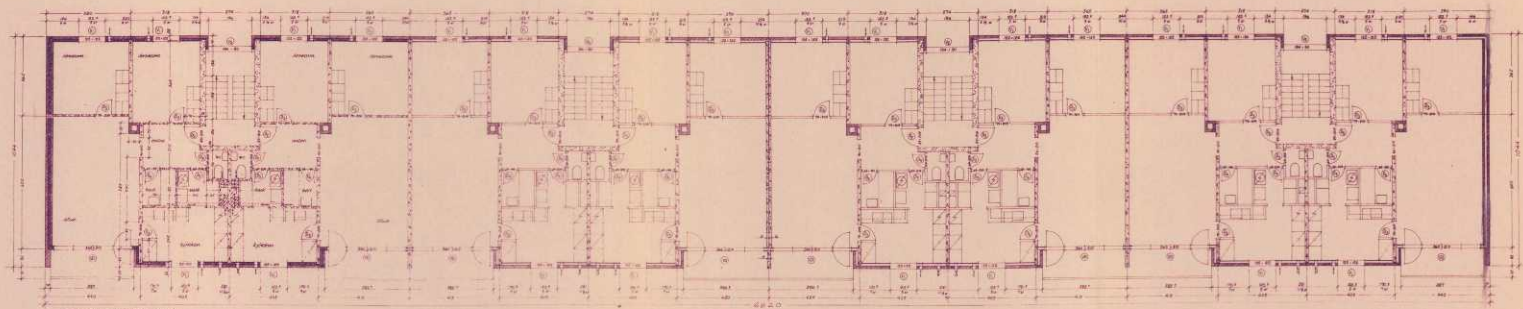
PROJECT  
Type II

NATIONAL DISTRICTS OFFICE  
WASHINGTON, D. C. 20540

SCALE 1/8" = 1'-0"

DATE 12-27-51

6522-9



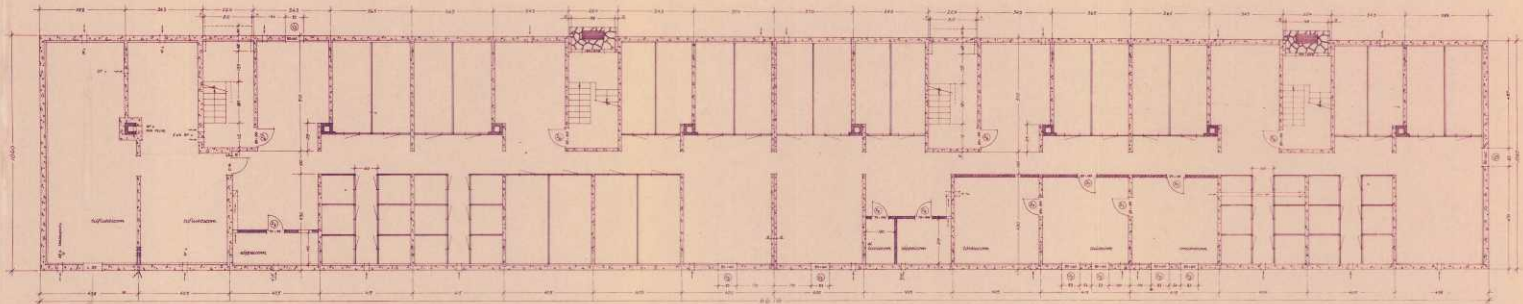
ETASJEPLAN.

SKIENE BYGNINGSRÅD  
1922

BLOKK B.

OPDR. GIVER SKIEN B.B.L.	TEGN. TITEL Etasjeplan	MASTET 1:100	DATE 1922
PROJEKT Kjvø II	TEGN. NBR. 13-7-65	BYGNET 1922	BYGNET 1922
NORGE DISTRIKTSKONTOR KONGSVEIEN 16 - 1001 OSLO	BYGNET 1922	BYGNET 1922	BYGNET 1922
SKIEN	BYGNET 1922	BYGNET 1922	BYGNET 1922

6522-7



KILTRPLAN

SKIENS BYGNINGSRÅD  
20/7 1957

BLOKK B.

OFFIS. GLEDE  
SKIEN B.B.L.

PROSJEKT  
Klyne II

NØRRE DISTRIKTSKONTOR  
JUSBREKKEVEI 11 - 7042 SKIEN

TEKNI. TITTEL  
Fyllesplan

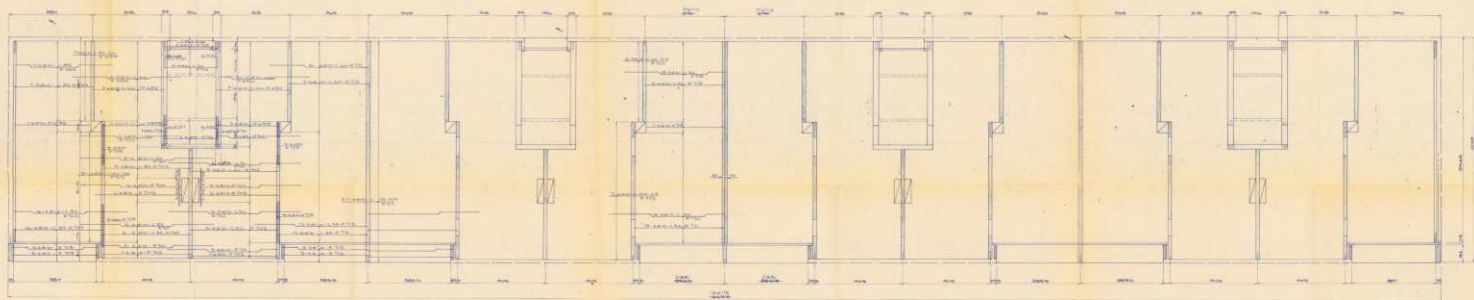
SKALA  
1:100

PROSJEKT  
12-7-65

SKIEN

BETJENT  
6522-6

DATE



BRANK, JONES & CO.  
ARCHT.

REVISIONS

NO.	DESCRIPTION	DATE
1	AS SHOWN	1910

DATE: 1910  
BY: J. J. BRANK  
CHECKED: J. J. BRANK  
SCALE: 1/8" = 1'-0"

# Innkalling til generalforsamling

i Klyve 2 borettslag (1045)

Onsdag 08.04.2026 kl. 18:00, Nærmiljøsentret Klyve.

## 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

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

**Forslag til vedtak:** Styreleder tidligere kr 80 000, økes til kr 100 000

Sekretær tidligere kr 35 000, økes til kr 40 000

Nestleder tidligere kr 35 000, økes til kr 45 000

Styremedlemmer tidligere kr 30 000, økes til kr 35 000

Vara medlem beholder som tidligere kr 20 000

**Styrets innstilling:** Honorarer har ikke vært økt de siste 6 årene. Vi får flere og flere utfordringer og de krever mer og mer av styret. Styrets innstilling er at honorarer bør økes i takt med inflasjon og arbeid som blir gjort.

## 5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

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 revisjonselskap. 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 boligselskapet, 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 Valgkomiteens innstilling til nytt styre

#### 5.5 Andre valg:

Valg av Flaggmann ?

**Styrets innstilling:** Morten Svendsen har vært flaggmann i flere år og gjør fortsatt en flott jobb.

Vi anbefaler Generalforsamlingen å velge han og samtidig oppgradere hans honorar fra kr 10 000 til kr 12 500

## 6. Innkomne forslag

1 forslag : Flere elbilladere

### 6.1 Innkomne forslag til generalforsamlingen 2025

Borettslaget trenger flere elbil ladere.

Styret mener at det kan bygges ut 3-4 ladere ved blokk 46 uten masse graving og ødeleggelser.

Prisantydning kr 75 000-100 000

Se vedlagt skriv/tegning

**Forslag til vedtak:** Styret ønsker en utvidelse av elbil ladeparken.

**Styrets innstilling:** Styret ber om at forslaget godkjennes

## **6.2 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;

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 2 borettslag

## Om Klyve 2 borettslag

Klyve 2 borettslags formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Klyve 2 borettslag ligger i Skien kommune. Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Det er \_\_\_\_\_1\_\_\_\_\_ ansatte i boligselskapet.

Klyve 2 borettslag forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et borettslag.

## Overdragelser

Det var 8 leilighetsoverdragelser i 2025.

## Styret

Leder, Jens Petter Haugen  
Styremedlem, Beate Svendby Lie  
Styremedlem, Elisabeth Skarnes  
Styremedlem, Eirik Knive  
Styremedlem, Lars Adrian Helvin  
Varamedlem, Wiggo Andreassen  
Varamedlem, Bettina Haugen Andersen  
Varamedlem, Jorun Anne Landstad Nenseth

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

## Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Det er utbetalt honorarer for dugnad i kjeller, på kr 3500,- til Jens Petter Haugen, kr 2600,- til Eirik Knive og kr 4000,- til Elisabeth Skarnes.

## Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt \_\_\_\_\_9\_\_ styremøter, hvor \_\_35\_\_\_\_ protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på \_\_\_\_\_9\_\_ av møtene.

## HMS og bomiljø

Kjeller: Endel av styremedlemmene har sommeren 2025 tatt en storsjau med rydding av alle kjellerne i borettslaget. Her ble det ryddet vekk alle sykler som ingen eide og de

syklene som kunne brukes ble gitt bort til Sykkelkollektivet avd. Rocketman. Så ble det kastet mesteparten av saker og ting som beboere hadde satt vekk og "glemt" i kjelleren. Styremedlemmene jobbet med dette i 1 hel uke og tok betalt for dette.

Vi hadde også endel trefall etter Orkanen Amy Her måtte vi tilkalle en profesjonell "Trefelleren" for å legge ned de aller største trærne som stod for utsatt til og var for store å felle selv.

Endel av oppryddingen etter at trærne var felt tok styreleder seg av, men det ble for stort og for mye så det kom en kar med kran og lastebil og hentet det gratis. Han ryddet også fint etter seg.

Amy var litt hardhendt mot ett balkongtak, hvor store deler måtte erstattes.

Styret har jobbet endel med busstilbudet vårt, her prøvde vi sterkt å få fylkeskommunen til å gi oss medhold i å beholde busstilbudet som vi hadde. Det var flere møter med fylkeskommunen, men de gjorde som de ville, de endret tilbudet til det værre for mange av våre beboere på Klyve.

Lekeplassen: Det ble litt oppstyr da styret valgte å sette opp ett banner som fortalte at lekeplassen var forbeholdt beboere i borettslaget Klyve 2. Dette ble gjort da det ble registrert mye uriner og avføring rundt lekeplass området og det koster å vedlikeholde lekeplassen når det kommer mange tilreisende for å "campe" på vår lekeplass. Noen mente dette var smålig og dårlig gjort,ingen venner,skolekamerater etc. av barn i borettslaget ble jaget. Dette ble det avisoppslag på, styret gikk ut med bilder og forklaring på hvorfor vi hadde gått til dette skrittet og det ble rolig i media.

Styret har også jobbet litt mot Ryde(elsparkesykler grønne) for å fortelle dem at inne på vår eiendom vil vi ikke ha sparkesyklene parkert. Ryde har kart hvor de forteller brukere hvor de kan parkere. Klyve 2 har ikke plass til å ha mange elsparkesykler inne på vår eiendom. Ryde ville sparkesyklene skulle parkeres ved trafo og lekeplass. Klyve 2 har knapt nok med parkeringsplasser som vi har.

Elsparkesykler oppfordres til å parkere utenfor vår eiendom, f.eks ved gangsveier etc...

Det er utdelt en "sikkerhetspose" til alle beboere for å informere litt om brannvern i leilighetene.

Det er søkt om bomiljøtilskudd to steder for å oppgradere uteområdene våre. 1 svar med avslag.

4 stk fra styret deltok på høstkonferansen i regi av Grenland Boligbyggelag.

## Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført i henhold til planen.

Vi har hatt full rengjøring av ventilasjonskanaler og filterbytte fra Blikkenslager Lauritzen.

Ventilasjon: Mange av ventilasjonsviftene våre begynte å lage ulyder og krangle endel i vinter. Her gjør vaktmesteren vår en kjempejobb med å bytte lager og bytte vifter hvis det må til. Det er gjort noen innkjøp for å gjøre denne jobben lettere og ergonomisk riktig for vaktmesteren.

Her sparer vi penger istedenfor å "kjøpe" tjenestene.

Tak: Blikkenslager Lauritzen har utført en sjekk av takene for å se om det var takstein og andre ting som måtte repareres før vinteren. Her ble det byttet og erstattet mellom 20 og 25 takstein og filter på innsugsvifter gjort rent.

I leilighetene: Alle leilighetene har fått oppgradering av nye TV\Internett modul fra

Telenor, slik at vi fikk best mulig TV bilder og raskest mulig internett. Dette ble ikke fakturert da det var en oppgradering fra Telenor.

Alle kummer i uteområdene våre har blitt rengjort\ sugd fri for sand, grus og andre saker og ting som har kommet ned i kummene.

Bruk av lift for rengjøring av takrenner og maling av vindskibord.

## Viktige saker styret har behandlet

Styret byttet strømleverandør i feb 2025, vår strømleverandør er nå Polarkraft. Norgespris er valgt for borettslaget.

Styret har fornyet forsikringskontrakten med Fremtind.

Styret fornyet også kontrakten med Telenor.

Det er jobbet mye med utfordringer knyttet til bomiljøet i borettslaget som har krevd endel tid.

## Saker under arbeid og planlegging

Styret har fått en tilstandsrapport på borettslaget vårt.

Denne tilstandsrapporten har endel anbefalte tidsfrister som styret vil måtte ta ett standpunkt til for videre vedlikehold av borettslaget.

Det ble ikke funnet noen store graverende feil nå men småting som vi reparere straks uten de store omkostningene.

Men borettslaget er gammelt og vil trenge en plan for vedlikehold i fremtiden. Vi burde reparere og fikse før skader oppstår.

Dette er ett utkast fra handlingsplanen de nærmeste 10 årenen.

1. Kjellergulv/vannåre i blokk 42 og 48, sjekke og reparere synk i gulv.
2. Stripse sprekker/avriss i trappeoppganger for sjekk om det er bevegelse i bygget.
3. Utvendig kontroll og sjekk av yttervegger/teglsteiner.
4. Dreneringer av alle 4 vegger rundt blokkene
5. Bytte ytterdører inn til leiligheter.

## 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. Styret foreslår ingen nye tiltak

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2026

## Resultatregnskap Klyve 2 borettslag 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Driftsinntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		5 385 600	5 306 112	5 385 471	5 884 209
Inntekter ladestasjon el-bil		4 408	2 654	0	3 500
Vasketillegg fellesareal		172 800	172 799	172 800	172 800
Dekning kapitalkostnader renter		4 470 624	4 633 489	4 470 194	4 148 798
Dekning kapitalkostnader avdrag		1 575 648	1 492 272	1 575 316	1 690 662
Gevinst ved salg anleggsmidler		4 000	0	0	0
Andre driftsinntekter		17 230	16 834	17 000	17 300
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>11 630 310</b>	<b>11 624 160</b>	<b>11 620 781</b>	<b>11 917 269</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	12 300	11 750	12 300	13 000
Styrehonorar	3	230 000	230 000	230 000	230 000
Andre honorar	3	0	10 000	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		346 687	332 932	348 000	351 900
Andre forvaltningstjenester		32 909	5 414	5 700	33 500
Kontingent GBBL/andre		30 000	30 000	30 000	30 000
Lønnskostnader	4	671 395	623 364	712 383	635 287
Vedlikehold av eiendom	5, 11	489 513	571 974	301 000	532 100
Sommer og vinterkostnader		45 375	63 750	56 700	31 300
Kabel-tv og bredbånd		818 265	799 858	840 000	855 300
Forsikring		242 092	257 575	282 000	265 300
Kommunale avgifter	6	1 995 925	1 997 650	2 098 000	2 125 400
Lys og varme fellesarealer		319 097	556 737	350 000	350 000
Renhold fellesareal		193 625	181 304	190 000	198 800
Andre driftsutgifter	7	145 075	122 616	126 900	92 000
Avskrivninger	11	175 540	184 605	142 206	34 836
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 747 798</b>	<b>5 979 529</b>	<b>5 735 189</b>	<b>5 788 723</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 882 512</b>	<b>5 644 631</b>	<b>5 885 592</b>	<b>6 128 546</b>
<b>Finansposter</b>					
Renteinntekter		148 696	176 262	0	85 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>148 696</b>	<b>176 262</b>	<b>0</b>	<b>85 000</b>
<b>Finanskostnader</b>					
Rentekostnad	8	4 316 952	4 450 831	4 470 194	4 148 798
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 316 952</b>	<b>4 450 831</b>	<b>4 470 194</b>	<b>4 148 798</b>
<b>Netto finansposter</b>		<b>-4 168 256</b>	<b>-4 274 569</b>	<b>-4 470 194</b>	<b>-4 063 798</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>1 714 257</b>	<b>1 370 062</b>	<b>1 415 398</b>	<b>2 064 748</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra (-) egenkapital		1 714 257	1 370 062	1 415 398	2 064 748
Sum overføringer		1 714 257	1 370 062	1 415 398	2 064 748

## Balanse Klyve 2 borettslag desember 2025

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	11, 13	138 894	138 894
Bygninger	11, 13	9 628 018	9 628 018
Aktiverte påkostninger	11, 13	27 536 795	27 536 795
Andre anleggsmidler	11	0	124 173
Ladestasjon for el-bil	11	1 503	19 537
Andre driftsmidler	11	63 889	97 222
Andre driftsmidler	11	1 420 676	1 420 676
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 789 774</b>	<b>38 965 313</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		198 357	300 061
Målingsbasert strøm/vann		58 316	0
Andre fordringer	9	840	3 706
Forskuddsbetalte kostnader		340 344	255 194
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		3 293 792	3 011 806
Skattetrekkskonto		15 417	17 523
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 907 066</b>	<b>3 588 290</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 696 840</b>	<b>42 553 603</b>

## Balanse Klyve 2 borettslag desember 2025

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	10	12 000	12 000
Opptjent egenkapital	10	-39 736 310	-41 450 566
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-39 724 310</b>	<b>-41 438 566</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	12, 13	80 258 393	81 873 183
Borettsinnskudd	13	1 946 400	1 946 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>82 204 793</b>	<b>83 819 583</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 947	55 899
Leverandørgjeld		83 376	9 346
Skyldig off. myndigheter		36 919	39 270
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		62 870	60 026
Annen kortsiktig gjeld		245	8 045
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>216 357</b>	<b>172 586</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>82 421 150</b>	<b>83 992 169</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 696 840</b>	<b>42 553 603</b>

Porsgrunn 31.12.2025  
Grenland Boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jens Petter Haugen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Elisabeth Skarnes  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Adrian Helvin  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eirik Knive  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Beate Svendby Lie  
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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Disponible midler pr. 01.01	3 415 703	3 491 862
<b>Endring disponible midler:</b>		
Årets resultat	1 714 257	1 370 062
Tilbakeføring av avskrivninger	175 540	184 605
Fradrag for kjøp av transportmiddel	0	-100 000
Nedbetaling av lån	-1 614 790	-1 530 825
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>275 006</b>	<b>-76 158</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>3 690 709</b>	<b>3 415 703</b>
Omløpsmidler	3 907 066	3 588 290
Kortsiktig gjeld	-216 357	-172 586
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>3 690 709</b>	<b>3 415 703</b>

### Note 2 - Revisjonshonorar

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6701 Revisjon boligselskap	12 300	11 750
<b>Sum</b>	<b>12 300</b>	<b>11 750</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Styrehonorar

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrehonorar	230 000	230 000
Honorar andre tillitsvalgte	0	10 000
<b>Sum</b>	<b>230 000</b>	<b>240 000</b>

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

### Note 4 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Lønnskostnader	522 618	479 791
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	110 981	106 225
Andre personalkostnader	3 319	3 767
Individuell pensjonsforsikring	34 478	33 581
<b>Sum lønns-honorar- og personalkostnader</b>	<b>671 395</b>	<b>623 364</b>

Det har gjennomsnittlig vært ansatt en person i selskapet.

Borettslaget er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om boligatorisk tjenstepensjon.

Selskapet har innskuddsbasert pensjonsordning som tilfredstiller kravene i denne lov. Det er utbetalt honorarer for dugnad i kjeller, på kr 3500,- til Jens Petter Haugen, kr 2600,- til Eirik Knive og kr 4000,- til Elisabeth Skarnes.

### Note 5 - Vedlikehold

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	153 091	121 105
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	316 348	428 560
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	13 715	10 243
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	6 358	12 066
<b>Sum</b>	<b>489 513</b>	<b>571 974</b>

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

### Note 6 - Kommunale avgifter

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 867 420	1 869 145
7760 Eiendomskatt	128 505	128 505
<b>Sum</b>	<b>1 995 925</b>	<b>1 997 650</b>

**Note 7 - Andre driftskostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6500 Verktøy	10 807	4 954
6505 Maskiner og kontorutstyr	7 490	0
6540 Inventar	0	-29
6551 Programvarekostnad vedlikehold	0	3 941
6552 Programvare (software)	0	1 199
6555 IT-tjenester	8 310	3 910
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	3 098	3 772
6800 Kontorrekvisita	341	3 807
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	18 700	3 000
6900 Kostnader internett	9 995	7 497
7000 Drivstoff	17 474	19 348
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	15 310	37 593
7040 Forsikring driftsmiddel	20 457	3 249
7140 Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	1 008	1 365
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	8 573	8 704
7710 Styrekostnader	2 008	1 592
7720 Generalforsamling	4 252	4 152
7770 Bank og kortgebyrer	12 843	11 091
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	2 240	0
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	2 168	3 472
<b>Sum</b>	<b>145 075</b>	<b>122 616</b>

**Note 8 - Rentekostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
8150 Renter langsiktige lån	4 316 952	4 450 831
<b>Sum</b>	<b>4 316 952</b>	<b>4 450 831</b>

**Note 9 - Andre fordringer**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
1520 Avregning purregebyr restanse	840	3 706
<b>Sum</b>	<b>840</b>	<b>3 706</b>

## Note 10 - Egenkapital

	2025	2024
2030 Andelskapital	12 000	12 000
2070 Akkumulert resultat	-39 736 310	-41 450 566
<b>Sum</b>	<b>-39 724 310</b>	<b>-41 438 566</b>

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 egenkapitalen til å være positiv.

## Note 11 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger Rehabilitering/på		Tomter	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler	Ladestasjon for el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 628 018	27 536 795	138 894	2 192 643	69 330	90 169
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 628 018	27 536 795	138 894	2 192 643	69 330	90 169
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	2 192 643	69 330	88 666
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 628 018	27 536 795	138 894	0	0	1 503
Årets avskrivninger :	0	0	0	124 173	0	18 034
Antatt levetid i år :				10	5	5

	Transportmidler	Transportmidler	Traktor	Boder	Inventar	Bygningsinventar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	100 000	135 000	132 438	1 420 676	64 198	418 878
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	135 000	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	100 000	0	132 438	1 420 676	64 198	418 878
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	36 111	135 000	132 438	0	64 198	418 878
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	63 889	0	0	1 420 676	0	0
Årets avskrivninger :	33 333	0	0	0	0	0
Antatt levetid i år :	3	5	5		5	10

	Verktøy og redskap (eiendeler)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 900
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	30 900
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Antatt levetid i år :	5

---

## Note 11 - Eiendeler

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

## Note 12 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Sparebank 1 Sør-Norge ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>26107982204</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.14 %
Beregnet innfridd:	28.12.2049
Opprinnelig lånebeløp:	92 486 161
Lånesaldo 01.01:	81 873 183
Avdrag i perioden:	1 614 790
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>80 258 393</b>

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

## Note 13 - Gjeld sikret med pant

	2025	2024
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	-80 258 393	-81 873 183
Borettsinnskudd	-1 946 400	-1 946 400
<b>Sum</b>	<b>-82 204 793</b>	<b>-83 819 583</b>
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	138 894	138 894
Bygninger/påkostninger	37 164 812	37 164 812
<b>Sum</b>	<b>37 303 706</b>	<b>37 303 706</b>

## Resultat og balanse med noter for Klyve 2 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Klyve 2 borettslag**

Styreleder	Jens Petter Haugen (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Eirik Knive (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Beate Svendby Lie (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Lars Adrian Helvin (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Elisabeth Skarnes (sign.)	26.02.2026



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 2 Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Klyve 2 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 rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Shape the future  
with confidence

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 rettviseende bilde.

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

Porsgrunn, 27. februar 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bård Erik Pedersen  
statsautorisert revisor

# PENNEO

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

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

## 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



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

Dette dokumentet er forseglest 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 signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

# **Valgkomiteen Klyve 2 borettslag 2026!**

## **Følgende er på valg i år:**

Styreleder: Jens Petter Haugen

Styremedlem: Eirik Knive

Styremedlem: Beate S. Lie

1. varamedlem: Bettina H. Andersen

2. varamedlem: Wiggo Andreassen

3. varamedlem: Jorunn Nenseth

## **Valgkomiteens innstilling til nytt styre Klyve 2 borettslag 2026 er:**

Styreleder: Jens Petter Haugen 2 år

Styremedlem: Elisabeth Skarnes 1 år igjen

Styremedlem: Beate S. Lie 2 år

Styremedlem: Lars A. Helvin 1 år igjen

Styremedlem: Edvin Grytnes 2 år

1. varamedlem: Maren Fosse 1 år

2. varamedlem: Bettina H. Andersen 1 år

3. varamedlem: Wiggo Andreassen 1 år

## **Valgkomiteen har bestått av:**

Monica Kaasa

Maria Nicole Thommesen

Edvin Grytnes

**Ny valgkomite velges på generalforsamlingen 2026.**

## Forslag flere Elbil ladere.

20/2-26

Det blir flere og flere elbiler i vårt borettslag og med de 5 laderne vi har så kan det bli knapt om plassen.

Vi har en transformator som det er 60 kW kapasitet igjen på. Eks. hvis vi setter opp 3-4 ladere av ca 8kW så blir det en liten rest igjen som vi burde la ligge for å unngå at sikringer skal gå hele tiden.

Vi burde sette opp disse nye laderne ved 46 blokka. Det kan settes opp ett skap med sikring og måler rett utenfor transformator, grave en grøft opp til 46 blokka, parkeringsplassene ytterst på kanten ut mot 44. Her monteres det opp x antall ladere(3-4 stk)

Disse parkeringsplassene vil bli erstattet med 3-4 plasser som er gjesteparkering foran hekken ved enden av blokka idag. Enkel skisse vedlagt, beboere som blir berørte av bytting av parkeringsplass blir kontaktet

Se skisse:

Rødt er gravd grøft fra trafo

Blå er tidligere p plasser

Grønn er nye p plasser

Med dette forslaget vil vi unngå mye ekstra graving og asfaltering på nytt.

Prisoverslag 75 000-100 000 kr



## Styret i Klyve 2

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Klyve 2 borettslag onsdag 08.04.2026 kl. 18:00 - Nærmiljøsentret Klyve.

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøte

24 fremmøtte.

#### Vedtak:

Antall andeler til stede: 18

Antall godkjente fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 18+1= 19 stk

Fra GBBL: 0

Møtet ble åpnet av: Jens Petter Haugen

### 1.2 Valg av møteleder og referent

#### Vedtak:

Møteleder: Jens Petter Haugen

Referent: Eirik Knive

### 1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

#### Vedtak:

Protokollunderskrivere: Henning Lie og Monica Kaasa.

### 1.4 Godkjenning av innkalling

#### Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut den 20.03 2026. Innkallingen ble godkjent.

### 1.5 Godkjenning av sakliste

#### Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

## 2. Årsmelding fra styret

Årsmelding ble gjennomgått.

#### Vedtak:

Årsmeldingen ble godkjent.

### **3. Årsregnskap**

**Vedtak:**

Regnskapet viser disponible midler på kr 3. 690.709. Regnskapet ble godkjent.

### **4. Godtgjøring til styret**

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

**Vedtak:**

Leder: 100.000 kr

Sekretær: 40.000 kr

Nestleder: 45.000 kr

Styremedlem: 35.000 kr

Styremedlem: 35.000 kr

Varamedlem: 20.000 kr

### **5. Valg**

## 5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Styreleder: Jens Petter Haugen

Styremedlem: Eirik Knive

Styremedlem Beate S. Lie

1. varamedlem: Bettina H. Andersen

2. varamedlem: Wiggo Andreassen

3. varamedlem: Jorunn Nenseth

### Vedtak:

Etter valget består styret av

Leder: Jens Petter Haugen

Ikke på valg.  Gjenvolgt.  Ny.

Enstemmig valgt.  Valgt med mot \_\_\_\_\_ stemmer.

Styremedlem: Elisabeth Skarnes

Ikke på valg.  Gjenvolgt.  Ny.

Enstemmig valgt.  Valgt med \_\_\_\_\_ mot \_\_\_\_\_ stemmer.

Styremedlem: Lars A. Helvin

Ikke på valg.  Gjenvolgt.  Ny.

Enstemmig valgt.  Valgt med \_\_\_\_\_ mot \_\_\_\_\_ stemmer.

Styremedlem: Edvin Grytnes.

Ikke på valg.  Gjenvolgt.  Ny.

Enstemmig valgt.  Valgt med 14 mot 5 stemmer.

Styremedlem: Beate S. Lie

Ikke på valg.  Gjenvolgt.  Ny.

Enstemmig valgt.  Valgt med \_\_\_\_\_ mot \_\_\_\_\_ stemmer.

1. varamedlem: Maren Wold

2. varamedlem: Bettina Andersen

3. varamedlem: Viggo Andreassen

## 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 .

### Vedtak:

Delegat: Styreleder og nestleder.

Varadelegat: Styremedlem.

## 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.

### 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 boligselskapet, 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 Valgkomiteens innstilling til nytt styre

Valgkomite: Anne Karin H. Andersen, Monica Kaasa og Maria Nicole Thommesen.

### Vedtak:

Valgkomite: Anne Karin H. Andersen, Monica Kaasa og Maria Nicole Thommesen.

## 5.5 Andre valg:

Valg av Flaggmann ble Morten Svendsen Honorar økt til 12.500 kr.

### Vedtak:

- Honorar til Flaggmann økes til 12.500 kr

## 6. Innkomne forslag

## **6.1 Innkomne forslag til generalforsamlingen 2025**

Borettslaget trenger flere elbil ladere.

Styret mener at det kan bygges ut 3-4 ladere ved blokk 46 uten masse graving og ødeleggelser.

Prisantydning kr 75 000-100 000

Se vedlagt skriv/tegning

Forslag om felles ladeområde med Klyve 1 ble foreslått.

### **Vedtak:**

Forslaget om 3-4 nye el-bil ladere vedtatt.

## **6.2 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;

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.

### **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.

## Protokoll for Klyve 2 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jens Petter Haugen (sign.)	09.04.2026
Sekretær	Eirik Knive (sign.)	09.04.2026
Protokollvitne	Henning Lie (sign.)	09.04.2026
Protokollvitne	Monica Olsen Kaasa (sign.)	09.04.2026

# VEDTEKTER

for Klyve II borettslag, org nr. 948496909

tilknyttet

Skien Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 07.04.1965.

Endret på generalforsamlingen den 24.05.1967, 31.03.1978, 19.03.1987 og 25.11.2004.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
  - (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
    - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
    - andelseieren er en juridisk person.
    - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
    - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
    - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
  - (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

Nr. 045

## **Ordensregler**

### **For borettslaget Klyve 2**

#### **Gjeldende fra 15. juni 2021**

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

#### **Ro**

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

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

#### **Fellesarealer**

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

#### **Uteområdet**

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

#### **Lekeplassen**

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

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

### **Inngangsparti, trappehus, kjeller og loft**

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

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

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

Styret har anledning til å viderefakturere kostnadene ved opprydding og deponering til de andelseiere/beboere som ikke overholder dette. Minimum kostnad er  $\frac{1}{4}$  av felleskostnaden vedkommende har pluss deponeringsgebyr.

### **Parkering**

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

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

Det er forbudt å parkere utenom oppmerkede områder.

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

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

## **Avfall**

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

Alt husholdningsavfall skal sorteres og kastes i respektive containere.

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

## **Dører, vinduer, yttervegger og balkonger**

Ytterdøren skal holdes lukket og låst til enhver tid.

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

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

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

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

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

## **Vann og avløp**

Borettslaget er ansvarlig for vannrør frem til hovedstoppekran i leiligheten.

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

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

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

Det er ikke tillatt å bruke toalettet som utslagsvask.

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

### **Elektrisk anlegg**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt i vårt borettslag. Det skal likevel søkes om for registrering. Søknadskjema ligger inne på [Klyve2.no/SBBL](http://Klyve2.no/SBBL) websider eller ved henvendelse til vaktmester.

Registreringen gjelder kun det dyret det er søkt om.

### **Framleie**

All framleie skal godkjennes av styret på forhånd. Søknadsskjema og regler fås ved henvendelse til Skien BBL eller på [www.klyve2.no](http://www.klyve2.no).

### **Klesvask**

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

### **Elbilladere**

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

Ved feilparkering her vil borttauing/bot belastes bileier.

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

### **Ventilasjonsanlegg**

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

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

### **Dørlåsen**

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

### **Sikkerhet**

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

Brannslange under vask skal være lett tilgjengelig.

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

Brannvarslerne er seriekoblet og skal ikke byttes batterier på.

### **Brudd på ordensregler/forføyninger**

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

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

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

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

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

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

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

# KARTUTSNITT

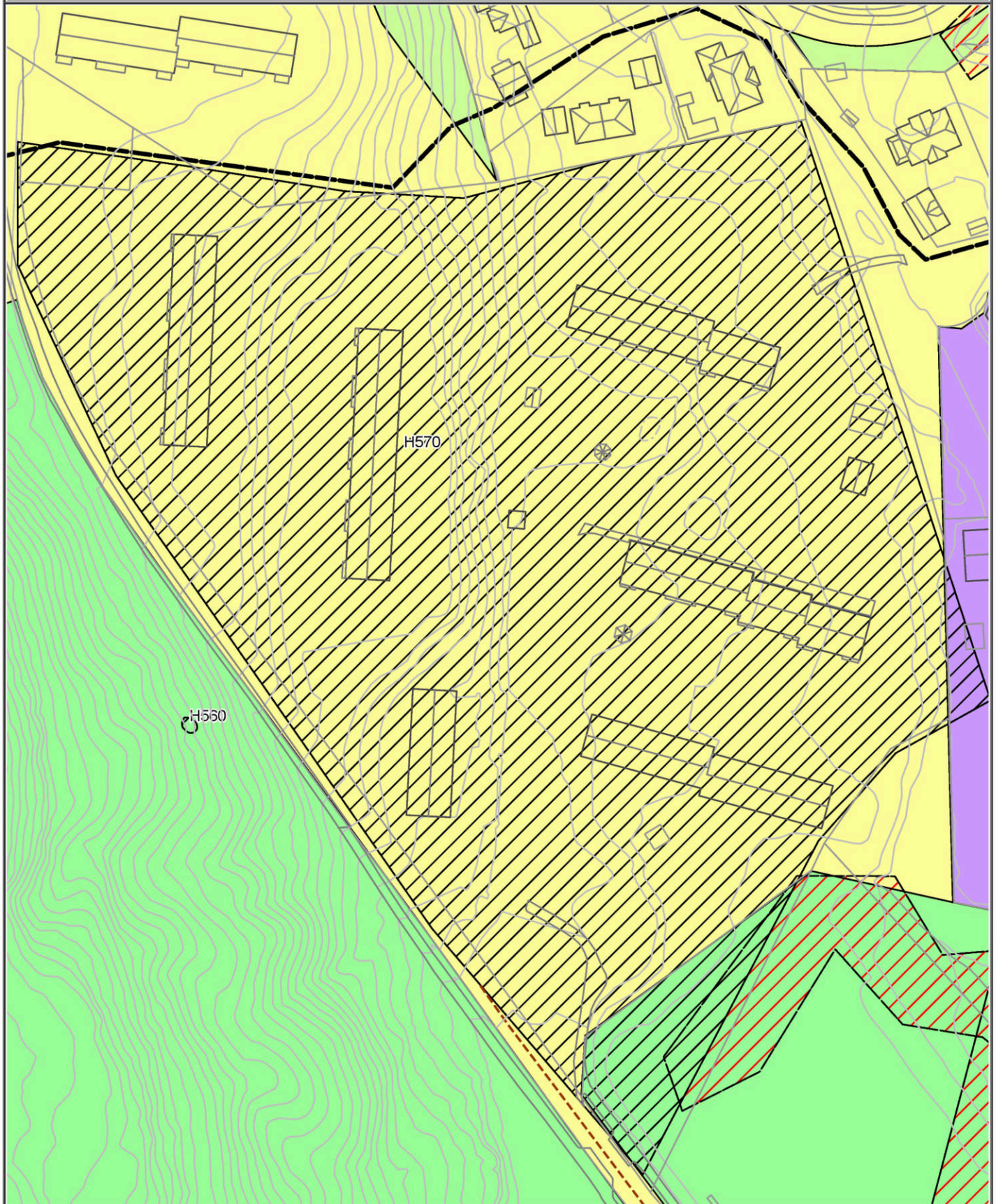
Reguleringskart - kommuneplanens arealdel.



**SKIEN  
KOMMUNE**

Det tas forbehold om feil i kartet.

Målestokk  
1:1400





Skien kommune

# Reguleringsplaner

Eiendom: Gnr: 223 Bnr: 377 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Kongerødvegen 38A  
3737 SKIEN, m.fl.
















































Annen info:



Målestokk  
1:1500



# Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå  PblTiltak  Kanal og grøft  Eiendomsgrense som skal oppheves  Regulert senterlinje  RpFormålGrense  Frisiktsone  Boliger  Kjørevei  Offentlig friområde  Parkbelte industriområde  Felles lekeareal  Undervisning  Annen veggrunn - tekniske anlegg  Friområde  Elv og bekk	 Eiendomsgrense  Udefinert bygning  Påskrift reguleringsplan  Byggegrense  Måle- og avstandslinje  RpFareGrense  Høyspenningsanlegg  Konsentrert småhusbebyggelse  Gang-/sykkelvei  Park  Friluftsområde  RpArealformålOmråde  Kjøreveg  Kollektivholdeplass  Gang- og sykkelveg  Eiendomsteig	 Høydekurve  Bygning  Regulert tomtegrense  Bebyggelse som inngår i planen  Avkjørsel  RpGrense  RbFormålOmråde  Industri  Gangvei  Privat veg  Felles avkjørsel  Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse  Gang-/sykkelveg  Naturområde  Veg
--	--	---

	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

# Kongerødvegen 46B


Nabolaget Kongerød/Frydenlund - vurdert av 36 lokalkjente


## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR


- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

Klyve skole (1-7 kl.) 12 min   
546 elever, 26 klasser 1.1 km

Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.) 4 min   
204 elever, 11 klasser 0.3 km

Skogmo videregående skole 8 min   
900 elever, 40 klasser 5.2 km

Porsgrunn videregående skole Sør 11 min   
450 elever, 32 klasser 5.5 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Kongerødvegen 40 4 min 


## OFFENTLIG TRANSPORT


 Kongerødvegen 3 min   
Linje M3, M3N, P7 0.2 km


 Porsgrunn stasjon 9 min   
Linje RE11, RX11, R55 3.8 km

 Sandefjord lufthavn Torp 44 min 

## BARNEHAGER

Kongerød barnehage (0-5 år) 8 min   
101 barn 0.5 km

Klyveskogen barnehage (0-5 år) 9 min   
111 barn 0.8 km

Kverndammen barnehage (1-5 år) 12 min   
81 barn 1 km

## DAGLIGVARE

Coop Extra Klyve 7 min 

Meny Gs 14 min 



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

📍 Pp-Senteret	6 min 🚗
🏪 Apotek 1 GS	14 min 🚶
🍷 Porsgrunn Vinmonopol	8 min 🚗

## SPORT

⚽ Klyve idrettsplass - fotballbane	3 min 🚶
🏊 Kongerødhallen - flerbrukshall	5 min 🚶
🎾 Just Padel Porsgrunn	5 min 🚗
🏊 SATS Porselensfabrikken	6 min 🚗

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

— Sitat fra en lokalkjent

### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

### Gateparkering

Lett 88/100

### Støynivået

Lite støynivå 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 naboen 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

Kongerødvegen 46B, 3737 Skien  
Gnr. 223, Bnr. 377, andelsnr. 28 i KLYVE 2 BORETTSLAG, Skien kommune.

**Oppdragsnummer:**  
103260074

**Meglerforetak:**

PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

**Saksbehandler:**

Fredrik Rønning Svele

**Telefon / Mobil:**

35 55 23 02 / 901 55 080

**E-post:**

fredrik.ronning.svele@privatmegleren.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 viderefremmet 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 salgssoppgave 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 budforhøvelser 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.
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 grunnnet 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.
-