PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

KONGERØDVEGEN 54 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

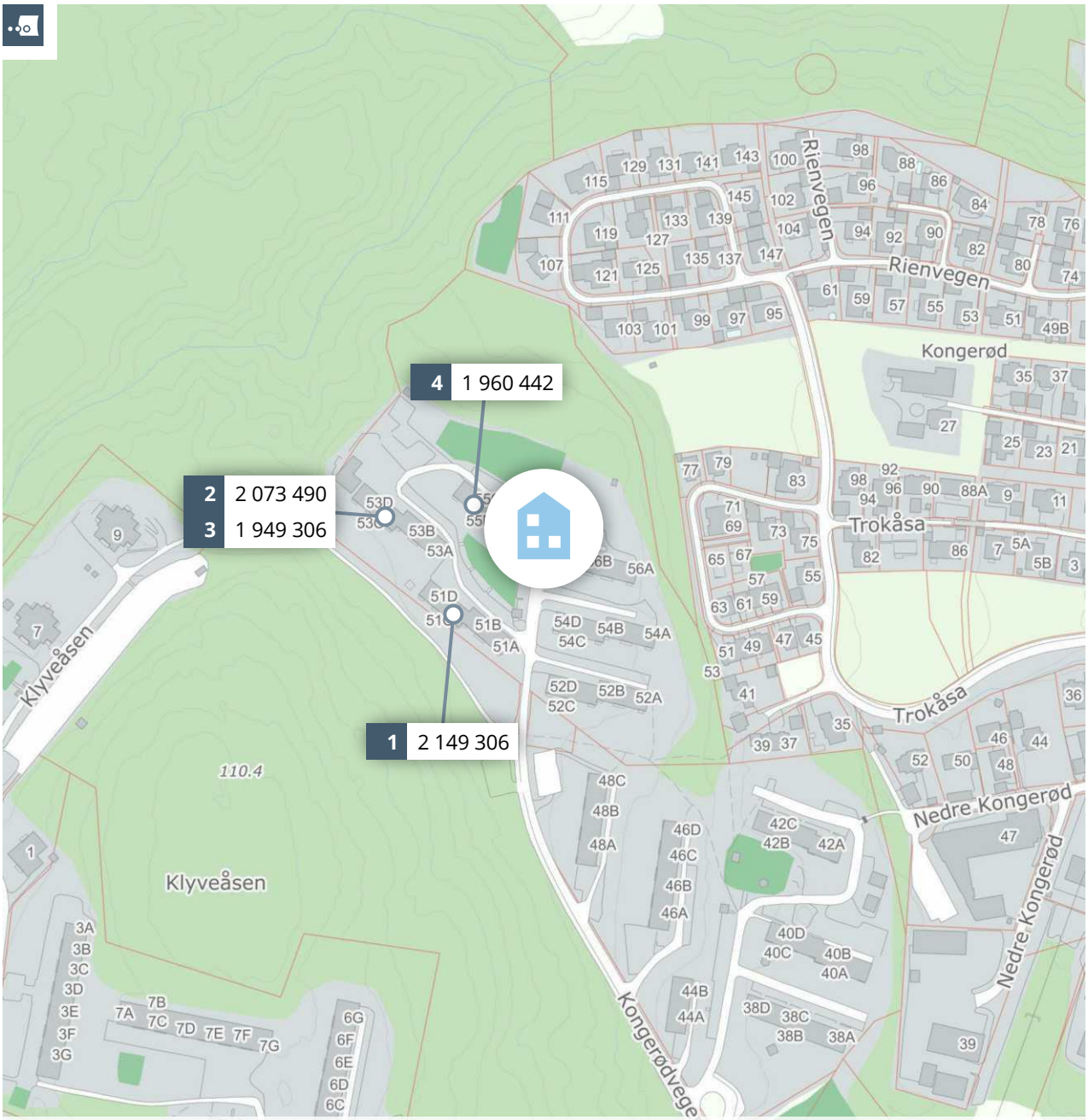
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
KONGERØDVEGEN 54 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 16.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kongerødvegen 54 D, 3737 SKIEN

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 221 BNR 1257 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS KONGERØD 2

Verdivurdert til

1 750 000

147 693	1 897 693	27 110
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	16 m²	8 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	5 937
Formue	36 565
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kongerødvegen 51 C				09.04.2026	1 890 000	**2 000 000**	149 306	2 149 306	**30 704**
	70 m²	1966	2. etg	2 sov						
2	Kongerødvegen 53 C				12.06.2026	1 890 000	**1 925 000**	148 490	2 073 490	**30 051**
	69 m²	1966	1. etg	2 sov						
3	Kongerødvegen 53 C				21.05.2026	1 890 000	**1 800 000**	149 306	1 949 306	**28 251**
	69 m²	1966	1. etg	2 sov						
4	Kongerødvegen 55 C				26.08.2025	1 890 000	**1 800 000**	160 442	1 960 442	**25 795**
	76 m²	1966	1. etg	3 sov						

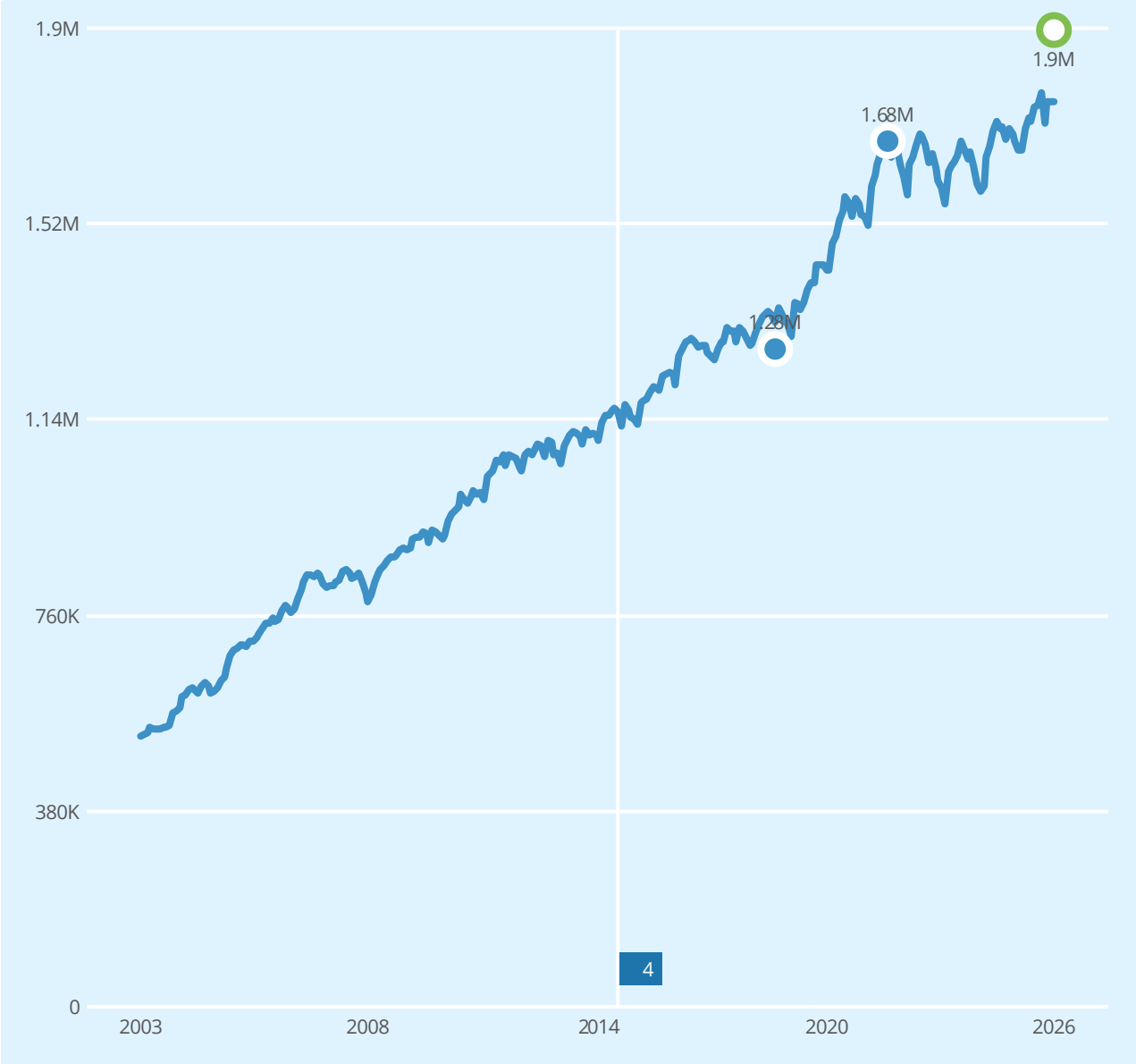
En fin leilighet med beliggenhet på Klyve. Noe modernisert i nyere tid.
Leiligheten inneholder: Entré, kjøkken, stue, bad og 2 soverom.
Leiligheten disponerer to bodrom. Et bodrom på loft og en bod i kjeller.

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

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

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

Historiske omsetninger



1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.06.2022	21.06.2022	19.07.2022	1 520 000	1 520 000	161 308	1 681 308
14.06.2019	10.07.2019	19.08.2019	1 250 000	1 210 000	66 315	1 276 315

Leiligheter til salgs i 3737 SKIEN nå

2
leiligheter til salgs

1.9M

1 819 000 Prisantydning i snitt

1.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

1
dager

Leiligheter solgt i 3737 SKIEN siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

2 105 000 Prisantydning i snitt

2 097 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

33
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

36 792 SKIEN kommune i snitt siste 6 mnd

29 740 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

27 110 Kongerødvegen 54 D
Totalpris 1 897 693

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kongerødvegen 54 D , 3737 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 221, bnr. 1257
Andelsnummer 33

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 22.09.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3338 **Eiendomsverdi ref nr:** NS6615

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Norsk takst

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3. etasje i borettslag og er oppført i 1966. Den inneholder entré, kjøkken, stue, 2 soverom og bad, samt innglasset balkong. Til leiligheten følger én bod på loft og én bod i kjeller.
Vinduer og balkongdør er fra 2020 og skiftet i regi av borettslaget. Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett og laminat på gulv, samt tapet, trepanel og malt strie på vegger.
Det er registrert høydeavvik på ca. 20 mm i gang, mens det ikke ble registrert tilsvarende avvik i stuen. På ett av soverommene er det registrert misfarging/fuktmerker i hjørne mot himling, vurdert som forenlig med kondensproblematikk, mulig kuldebro og begrenset isolasjonsevne. Dette er vurdert til TG2.
Badet er av eldre dato og etablert før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt eller øvrige skjulte konstruksjoner. Det er målt ca. 10 mm fall mot sluk. På grunn av alder og manglende dokumentasjon er våtrommet vurdert med TG3 på generelt grunnlag og for membran/sluk.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, er malt og har bruksmerker/slitasje. Dette er vurdert til TG2. Kjøkkenet har vannstoppsystem.
Innvendige vannledninger er utført med gløddekobberrør i plasthylse. Avløpsrør er hovedsakelig i plast. Leiligheten har varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2026.
Elektrisk anlegg har automatsikringer og AMS-måler. Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat. Pipe og peis med innsats foreligger, og det er opplyst at feiing/tilsyn ble utført i 2025.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vinduene er fra 2020 og ble skiftet i regi av borettslaget.

Synlige og tilgjengelige deler av vinduene er visuelt kontrollert ved befaringen. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt utover normal bruksslitasje.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør samt malt balkongdør i tre.

Balkongdøren har 2-lags isolerglass og er fra 2020, skiftet i regi av borettslaget.

Synlige og tilgjengelige deler av dørene er visuelt kontrollert ved befaringen. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt utover normal bruksslitasje.
Leiligheten har innglasset balkong med adkomst fra stue.

Balkongen har gulv/dekke av tre og er innglasset med skyvbare glassfelt. Balkongen er overbygd og fremstår som en del av borettslagets fasade-/balkongløsning.

Synlige og tilgjengelige deler av balkongen er visuelt kontrollert ved befaringen. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i leiligheten er hovedsakelig belagt med parkett og laminat. På barnerommet ble gulvbelegget fornyet i 2022. Synlige og tilgjengelige gulvflater er visuelt kontrollert, og det ble ikke registrert vesentlige skader utover normal bruksslitasje.
Veggene har overflater med tapet, trepanel og malt strie.
Himlingene har malte, glatte flater. På ett av soverommene er det registrert misfarging/fuktmerker øverst på vegg og i hjørne mot himling. Forholdet vurderes å være forenlig med kondensproblematikk. Det er opplyst at rommet har vært holdt med lav temperatur, og det vurderes i tillegg som sannsynlig at yttervegg/hjørne har begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard. Dette kan gi kalde innvendige overflater og økt risiko for kondens, særlig ved begrenset luftutskifting. Det anbefales jevnere temperatur og tilfredsstillende ventilasjon/luftsirkulasjon.
Det ble ikke registrert forhold som ved befaringen tydelig indikerte aktiv lekkasje.
Etasjeskillet er utført i betong. Ved stikkprøvemåling med laser ble det registrert et høydeavvik på ca. 20 mm i gang, målt fra terskel mot stue og videre over tilgjengelig gulvflate. I stuen ble det ikke registrert målbart høydeavvik av betydning.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. Leiligheten ligger i 3. etasje og har ikke direkte kontakt med grunnen. Risikoen for radoninntrenging fra grunnen vurderes derfor som vesentlig lavere enn for boliger i kjeller- og bakkeplan.
Bygningen er oppført i 1966 og er fra før krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført. Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som gir grunnlag for særskilte merknader knyttet til radon.
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Det er opplyst at feiing/tilsyn ble utført i 2025. Synlige og tilgjengelige deler av pipe og ildsted er visuelt kontrollert, og det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet. Skjulte deler av pipeløpet og innvendige forhold i skorsteinen er ikke kontrollert.
Innvendige dører er utført som malte, glatte dører med listedekor. Dørene er visuelt kontrollert i tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik utover normal bruksslitasje.
Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i tilgjengelige områder. Det ble heller ikke observert spor som indikerer pågående aktivitet.
Til leiligheten følger to boder, hvorav én bod på loft og én bod i kjeller. Bodene er enkle lagringsrom med overflater og utførelse tilpasset formålet. Det ble ikke registrert vesentlige forhold utover normal alder og bruk.
Borettslaget har i tillegg felles vaskerom i kjeller. Vaskerommet er innredet med vaskemaskiner og nødvendig opplegg for vann og avløp, og benyttes som fellesareal for beboerne.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er opplyst etablert før 1997 og vurderes etter byggeforskrifter og utførelsespraksis som gjaldt på etableringstidspunktet.
Badet har flislagte vegger og gulv, panel i himlingen og er innredet med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Membran/tettesjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte konstruksjoner kan derfor ikke verifiseres utover det som er synlig og tilgjengelig ved befaringen.
Våtrommet har eldre gulvsluk. Sluket var tilgjengelig for visuell kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt

Beskrivelse av eiendommen

eller på utførelsen av tilslutningen mellom membran og sluk. På grunn av våtrommets alder og manglende dokumentasjon kan tetthet og utførelse ikke verifiseres.
Våtrommet har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk ventilasjon gjennom ventil i himlingen. Det er i tillegg luftespalte/ventilasjon via vindu. Ventilasjonsløsningen er av eldre type og baserer seg på naturlig luftutskifting uten mekanisk avtrekk. Funksjonen vil variere med temperaturforskjeller, værforhold og tilførsel av erstatningsluft.
Hulltaking er foretatt fra gang i vegg mot våtrommet. Det ble utført indikativ fuktmåling i konstruksjonen, og måleinstrumentet viste en verdi på 79 på instrumentets relative skala. Målingen er ikke en måling av fuktprosent i treverk og kan derfor ikke angis som vektprosent.
Det ble ikke registrert forhold ved kontrollstedet som ga tydelige indikasjoner på unormal fuktbelastning eller pågående fuktskade.
Hulltaking og måling er en stikkprøvekontroll og gir ikke grunnlag for å fastslå tilstanden i hele den skjulte våtromskonstruksjonen.
På grunn av alder og manglende dokumentasjon må det påregnes at våtrommets oppbygning og tettesjikt ikke tilfredsstiller dagens krav og forventede standard.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.
Det ble foretatt indikativ fuktkontroll i skap under kjøkkenkum. Måleinstrumentet viste 98 på instrumentets relative skala. Målingen er ikke en måling av fuktprosent i treverk.
Det ble ikke registrert tydelige tegn til aktiv lekkasje ved befaringen. Rørtilkoblinger, vannlås og synlige installasjoner under kjøkkenkum ble visuelt kontrollert.
Det er registrert noe normal bruksslitasje på benkeplate og innredning.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med gløddekobberrør ført i plasthylse. Ved kjøkkenkum er det synlige tilkoblinger og fordelingspunkter i skap under vask. Synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonen er visuelt kontrollert ved befaringen. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved kontrolltidspunktet. Skjulte rørføringer og tilkoblinger inne i konstruksjoner er ikke kontrollert.
Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført i plast. Under kjøkkenkum er det synlig vannlås og avløpsrør i plast med tilkobling fra oppvaskkum og øvrig kjøkkenutstyr. Synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonen er visuelt kontrollert, og det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt. Skjulte avløpsføringer og felles avløpsstammer i bygningen er ikke kontrollert.
Leiligheten har naturlig ventilasjon basert på oppdrift/termisk ventilasjon.
Leiligheten har en varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2026, plassert i kjøkkeninnredningen. Berederen er tilkoblet vanninstallasjonen med synlige rørføringer og avstengningsventil. Synlige og tilgjengelige deler er visuelt kontrollert ved befaringen. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved kontrolltidspunktet.
Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse. Det er montert elektronisk strømmåler/AMS-måler, og kursfortegnelse er plassert ved sikringsskapet. Synlige og tilgjengelige deler av det elektriske anlegget er visuelt kontrollert som del av den bygningssakkyndiges begrensede kontroll. Det er ikke foretatt elektrofaglig kontroll eller målinger av det elektriske anlegget.
Leiligheten har røykvarsler montert i himling og brannslukningsapparat plassert i gang. Utstyret er visuelt kontrollert ved befaringen. Det er ikke foretatt funksjonstest av røykvarsler eller kontroll av brannslukningsapparat utover visuell kontroll. Det anbefales at røykvarsler funksjonstestes jevnlig, og at brannslukningsapparatet kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til produsentens anbefalinger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

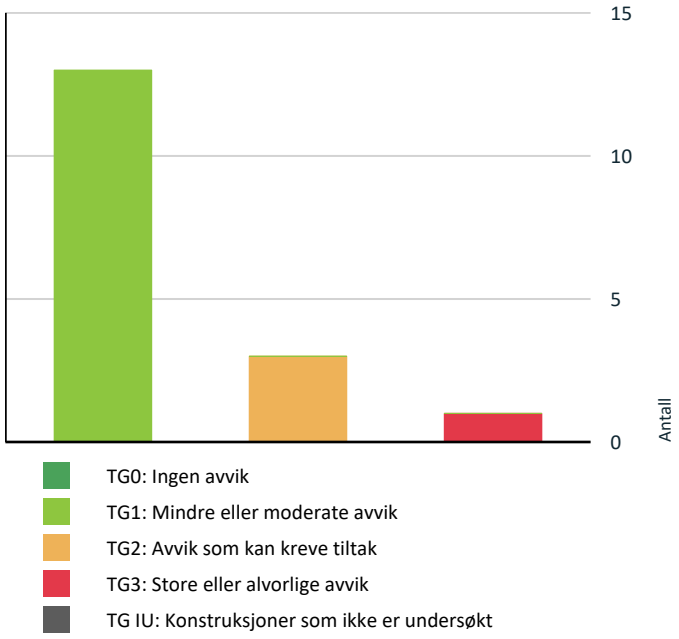
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

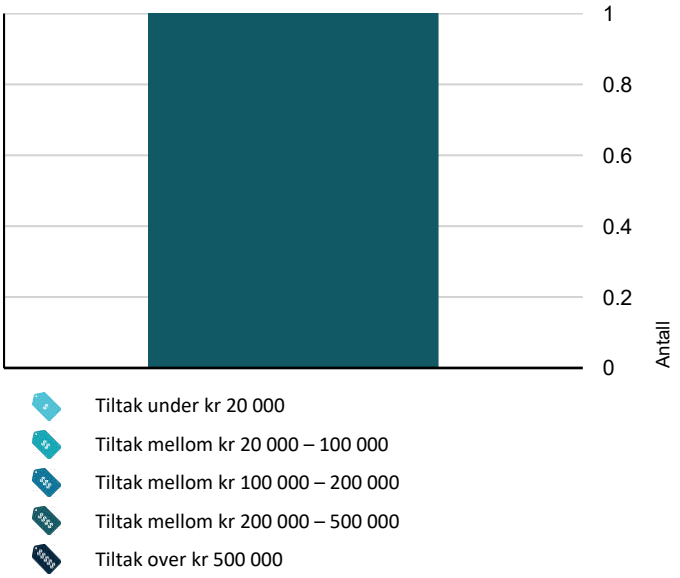
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vinduene er fra 2020 og ble skiftet i regi av borettslaget.

Synlige og tilgjengelige deler av vinduene er visuelt kontrollert ved befaringen. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt utover normal bruksslitasje.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør samt malt balkongdør i tre.

Balkongdøren har 2-lags isolerglass og er fra 2020, skiftet i regi av borettslaget.

Synlige og tilgjengelige deler av dørene er visuelt kontrollert ved befaringen. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt utover normal bruksslitasje.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har innglasset balkong med adkomst fra stue.

Balkongen har gulv/dekke av tre og er innglasset med skyvbare glassfelt. Balkongen er overbygd og fremstår som en del av borettslagets fasade -/balkongløsning.

Synlige og tilgjengelige deler av balkongen er visuelt kontrollert ved befaringen. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene i leiligheten er hovedsakelig belagt med parkett og laminat.

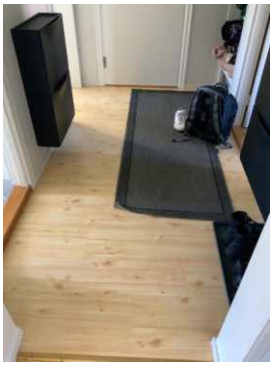
På barnerommet ble gulvbelegget fornyet i 2022.

Synlige og tilgjengelige gulvflater er visuelt kontrollert ved befaringen. Det ble ikke registrert vesentlige skader utover normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport







TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har overflater med tapet, trepanel og malt strie. Himlingene har malte, glatte flater.

På ett av soverommene er det registrert misfarging/fuktmerker øverst på vegg og i hjørne mot himling. Forholdet vurderes å være forenlig med kondensproblematikk.

Det er opplyst at rommet har vært holdt med lav temperatur. I tillegg vurderes det som sannsynlig at yttervegg/hjørne har begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard, noe som kan medføre kalde innvendige overflater og økt risiko for kondens.

Lav romtemperatur kombinert med kalde overflater og begrenset luftutskifting kan føre til kondensdannelse, særlig i hjørner og ved kuldebroer.

Det anbefales å opprettholde jevnere temperatur og tilfredsstillende ventilasjon/luftsirkulasjon i rommet.

Det ble ikke registrert forhold som ved befaringen tydelig indikerte aktiv lekkasje.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert misfarging/fuktmerker øverst på vegg og i hjørne mot himling på ett av soverommene. Forholdet vurderes å være forenlig med kondensproblematikk. Rommet har vært holdt med lav temperatur, og det kan i tillegg være begrenset isolasjonsevne og/eller kuldebro i yttervegg/hjørne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å opprettholde jevnere romtemperatur og sørge for tilfredsstillende ventilasjon og luftsirkulasjon. Dersom kondens eller misfarging vedvarer, bør isolasjonsforhold og konstruksjon i yttervegg/hjørne undersøkes nærmere.

TG2 settes på grunn av synlige tegn til kondens-/fuktpåvirkning og forhold som kan indikere kalde overflater, kuldebro og/eller begrenset isolasjonsevne. Forholdet innebærer økt risiko for fortsatt kondensdannelse dersom temperatur- og ventilasjonsforholdene ikke forbedres.



Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av betong.

Det ble foretatt stikkprøvemåling av høydeavvik med laser. I gang ble det registrert et høydeavvik på ca. 20 mm, målt fra terskel mot stue og videre over tilgjengelig gulvflate.

I stuen ble det ikke registrert målbart høydeavvik av betydning ved kontrollen.

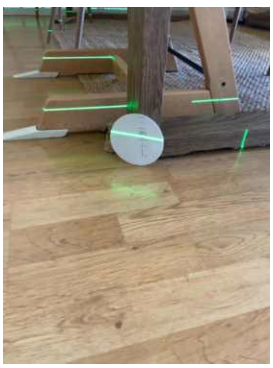
Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. 20mm

Konsekvens/tiltak

• Det er normalt ikke behov for tiltak dersom skjevheten ikke medfører funksjonsmessige problemer. Ved eventuell fremtidig rehabilitering av gulv kan avretting vurderes.

TG2 settes på grunn av registrert høydeavvik i gang. Avviket vurderes som et moderat planhets-/nivåavvik. Det ble ikke registrert tilsvarende avvik i stuen.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger i leiligheten.

Leiligheten ligger i 3. etasje, og har ikke direkte kontakt med grunnen. Risikoen for radoninntrenging fra grunnen vurderes derfor som vesentlig lavere enn for boliger i kjeller- og bakkeplan.

Bygningen er oppført i 1966, og er fra før krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført.

Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som gir grunnlag for særskilte merknader knyttet til radon.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Det er opplyst at feiing/tilsyn ble utført i 2025.

Synlige og tilgjengelige deler av pipe og ildsted er visuelt kontrollert ved befaringen. Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Skjulte deler av pipeløpet og innvendige forhold i skorsteinen er ikke kontrollert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som malte, glatte dører med liste dekor.

Dørene er visuelt kontrollert i tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik utover normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport





TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i tilgjengelige områder ved befaringen.

Det ble heller ikke observert spor som indikerer pågående aktivitet.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Til leiligheten følger to boder, hvorav én bod på loft og én bod i kjeller.

Bodene er enkle lagringsrom med overflater og utførelse tilpasset formålet. Tilgjengelige deler ble visuelt kontrollert ved befaringen. Det ble ikke registrert vesentlige forhold utover normal alder og bruk.

Borettslaget har i tillegg felles vaskerom i kjeller. Vaskerommet er innredet med vaskemaskiner og nødvendig opplegg for vann og avløp, og fremstår som et fellesareal for beboerne.



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst etablert før 1997 og vurderes etter byggeforskrifter og utførelsespraksis som gjaldt på etableringstidspunktet.

Badet har flislagte vegger og gulv og er innredet med badekar, baderomsinnredning med servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Membran/tettesjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte konstruksjoner kan derfor ikke verifiseres utover det som er synlig og tilgjengelig ved befaringen.

På grunn av alder og manglende dokumentasjon må det påregnes at våtrommets oppbygning og tettesjikt ikke tilfredsstiller dagens krav og forventet standard.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG3 settes på grunn av våtrommets alder og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Våtrommet er etablert før 1997, og forventet levetid for membran/tettesjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte våtromskonstruksjoner vurderes som overskredet eller nær overskredet. Det foreligger ikke dokumentasjon som kan bekrefte oppbygning eller utførelse.

På bakgrunn av alder og usikkerhet rundt skjulte konstruksjoner må det påregnes oppgradering/rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang i vegg mot våtrommet.

Det ble utført indikativ fuktmåling i konstruksjonen. Måleinstrumentet viste en verdi på 79 på instrumentets relative skala. Målingen er ikke en måling av fuktprosent i treverk og kan derfor ikke angis som vektprosent.

Det ble ikke registrert forhold ved kontrollstedet som ga tydelige indikasjoner på unormal fuktbelastning eller pågående fuktskade.

Hulltaking og måling er en stikkprøvekontroll og gir ikke grunnlag for å fastslå tilstanden i hele den skjulte våtromskonstruksjonen.





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.
Det ble foretatt indikativ fuktkontroll i skap under kjøkkenkum. Måleinstrumentet viste 98 på instrumentets relative skala. Målingen er ikke en måling av fuktprosent i treverk.
Det ble ikke registrert tydelige tegn til aktiv lekkasje ved befaringen. Rørtilkoblinger, vannlås og synlige installasjoner under kjøkkenkum ble visuelt kontrollert.
Det er registrert noe normal bruksslitasje på benkeplate og innredning.

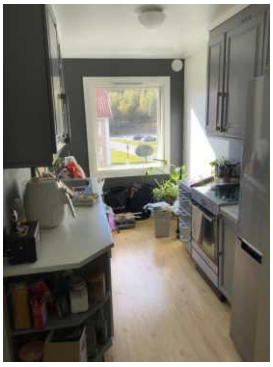
Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har synlige bruksmerker/slitasje. Innredningen er malt, og det er registrert alders- og bruksprege på fronter og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover normalt vedlikehold. Oppgradering eller utskifting må påregnes ut fra alder, slitasje og ønsket standard.

TG2 settes på grunn av alder og bruksmerker på kjøkkeninnredningen. Innredningen er malt og fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder og bruk. Det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringen.





Tilstandsrapport





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

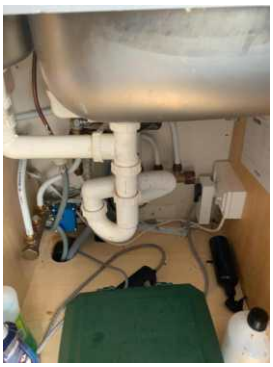
Innvendige vannledninger er utført med gløddekobberrør ført i plasthylse.
Ved kjøkkenkum er det synlige tilkoblinger og fordelingspunkter i skap under vask. Synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonen er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved kontrolltidspunktet.
Skjulte rørføringer og tilkoblinger inne i konstruksjoner er ikke kontrollert.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført i plast.
Under kjøkkenkum er det synlig vannlås og avløpsrør i plast med tilkobling fra oppvaskkum og øvrig kjøkkenutstyr.
Synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonen er visuelt kontrollert ved befaringen. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt.
Skjulte avløpsføringer og felles avløpsstammer i bygningen er ikke kontrollert.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

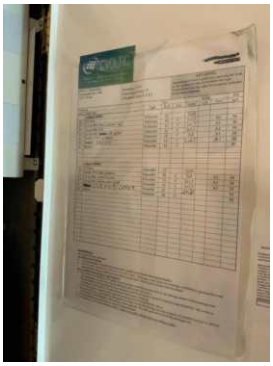
Beskrivelse

Leiligheten har en varmtvannsbereder på ca. 120 liter, plassert i kjøkkeninnredningen fra 2026.
Berederen er tilkoblet vanninstallasjonen med synlige rørføringer og avstengningsventil. Synlige og tilgjengelige deler er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt på kontrolltidspunktet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse. Det er montert elektronisk strømmåler/AMS-måler. Kursfortegnelse er plassert ved sikringsskapet. Synlige og tilgjengelige deler av det elektriske anlegget er visuelt kontrollert som del av den bygningssakkyndiges begrensede kontroll.
Det er ikke foretatt elektrofaglig kontroll eller målinger av det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har røykvarsler montert i himling og brannslukningsapparat plassert i gang.
Utstyret er visuelt kontrollert ved befaringen. Det er ikke foretatt funksjonstest av røykvarsler eller kontroll av brannslukningsapparat utover visuell kontroll.
Det anbefales at røykvarsler funksjonstestes jevnlig, og at brannslukningsapparat kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til produsentens anbefalinger.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

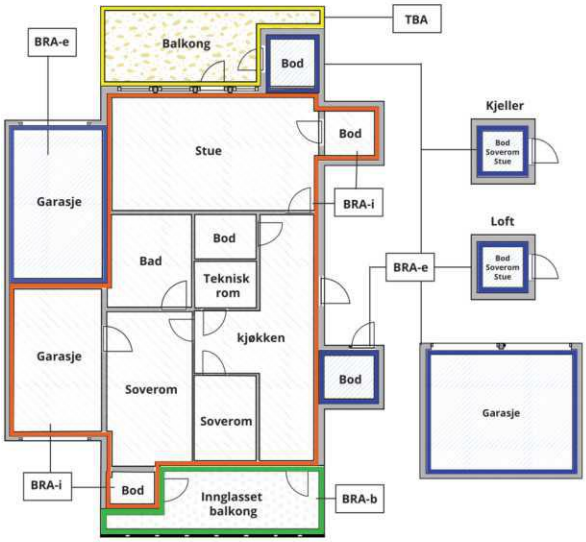
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	70	16	8	94	
SUM	**70**	**16**	**8**		
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

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

Kommentar

Loft bod har skråtak så gulv areal er 4,6m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	221	1257		0	42471.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kongerødvegen 54 D

Hjemmelshaver
Klyve I Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KLYVE I BORETTSLAG	933860140			Kamali Cyusa Jean Bernard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
33

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Klyve i Skien, i et etablert boligområde med hovedsakelig blokkbebyggelse, rekkehus og annen boligbebyggelse. Området har nærhet til dagligvarehandel, skole, barnehage, kollektivtransport og øvrige servicetilbud. Det er også tilgang til grøntarealer, lekeområder og turmuligheter i nærområdet.
Borettslaget har romslige og opparbeidede felles utearealer med blant annet lekeplass, fotballbane, sittegrupper og grillplasser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og videre inn på borettslagets interne kjøre- og gangarealer.
Adkomstforholdene fremstår som normale for området. Borettslagets interne veier og fellesarealer ivaretas av borettslaget.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Klyve i Skien. Gjeldende reguleringsforhold bør kontrolleres mot Skien kommunes planregister/kommunekart, som viser hvilke reguleringsplaner og bestemmelser som gjelder for den aktuelle eiendommen. Skien Kommune
Ut fra tilgjengelig offentlig informasjon er området i hovedsak benyttet til boligformål, men jeg ville unngått å angi konkret plannavn eller plan-ID uten at denne er hentet direkte fra kommunens planregister.

Om tomten

Borettslagets tomt er på ca. 42 804 m² og er fellesareal for beboerne.
Tomten er opparbeidet med interne kjøre- og gangarealer, parkeringsarealer, grøntområder, lekeplass, fotballbane, grillplasser og sittegrupper.
Uteområdene fremstår som normalt opparbeidet for et borettslag av denne typen. Vedlikehold av felles utearealer ivaretas av borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	
2	28.09.2026	
3	14.10.2026	
4	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260162
Addresse	Kongerødvegen 54 D		
Postnr.	3737	Sted	SKIEN
Selgers navn	Cyusa Jean Bernard Kamali		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca 4år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtid

Polise/avtalenr.:

.

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke sprekk i mur men den en hjørne i veggen blir kald om vinter og våt må passe på ha varm på den rom sliker man unngår skader i veggen

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Takstmann ca 3 uker siden

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Et rom har fått ny gulv og gjort om til den original plan

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Loft kjeller veranda

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nye rør komme snart

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja på en liten del av veggen pågrunn av kura

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.10.2026

Signert av *Cyusa Jean Bernard Kamali*

Initialer selger:
C J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Kongerødvegen 54D, 3737 SKIEN**	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370146**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **164530450**
Gårdsnummer **221**	Bruksnummer **1257**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1966**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **94,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **242,95**

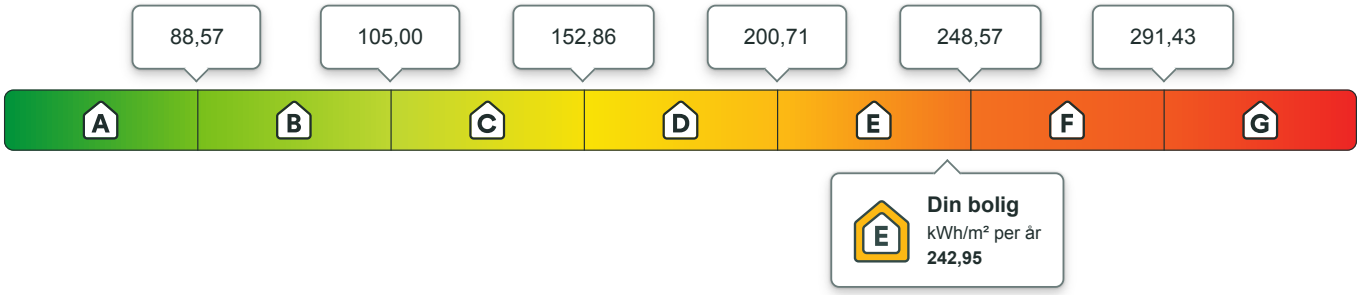
Kongerødvegen 54D, 3737 SKIEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
18 348,26	**262,12**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kongerødvegen 54D, 3737 SKIEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Kongerødvegen 54D, 3737 SKIEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 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: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Boligopplysninger:

Klyve I borettslag
Kongerødvegen 54 D
3737 SKIEN

Vår ref.: 1044/1495
Type: Borettslag
Eiere: Jean Bernard Kamali Cyusa

Organisasjonsnr: 933 860 140 **Andelsnr:** 33

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 937**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesgjeld	283
	Renter fellesgjeld	675
	FELLESKOSTNADER	4 979

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	147 693	Gjeld siste årsoppg.:	149 308
Klient ajourf. lån:	19 220 264	Klient gj. s. årsoppg.:	19 430 125

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 26107126022, SpareBank 1 Sør-Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.09.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 96
Saldo per 15.09.2026: 19 220 264
Andel av saldo: 147 694
Første termin/første avdrag: 28.09.2020 (siste termin 28.06.2050)

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Eva Lundberg
Adresse: Kongerødvegen 56 A
Postnr/-sted: 3737 SKIEN
Telefon: Mob.: 99446623
E-post: Klyve1@styreepost.no
Webside: http://www.klyve1.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 15.09.2026

Utestående saldo: **5 937**

Felleskostnader:	5 937	Restanse:	5 937
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	149 308	Andre inntekter:	1 808
Annen formue:	36 565	Utgifter:	7 945		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	12 000
Andelsnr:	33	Partialobligasjonsnr:	33

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1966
Gårds/bruksnr: 221/1257
Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	42471.8

Vaktmester er Lars Morten Svendsen, Futehagen 1 D, tlf.

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	968676

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1966	Første innflytting:	01.01.1966	SSBnr:	H0301

Boligopplysninger:

Klyve I borettslag	**Vår ref.:**	1044/1495
Kongerødvegen 54 D	**Type:**	Borettslag
3737 SKIEN	**Eiere:**	Jean Bernard Kamali Cyusa

Organisasjonsnr: 933 860 140

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	BRA-I	69
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	044-631		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Total botid				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

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

Borettslaget har en nettside med nyttig informasjon til meglere og andelseiere: www.klyve1.no.

Husdyrhold tillates kun etter skriftlig godkjenning fra styret.

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

LADEANELEGG EL-BIL
Etablert i 2022.

KABEL TV/BREDBÅND
Borettslagets kabel tv/bredbånd leveres av Telenor Norge AS. Dette er inkludert i felleskostnader.
Ruter og dekoder skal følge med leiligheten.

ØKONOMI
- Nytt elektrisk anlegg i 2014 - alle tavlerom/inntak i kjellere, alle hovedkabler og alle sikringsskap til alle leilighetene - helt nytt og moderne med ekstra kapasitet ved oppussing/utvidelse etc.
- Trappevask inngår i husleien - renholdsfirma - nytt fra 1. sept. 2015.
- Ny vaktmesterbu desember 2015 med kontor, garasjer og verksted - alt under ett tak - salg av poletter og utdeling av avfallsposer her.
- Ny lekeplass i 2013 - fullstendig byttet ut både apparater, sandbasseng og innramming.
- Det er 8 helt nye båt, campingvogn og hengerparkeringsplasser.

Boligopplysninger:

Klyve I borettslag	**Vår ref.:**	1044/1495
Kongerødvegen 54 D	**Type:**	Borettslag
3737 SKIEN	**Eiere:**	Jean Bernard Kamali Cyusa

Organisasjonsnr: 933 860 140

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

PROSJEKT
Det er vedtatt i styret den 19.05.2020 en rehabiliteringsjobb i borettslaget.
Dette gjelder utskifting av vinduer, veranda og inngangsdører, utvendig beslag, postkasser samt ventilasjon på kjøkken.

Annen informasjon:

Innkalling til generalforsamling

i Klyve I borettslag (1044)

Onsdag 22.04.2026 kl. 18:00, Klyve grendehus .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

Styret anbefaler Beate Djuve Hyni fra GBBL som møteleder og Kristoffer Syvertsen er 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: **Godtgjøring valgkomite for 2025**

Maria Theresa Torgersen kr 1000

Lise Vittersø kr 1000

Godtgjøring styret 2025

Kr 259 540:

Leder: Liv Kari Johnsen kr. 75.000
Styremedlem: Kristoffer Skogen Syvertsen kr. 65.000 (sekretær)
Styremedlem: Lisbeth Eriksen kr. 38.000
Styremedlem: Sven-Inge Johansen kr 38.000
Styremedlem: Mari-Anne Jebsen kr. 12.540
1. Varamedlem: Ida Elisabeth Nagell Hvoslef kr 31.000

5. Innkomne forslag

5.1 Endring av antall varamedlemmer

Forslag fra styret om endring av "Styret og dets vedtak" punkt 8-1 (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og 5 varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Endre fra 5 varamedlemmer til 3.

5.2 Endring av låse rutiner av ytterdør

Forslag fra Mary Susan Omland om låsing og/eller delvis låsing av ytterdører (for eksempel låsing i arbeidstiden, altså kun åpent 9:00-16:00 ellers låst resten av døgnet.)

Forslag til vedtak: Avstemning om endring av låse rutiner av ytterdører.

Styrets innstilling: Styret mener at vi har ett trygt og godt borettslag og at dagens ordning fungerer fint. Ved spesielle hendelser kan dette vurderes uten noen kostnader på kort tid.

5.3 Oppgradering av brannskille mellom branncelle r i kjeller (oppgang)

Forslag fra Edmund Johansen å bytte kjellerdørene mellom branncellene (oppgangene) til godkjente B-30 dører. Videre foreslås tetting av rør- og ledningsgjennomføringer mellom branncellene.

Forslag til vedtak: Avstemning om oppgradering av brannskille mellom branncelle r i kjeller (oppgang).

Styrets innstilling: Grunnet mye planlagt- og allerede utført vedlikehold er styrets innstilling at denne saken bør utsettes og vurderes på nytt når Olimb er ferdig med sitt arbeid. Dette vil påføre ytterlig økning i felleskostnader.

5.4 Vedtektsendring forretningsadresse

Som følge av fusjon mellom Skien- Porsgrunn- Bamble- og Borgestad boligbyggelag, 1.1.2025 er nå forretningsadresse 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.

6. Valg

6.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Styreleder

Liv Kari Johnsen går ut av styret

Styremedlemmer

Lisbeth Eriksen, ønsker gjenvalg.
Mari-Anne Jebsen, ønsker gjenvalg.

Varamedlemmer velges for 1 år

1. Ida Hvoslef, ønsker ikke gjenvalg.
2. Anna Sofie Larsen, ønsker ikke gjenvalg.
3. Torild Lundtveit, ønsker gjenvalg.
4. Inger Nilssen, ønsker gjenvalg.
5. Svein Ivar Jensen, ønsker gjenvalg.

Forslag til vedtak: **Disse har meldt sin interesse som styremedlemmer til valgkomiteen:**

Styreleder: (Velges for 2 år.)
Eva Lundberg, ny (56A)
Sven-Inge Johansen, ny (52A)

Styremedlemmer: (Velges for 2 år.)
Lisbeth Eriksen, ønsker gjenvalg. (51A)
Anders Harestad, ny. (52B)
Mari-Anne Jebsen, ønsker gjenvalg (53B)
Hege Christine Kjelbye, ny (56C)
Edmund Johansen, ny. (54C)

Varamedlemmer: (Velges for 1år.)
1. Anders Harestad, ny (52B)
1. Maria Torgersen, ny (54B)
2. Lise Vittersø, ny (55A)
3. Torild Lundtveit, ny (56b)
4. Inger Nilssen, ny (56C)
5. Svein-Ivar Jensen (54D)

6.2 Valg av delegat og varadelegat

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

6.3 Valg av revisor

Boligselskapet har i dag avtale med Ernst & Young (EY) som revisjonsselskap. EY har inngått avtale med Cedra som innebærer overdragelse av den delen som betjener små og mellomstore bedrifter fra EY til Cedra. EY skiller ut den solgte delen i nytt selskap TC Newco Norway IV AS. TC Newco Norway som et heleid datterselskap av EY forventes deretter å bli overdratt til Cedra 01.07.2026.

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

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

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av 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.

6.4 Andre valg:

valgkomite velges på generalforsamling

Styrets innstilling: Styret anbefaler Ida Elisabeth Nagell Hvoslef og Liv Kari Johnsen til å sitte i valgkomitee

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Innkomne forslag
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2025

- for virksomheten i Klyve I borettslag

Om Klyve I borettslag

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

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

Det er 1 ansatt i boligselskapet.

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

Overdragelser

Det var 22 leilighetsoverdragelser i 2025.

Styret

Leder, Liv Kari Johnsen
Styremedlem, Mari Anne Jebsen
Styremedlem, Lisbeth Eriksen
Styremedlem, Sven-Inge Johansen
Styremedlem, Kristoffer Skogen Syvertsen
1.Varamedlem, Ida Elisabeth Nagell Hvoslef
Varamedlem, Inger Nilssen
Varamedlem, Anna Sofia Larsen
Varamedlem, Svein Ivar Jensen
Varamedlem, Torild Lundtveit

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

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 15 styremøter, hvor 47 protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på 15 av møtene.

HMS og bomiljø

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført i henhold til planen.

- Utskifting og maling av en god det klendningsbord (1.etg)
- Skiftet ut alle låskasser på loftsdører og erstattet disse med smekklås og nøkkelsylinder.
- Det er sjekket og lagt nye elektriske jordingsforbindeler i alle kjellere
- Vi produserer nå stort sett alt av sommerblomster selv.
- Skiftet alle taklampene i tilfluktsrommene
- Oppfølging av HMS rutiner i henhold til lovverk

Vanlig vedlikehold: plenklipping, stell av blomster og planter, søppel håndtering, sjekk av takrenner og kummer, støvsuging av kjeller og loft og vedlikehold av maskiner. mm.

Viktige saker styret har behandlet

- Byttet ut røykvarslere i oppganger og kjellere. Disse ble erstattet med tråløse sammenkoblede røykvarslere som er egnet til formålet.
- Alle varmtvannstanker eldre enn 10 år er byttet og det er installert vannstopper i alle leiligheter.
- Vi har satt opp nye, låsbare, oppslagstavler i alle oppganger.
- Opprettet avtale med vaskefirma at det skal vaskes vindu i oppgang- og loft 3 ganger i året.
- El-tel har byttet ut eldre ruter mot nye
- informasjonsskilt ved trafo

Saker under arbeid og planlegging

Styret bestemte 30 juni 2025 at det skal utføres fornying av rør. Styret fikk tilbud av flere aktører og valgte å gå for Olimb som har masse erfaring med rørfornying i borettslag.

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.

Pr. 31.12.25 har vi kr. 4.764.074

Det er en nedgang på kr. 2.594.377

Dette skyldes utskifting av varmtvannstanker eldre enn 10 år og innsetting av vannstoppere i alle leiligheter.

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig.

Vi må uansett ta opp lån i forbindelse med rørfornying.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.03.2026

Resultatregnskap Klyve I borettslag 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Inndekning av felleskostnader		7 056 792	6 299 928	7 056 497	7 774 778
Inntekter ladestasjon el-bil		7 155	20 780	12 000	5 000
Andre leieinntekter		33 065	28 406	26 200	31 200
Inntekter parkeringsanlegg		8 500	9 000	8 500	8 500
Dekning kapitalkostnader renter		1 082 088	1 222 848	1 081 803	1 054 477
Dekning kapitalkostnader avdrag		367 200	321 552	367 469	442 394
Sum driftsinntekter		**8 554 800**	**7 902 514**	**8 552 469**	**9 316 349**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	12 930	12 350	13 000	13 600
Styrehonorar	3	287 000	263 615	264 000	287 000
Forretningsførerhonorar		376 171	360 772	377 000	381 900
Andre forvaltningstjenester		7 819	9 175	9 700	8 000
Kontingent GBBL/andre		40 473	49 646	50 300	40 800
Lønnskostnader	4	914 663	875 866	990 597	990 594
Vedlikehold av eiendom	5, 11	4 407 197	324 481	1 390 000	709 000
Sommer og vinterkostnader		79 232	100 532	75 000	91 000
Prosjektkostnader		0	100 000	0	600 000
Kabel-tv og bredbånd		976 480	879 844	923 900	1 006 000
Forsikring		383 440	305 813	334 900	389 000
Kommunale avgifter	6	1 948 583	1 948 445	2 046 000	2 042 000
Lys og varme fellesarealer		149 065	147 409	285 000	150 000
Renhold fellesareal		212 088	180 043	188 500	221 400
Forsikringsskader		15 000	0	0	0
Andre driftsutgifter	7	162 183	173 539	155 300	120 000
Avskrivninger	11	284 688	284 688	284 687	284 688
Sum driftskostnader		**10 257 010**	**6 016 218**	**7 387 884**	**7 334 982**
Driftsresultat		**-1 702 211**	**1 886 296**	**1 164 585**	**1 981 367**
Finansposter					
Renteinntekter		235 257	301 241	0	150 000
Sum finansinntekter		**235 257**	**301 241**	**0**	**150 000**
Finanskostnader					
Rentekostnad	8	1 033 896	1 076 482	1 081 803	967 410
Sum finanskostnader		**1 033 896**	**1 076 482**	**1 081 803**	**967 410**
Netto finansposter		**-798 639**	**-775 241**	**-1 081 803**	**-817 410**
Årsresultat		**-2 500 849**	**1 111 055**	**82 782**	**1 163 957**
Overføringer					
Overført til/fra (-) egenkapital		-2 500 849	1 111 055	82 782	1 163 957
Sum overføringer		-2 500 849	1 111 055	82 782	1 163 957

Balanse Klyve I borettslag desember 2025

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	11, 13	206 475	206 475
Bygninger	11, 13	9 208 552	9 208 552
Aktiverte påkostninger	11, 13	9 058 677	9 058 677
Parkeringsplasser	11, 13	178 911	298 483
Andre anleggsmidler	11	102 622	159 646
Ladestasjon for el-bil	11	80 727	126 856
Andre driftsmidler	11	115 232	162 914
Andre driftsmidler	11	1 517 768	1 532 048
Sum anleggsmidler		**20 468 964**	**20 753 652**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		66 055	49 607
Andre fordringer	9	6 073	735
Forskuddsbetalte kostnader		1 354 022	1 271 511
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 709 147	6 604 587
Skattetrekkskonto		29 379	32 940
Sum omløpsmidler		**6 164 676**	**7 959 380**
SUM EIENDELER		**26 633 640**	**28 713 031**

Balanse Klyve I borettslag desember 2025

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	10	13 200	13 200
Opptjent egenkapital	10	4 297 512	6 798 361
Sum egenkapital		**4 310 712**	**6 811 561**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	12, 13	19 430 126	19 808 341
Borettsinnskudd	13	1 492 200	1 492 200
Sum langsiktig gjeld		**20 922 326**	**21 300 541**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 194	21 586
Leverandørgjeld		1 187 058	432 049
Skyldig off. myndigheter		59 516	63 314
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		87 531	83 980
Annen kortsiktig gjeld		25 303	0
Sum kortsiktig gjeld		**1 400 602**	**600 929**
Sum gjeld		**22 322 928**	**21 901 470**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**26 633 640**	**28 713 031**

Porsgrunn 31.12.2025
Grenland Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Liv Kari Johnsen Leder	Kristoffer Skogen Syvertsen Styremedlem	Sven-Inge Johansen Styremedlem
Mari Anne Jebsen Styremedlem	Lisbeth Eriksen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	7 358 451	6 320 054
Endring disponible midler:		
Årets resultat	-2 500 849	1 111 055
Tilbakeføring av avskrivninger	284 688	284 688
Nedbetaling av lån	-378 215	-357 346
Årets endring i disponible midler	**-2 594 377**	**1 038 396**
DISPONIBLE MIDLER 31.12	**4 764 074**	**7 358 451**
Omløpsmidler	6 164 676	7 959 380
Kortsiktig gjeld	-1 400 602	-600 929
DISPONIBLE MIDLER 31.12	**4 764 074**	**7 358 451**

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6701 Revisjon boligselskap	12 930	12 350
Sum	**12 930**	**12 350**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
Styrehonorar	287 000	263 615
Sum	**287 000**	**263 615**

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

Note 4 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	2025	2024
Lønnskostnader	697 119	668 379
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	147 845	140 182
Andre personalkostnader	4 967	4 491
Pensjonspremie innskuddspensjon	49 475	48 661
AFP premie	15 257	14 153
Sum lønns-honorar- og personalkostnader	**914 663**	**875 866**

Det har gjennomsnittlig vært ansatt ett årsverk i selskapet.

Borettslaget er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Selskapet har innkuddsbasert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 297 368	176 335
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	79 386	71 595
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	23 006	68 269
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	7 437	8 282
Sum	**4 407 197**	**324 481**

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

Note 6 - Kommunale avgifter

	2025	2024
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 850 498	1 850 360
7760 Eiendomskatt	98 085	98 085
Sum	**1 948 583**	**1 948 445**

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6500 Verktøy	446	3 283
6540 Inventar	41 012	1 327
6555 IT-tjenester	12 154	9 478
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	2 162	949
6800 Kontorrekvisita	11 030	3 585
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	9 424
6900 Kostnader internett	15 216	14 211
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	341	1 495
7000 Drivstoff	10 851	11 187
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	11 497	44 296
7040 Forsikring driftsmiddel	8 245	7 261
7140 Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	1 227	1 284
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	6 379	5 923
7710 Styrekostnader	3 598	20 462
7720 Generalforsamling	12 589	18 199
7740 Øredifferanser	47	1
7770 Bank og kortgebyrer	14 142	11 355
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	100	0
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	11 146	9 820
Sum	**162 183**	**173 539**

Note 8 - Rentekostnader

	2025	2024
8150 Renter langsiktige lån	1 033 896	1 076 482
Sum	**1 033 896**	**1 076 482**

Note 9 - Andre fordringer

	2025	2024
1520 Avregning purregebyr restanse	350	735
1561 Restanse begjæring tvangssalg avgiftspliktig	5 723	0
Sum	**6 073**	**735**

Note 10 - Egenkapital

	2025	2024
2030 Andelskapital	13 200	13 200
2070 Akkumulert resultat	4 297 512	6 798 361
Sum	**4 310 712**	**6 811 561**

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

Note 11 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Rehabilitering/på	Parkeringsanleg	Tomter	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 208 552	9 058 677	1 195 721	206 475	570 243	370 020
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 208 552	9 058 677	1 195 721	206 475	570 243	370 020
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	1 016 810	0	467 621	370 020
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 208 552	9 058 677	178 911	206 475	102 622	0
Årets avskrivninger :	0	0	119 572	0	57 024	0
Antatt levetid i år :			10		10	5

	Ladestasjon for el-bil	Transportmidler	Traktor	Boder	Boder	Inventar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	230 648	74 131	130 000	1 490 398	142 800	410 486
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	230 648	74 131	130 000	1 490 398	142 800	410 486
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	149 921	74 131	130 000	0	115 430	410 486
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	80 727	0	0	1 490 398	27 370	0
Årets avskrivninger :	46 129	0	0	0	14 280	0
Antatt levetid i år :	5	5	5		10	5

	Bygningsinventa
Anskaffelseskost pr.01.01 :	476 820
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	476 820
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	361 589
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	115 232
Årets avskrivninger :	47 682
Antatt levetid i år :	10

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Sparebank 1 Sør-Norge ASA**
Lånenummer:	**26107126022**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	4.95 %
Beregnet innfridd:	28.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	22 058 887
Lånesaldo 01.01:	19 808 341
Avdrag i perioden:	378 215
Lånesaldo 31.12:	**19 430 126**

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	2025	2024
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	-19 430 126	-19 808 341
Borettsinnskudd	-1 492 200	-1 492 200
Sum	**-20 922 326**	**-21 300 541**
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Tomt	206 475	206 475
Bygninger/påkostninger	18 267 229	18 267 229
Parkeringsplasser	178 911	298 483
Sum	**18 652 615**	**18 772 187**

Resultat og balanse med noter for Klyve I borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Klyve I borettslag

Styreleder	Liv Kari Johnsen (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Mari Anne Jebsen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Lisbeth Eriksen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Kristoffer Skogen Syvertsen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Sven-Inge Johansen (sign.)	24.03.2026

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 I borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: 92IU8-YQBHU-UFVF2-5ZJ4O-CKKHE-APKYR

Shape the future
with confidence

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

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

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

Porsgrunn, 27. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Penneo document key: 92IU8-YQBHU-UFVF2-5ZJ4O-CKKHE-APKYR

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Bård Erik Pedersen
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5992-4-3009005
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-27 07:39:16 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 92IU8-YQBHU-UFVF2-5ZJ4O-CKKHE-APKYR

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

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

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

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

Sak til generalforsamling 2026

Vedr. Brannsikkerhet

Ber om vedtak om å få skiftet kjellerdørene mellom branncellene (oppgangene) til godkjente B-30 dører iht byggeforskrift for 3 etg bygning. Videre å få tettet rør-og ledningsgjennomganger mellom branncellene (oppgangene) som påpekt i tilstandsrapport av 2022. Branndørene er allerede delvis fullfinansiert av husleien som dekket kostnaden for loftsdørene i 2025, og som fremdeles kreves inn i husleien med 560000,-årlig.

Den byggtekniske brannsikkerheten er for dårlig, og har vært påpekt i tilstandsrapporter siden 2014. Men dessverre har det ikke blitt gjort noe før i 2025 da det ble skiftet til B-30 dører på loft. Jeg legger ved utdrag av tilstandsrapport av 2022 samt kopi av styreprotokoll av 16.september 2024 med vedtak nr 20240033 og håper at generalforsamlingen gir et positivt tilsagn. Dette gjelder alle beboeres sikkerhet og bør tas på største alvor.

Edmund Johansen, 54C

Klyve 01.03.2026

3 vedlegg

Rapport 2022

Skien Boligbyggelag

Bygnings kapitel: 2 Bygning generelt Tilstandsgrad 2

Bygningsdel: 24 Innervegger

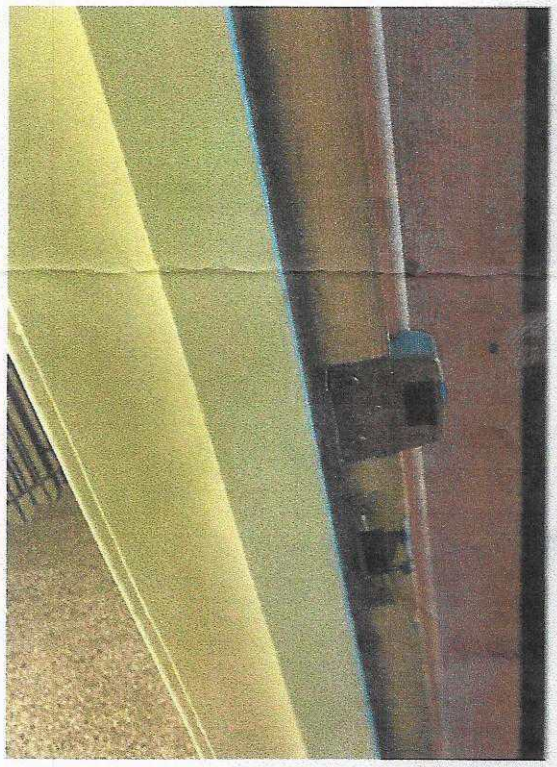
Komponent: 244 Vinduer, dører foldevegger

Område: Kjeller nr.56

Beskrivelse: Både dører mot loft og kjellere ser ikke ut til å være godkjente branndører. Rømming over loft inngår som borettslagets brannkonsept ved brann i trappeoppgang. Dette er en god løsning, men for at dette skal fungere bør dører mot loft vurderes å stå ulåst.

Bilder:





Forslag til tiltak: Dører mot loft og kjellere bør byttes til godkjente branndører. Det bør vurderes å la loftsdører stå åpne slik at andelseiere ikke er avhengig å ha med seg nøkkel dersom disse skal fungere som rømmingsvei.

Gjennomføring av tiltak: 2023

Vurdert kostnad: 800.000,-

Skien Boligbyggelag

Rapport 2022

Bygnings kapitel: 2 Bygning generelt Tilstandsgrad 2

Dårlig

Bygningsdel: 22 Bæresystemer

Komponent: 225 Brannbeskyttelse av bærende konstruksjoner

Område: -

Beskrivelse: Gjennomføringer mellom de forskjellige branncellene mangler flere steder branntetting.

Bilder:



Forslag til tiltak: Alle gjennomføringer mellom forskjellige brannceller bør branntettes.

Gjennomføring av tiltak: 2023

Vurdert kostnad: 20.000,- (Omfang av utette gjennomføringer er ikke avklart. Vurdert kostnad settes på skjønn)

Melding om økning av felleskostnader

Klyve1 borettslag

Økningen gjelder fra 01.01.2025

2.roms leiligheter øker med kr. 397,- pr. mnd.	til kr. 5111,-
3.roms leiligheter øker med kr. 424,- pr. mnd.	til kr. 5447,-
4.roms leiligheter øker med kr. 449,- pr. mnd.	til kr. 5769,-

Denne økningen i felleskostnadene vil i stor grad dekke den generelle prisøkningen, samt kostnadene ved utskifting av alle loftdører til branndører innen utgangen av 2025.

Hilsen styret

PROTOKOLL FRA Styremøte 16. september 2024

Organisasjon: Klyve I borettslag

Dato: 16.09.2024 kl 18:00 - 20:30

Sted: Styrerommet i 55A

Til stede:

Edmund Johansen, Leder Møteleder

Eva Lundberg, Styremedlem

Mathias Buer, Styremedlem

Oda Emilie Grytten, Styremedlem

Kristoffer Skogen Syvertsen, Varamedlem

Lars Morten Svendsen, Vaktmester på portal

Sak nr 20240031 Godkjenning fakturaer

Styret har godkjent fakturaene.

Kommentar:

Godkjent.

Tatt til orientering

Sak nr 20240032 Forprosjekt baderomsrehabilitering

Styret har diskutert forprosjekt og andre alternativer.

Vedtak:

Styret bestemmer at vi tar et beboermøte og legger frem forprosjektet til generalforsamlingen samt alternativ for rehabilitering av avløp og kjøkken.

Vi kommer tilbake til dato for beboermøte når vi har fått avtale med tilbydere av rørfornying av avløp samt rehabilitering av vvs på kjøkken.

Vedtatt, 4 mot 0 stemmer

Sak nr 20240033 Brannsikkerhet

Styret går for å skifte til branndører på loft og utsetter kjeller til vi har nærmere avklaring på rehabilitering av vvs. Morten innhenter tilbud på røykvaslere med 10 års batteri. NB

Kommentar:

Styret har diskutert brannsikkerhet.

Tatt til orientering

Sak nr 20240034 Spørsmål om isolering av all betong som er utvendig på brannskillene

Styreleder har mottatt E-post fra beboer i 52 B. Den omhandler inspeksjon av soverom med vegg mot inngangsparti og trappeoppgang fra januar i år. Beboer etterspør videre oppfølging. Det gjaldt is/rim og fuktighet på veggen.

Spørsmålet som styret må ta stilling til er om laget skal bruke over 3 millioner , (tilbud fra byggefirma), på å isolere all betong som er utvendig på brannskillene, eller bekoste isolering av

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Klyve I borettslag onsdag 22.04.2026 kl. 18:00 - Klyve grendehus .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall andeler til stede: 26
Antall godkjente fullmakter: 5
Fra GBBL: Beate Djuvet Hyni

Møtet ble åpnet av: Liv Kari Johnsen

1.2 Valg av møteleder og referent

Styret anbefaler Beate Djuve Hyni fra GBBL som møteleder og Kristoffer Syvertsen er referent.

Vedtak:

Møteleder: Beate Djuve Hyni

Referent: Kristoffer Syvertsen

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Protokollunderskrivere: Maria Theresa Torgersen og Hege Christine Kjelbye

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut den 07.04.2026. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:

Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Regnskapet viser disponible midler på kr 4.764.074 Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Vedtak:
Leder: Liv Kari Johansen 75.000,-

Styremedlem: Kristoffer Skogen Syvertsen 65.000,-

Styremedlem: Sven Inge Johansen 38.000,-

Styremedlem: Lisbeth Eriksen 38.000,-

Styremedlem: Mari-Anne Jebsen 38.000,-

Varamedlem: Ida Elisabeth Nagell Hvoslef 38.000,-

Valgkomite: Maria Torgersen og Lise Vittersø 1000,-

5. Innkomne forslag

5.1 Endring av antall varamedlemmer

Forslag fra styret om endring av "Styret og dets vedtak" punkt 8-1 (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og 5 varamedlemmer.

Vedtak:
Endre fra 5 varamedlemmer til 3. Enstemmig vedtatt

5.2 Endring av låse rutiner av ytterdør

Forslag fra Mary Susan Omland om låsing og/eller delvis låsing av ytterdører (for eksempel låsing i arbeidstiden, altså kun åpent 9:00-16:00 ellers låst resten av døgnet.)

Vedtak:
Dørenes låse rutiner blir værende slik det allerede er i dag, forslaget falt. 10 stemte for forslaget og 21 stemte mot.

5.3 Oppgradering av brannskille mellom brannceller i kjeller (oppgang)

Forslag fra Edmund Johansen å bytte kjellerdørene mellom branncellene (oppgangene) til godkjente B-30 dører. Videre foreslås tetting av rør- og ledningsgjennomføringer mellom branncellene.

Vedtak:
Forslag fra Edmund Johansen falt. 3 stemmer for forslaget

5.4 Vedtektsendring forretningsadresse

Som følge av fusjon mellom Skien- Porsgrunn- Bamble- og Borgestad boligbyggelag, 1.1.2025 er nå forretningsadresse 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.

6. Valg

6.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Styreleder

Liv Kari Johnsen går ut av styret

Styremedlemmer

Lisbeth Eriksen, ønsker gjenvalg.
Mari-Anne Jebsen, ønsker gjenvalg.

Varamedlemmer velges for 1 år

1. Ida Hvoslef, ønsker ikke gjenvalg.
2. Anna Sofie Larsen, ønsker ikke gjenvalg.
3. Torild Lundtveit, ønsker gjenvalg.
4. Inger Nilssen, ønsker gjenvalg.
5. Svein Ivar Jensen, ønsker gjenvalg.

Vedtak:

Etter valget består styret av

Leder: Eva Lundberg

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

( ) Enstemmig valgt. (x) Valgt med 18 mot 11 og 2 blanke stemmer.

Styremedlem: Lisbeth Eriksen

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

( ) Enstemmig valgt. (X) Valgt med 23 stemmer.

Styremedlem: Kristoffer Syvertsen

(X) Ikke på valg.

Styremedlem: Sven-Inge Johansen

(X) Ikke på valg.

Styremedlem: Mari-Anne Jebsen

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

( ) Enstemmig valgt. (X) Valgt med 14 stemmer.

1. varamedlem: Anders Harestad valgt med 21 stemmer

2. varamedlem: Maria Torgersen valgt med 20 stemmer

3. varamedlem: Torild Lindtveit valgt med 18 stemmer

6.2 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: Eva Lundberg

Varadelegat: Sven-Inge Johansen

6.3 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.

6.4 Andre valg:

valgkomite velges på generalforsamling

Vedtak:

Liv Kari Johnsen ble valgt enstemmig

Ida Elisabeth Nagell Hvoslef ble valgt enstemmig

Protokoll for Klyve I borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Beate Djuve Hyni (sign.)	23.04.2026
Sekretær	Kristoffer Skogen Syvertsen (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Maria Theresa Torgersen (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Hege Christine Kjelbye (sign.)	25.04.2026

Ordensregler for borettslaget Klyve 1 Nr. 044

Vedtatt på generalforsamling 24/4-86 med senere endringer.
Endret av styret 21/11 -22 og 11/08-25.

Velkommen til borettslaget

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

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

Ansvar og omfang

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

1. INNGANGSPARTIER, FELLESAREAL I KJELLER OG TRAPPEOPPGANGER

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

2. VASKEKJELLER

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

3. AVFALL & AVFALLSSORTERING

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

4. VASKING, LUFTING OG TØRKING AV TØY

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

5. RO OG ORDEN

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

6. TOALETTER / AVLØP

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

7. DYREHOLD

a) Hund tillates, men styret skal ha skriftlig søknad med informasjon. Det skal ikke være til stor sjenanse for naboer. Det må søkes før hund tas inn i leiligheten med samtykke fra øvrige beboere i oppgangen. Kun 1 hund tillates i leiligheten. Katt er ikke tillatt, det påvirker ikke nåværende katteiere i borettslaget (11.08.25.)
b) Det er båndtvang hele året på borettslagets eiendom.
c) Om husdyret ferdes ute i borettslaget har eier ansvar for at ekskrementer blir plukket opp.
d) Om husdyret ferdes i oppgangen har eier ansvar for ekstra renhold av denne.

8. PARABOL

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

9. PARKERING

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

10. GRILLING

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

11. BRUK AV ELBIL LADEANLEGG

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

12. BRUDD PÅ LEIEAVTALE, VEDTEKTER OG ORDENSREGLER

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

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

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

VEDTEKTER

for Klyve I borettslag, org nr. 933860140

tilknyttet

Skien Boligbyggelag

**Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02.12.1963,
Endret på generalforsamlingen den 20.06.1966, 27.04.1987, 14.04.2005, 24.03.2011 og 22.04.2026.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vasker, apparater, herunder panelovner og ildsted, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 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 Grenland Boligbyggelags generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Ferdigattest
Gjenpart

Beh. nr. 497/63

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
KONGENSGATE 20 V
SENTRALBORD 21507
SH/SA.

Skien, den 18./ 5 1965.

ANSVARSHAVENDE

Firma Frønes,
Tollnes,
Skien.

SONE:

Solum.

ARB. ART:

Oppf. av 24 leiligheter, blokk B.

BYGGEMELDING

Eiendom			gate/vei
Matr.nr.	g.nr. 21.	br.nr. 1257.	
Eier	Skien Boligbyggelag.		
Dato / 19		Beh. / 19	

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

Bygningssjefens kontor, den 18. mai 1965.

Toralf Hovi.

Kopi: Skien boligbyggelag,
Skien.

Bård Haugen.

NB! Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

(Skjema Q2)



BJ. CHR. 94

SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
MOTTATT
10. 03. 95
203795

BORETTSLAGET KLYVE 1

Skien kommune
Adresse: Postboks 158, 3701 Skien
Telefon: 35581161

Utskriftsdato: 15.09.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Skien kommune

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	221	**Bruksnr.**	1257	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kongerødvegen 54D, 3737 SKIEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

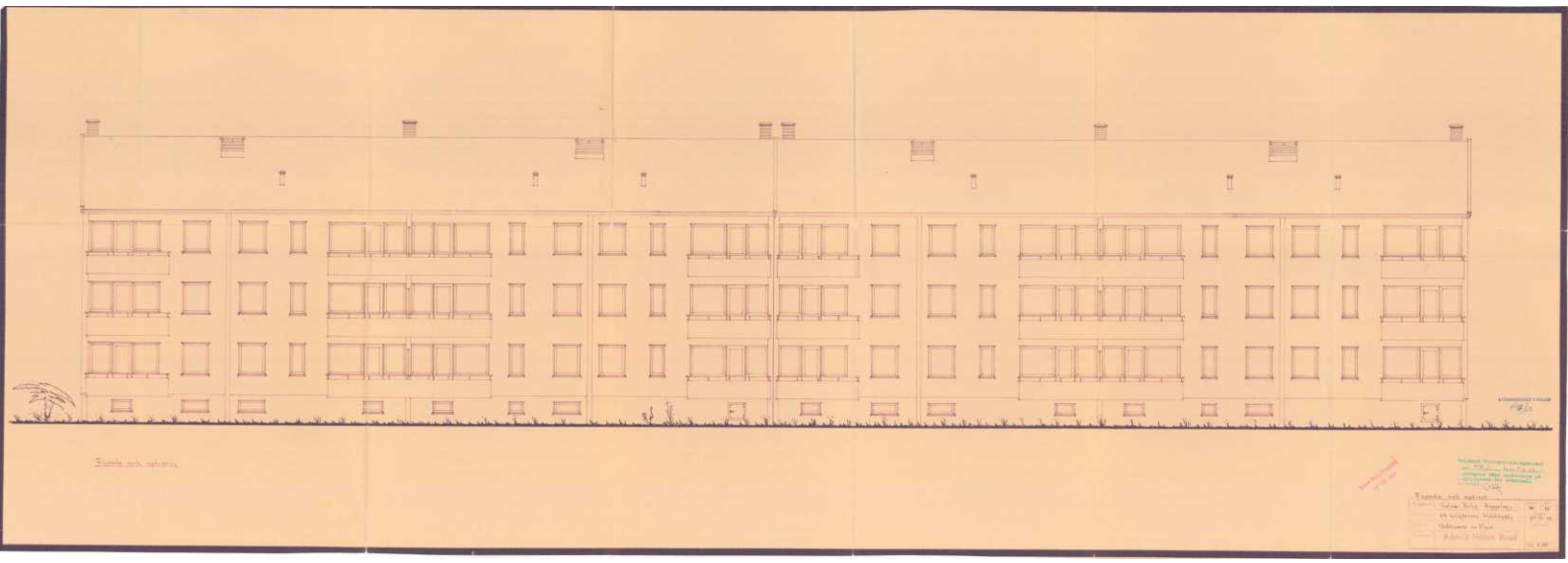
Id	2021007
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/546/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20datert%2009.10.24%20(1).pdf
Delarealer	**Delareal** 42 472 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 192 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 14 222 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

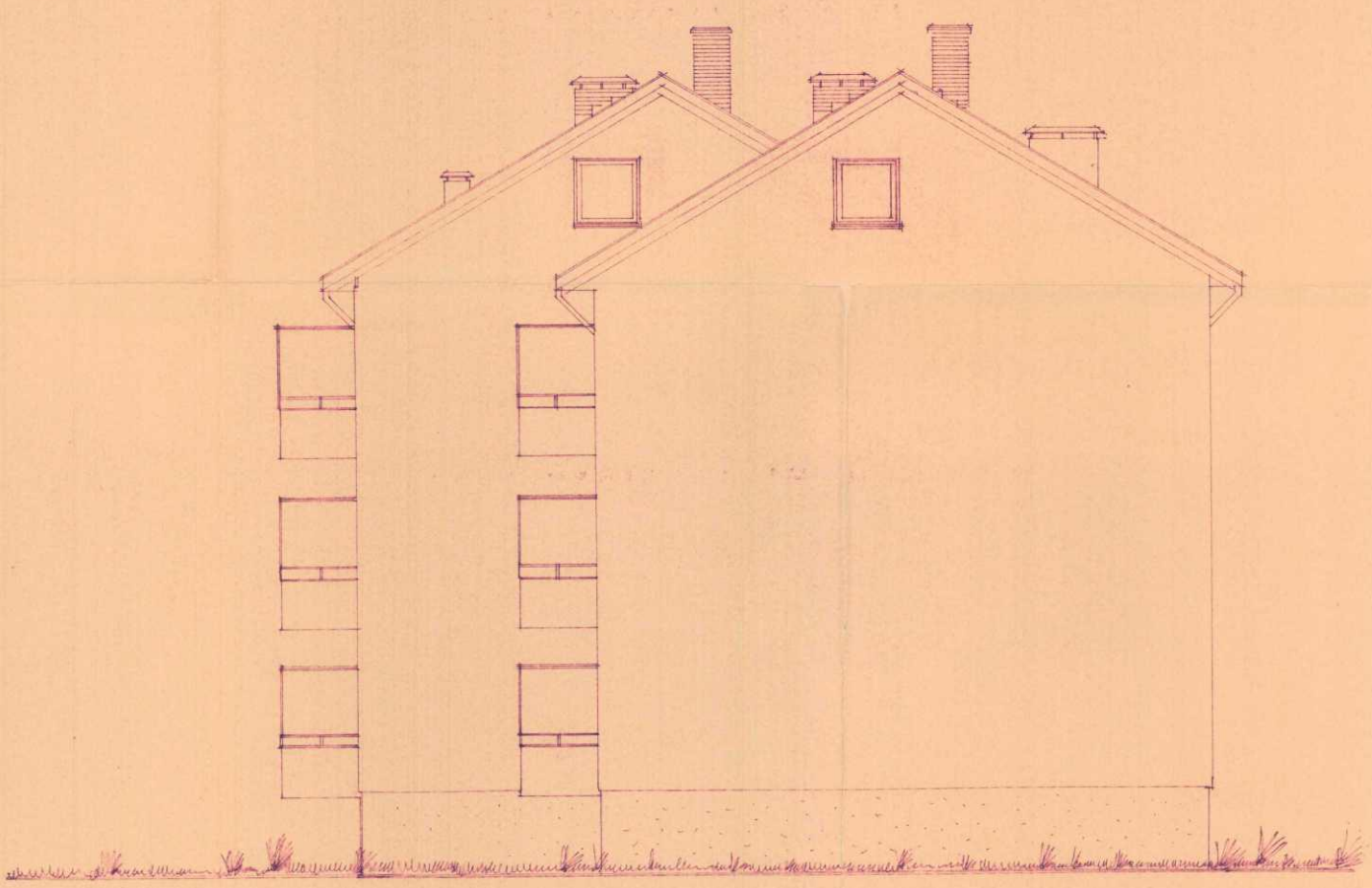
	Delareal 623 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 27 625 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	866
Navn	Reguleringsplan for Kongerød Gård
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.03.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/2198/866_BestemmelserMedP%c3%a5skriftOmEndringer.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 987 m^2 **Formål** Friluftsområde **Feltnavn** S17
	Delareal 2 496 m^2 **Formål** Friluftsområde **Feltnavn** S16
	Delareal 4 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B20
	Delareal 7 412 m^2 **Formål** Bevaring av anlegg
	Delareal 7 412 m^2 **Formål** Friluftsområde **Feltnavn** S18

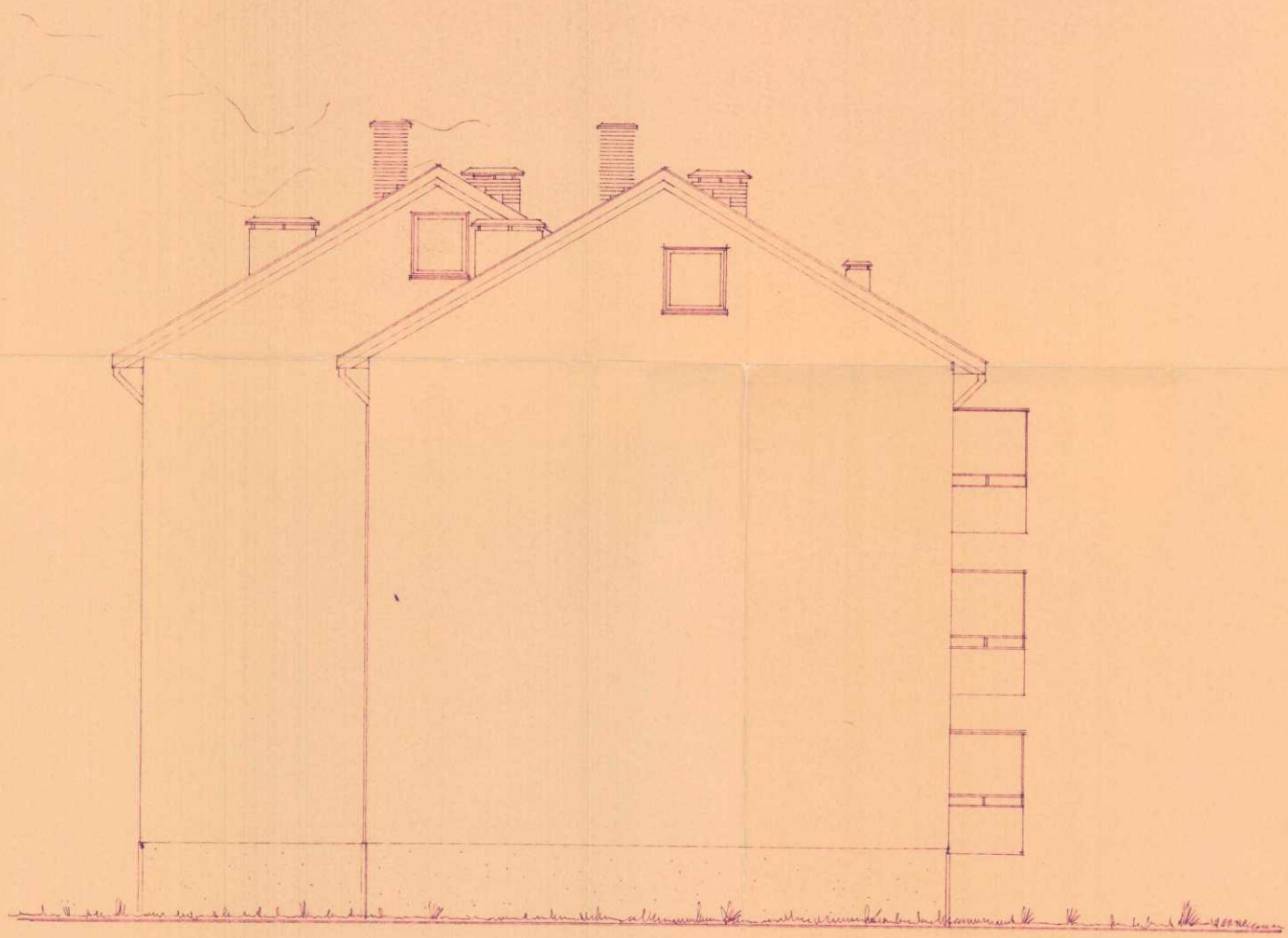




Gavl mot sydöst.

BYGNINGSRADET I SOLUM
1/97/63

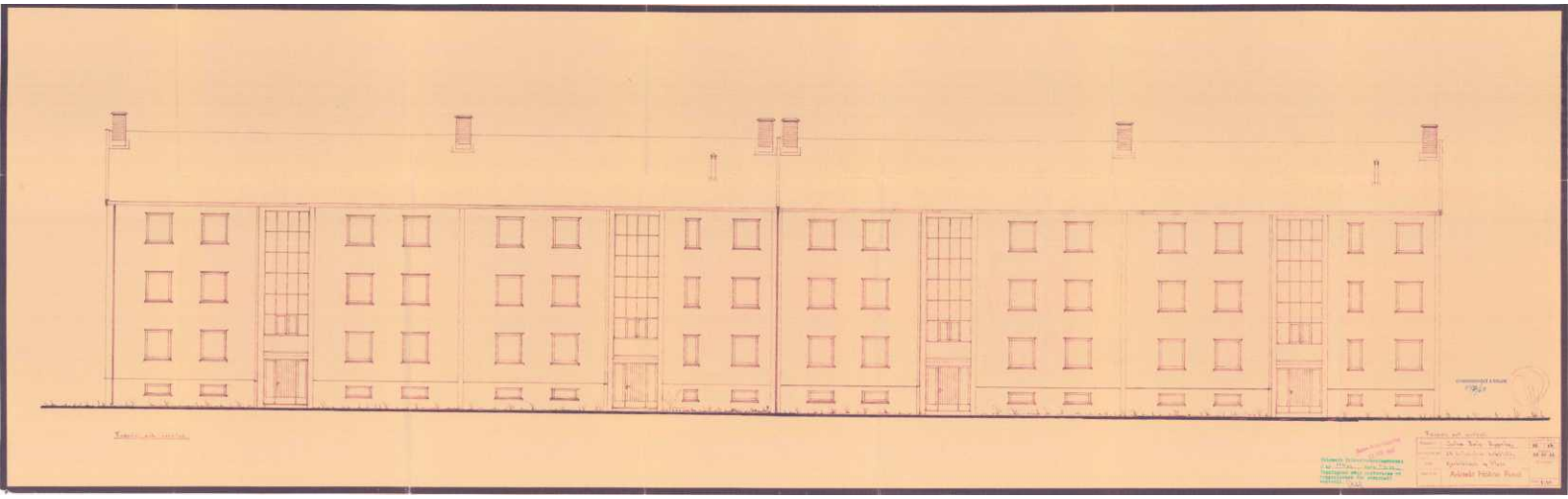
Byggherre	Solum Byggelag	18 2.
Situasjon	21 leilighetars blokk	15-11-62
Snitt		
Fasader	Arkitekt Hakon Ekeland	
3649		1:50



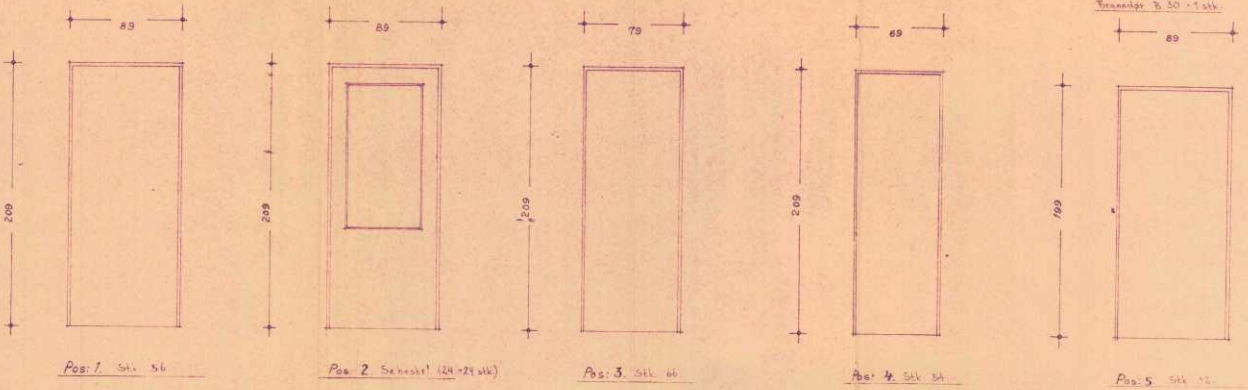
Gavl mot nordvest.

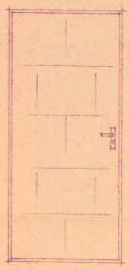
BYGNINGSRADET I SOLUM
4/12/63.

Byggherre	Solum Bolig-Byggelag,	Oppgavenr. 19	Bladnr. 1
Arbeidets art	24 leiligheters blokk,	Dato 13.11-62	
Sted		Korrigert	
Tegnet av B.H.G.	Arkitekt Håkon Ruud	Mål	



SKJEMA AV DØRER



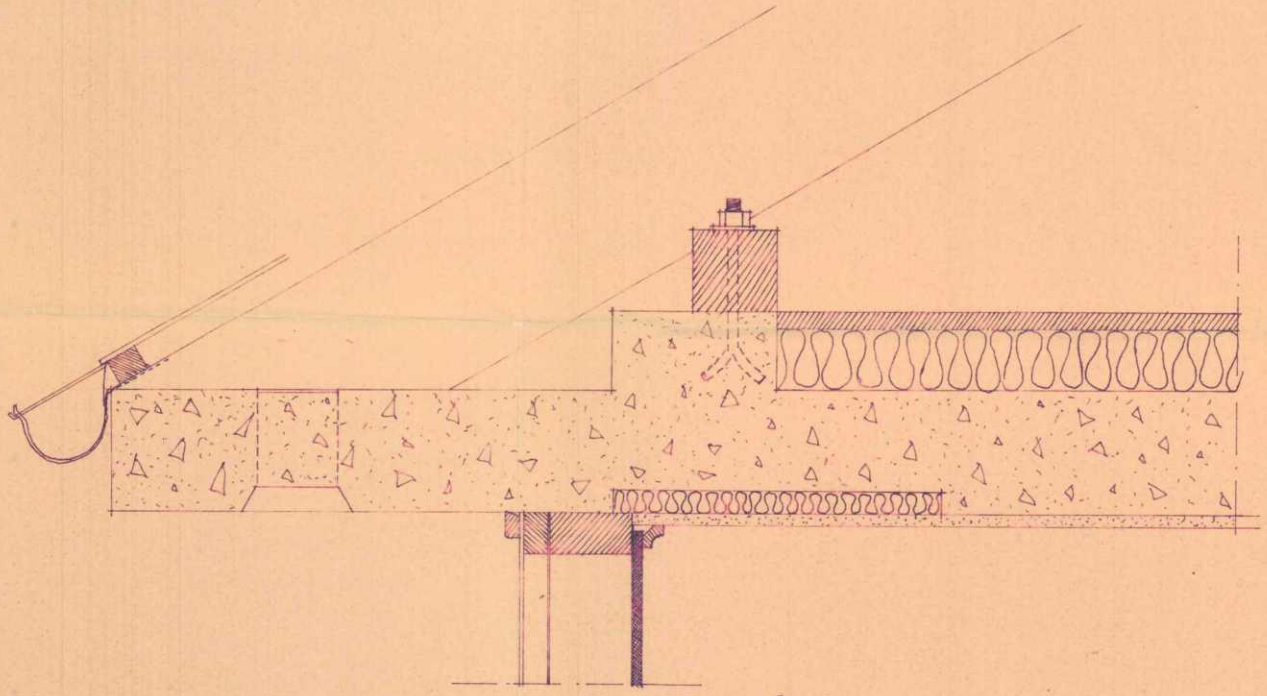


Branndør B 30 - 1 stk.

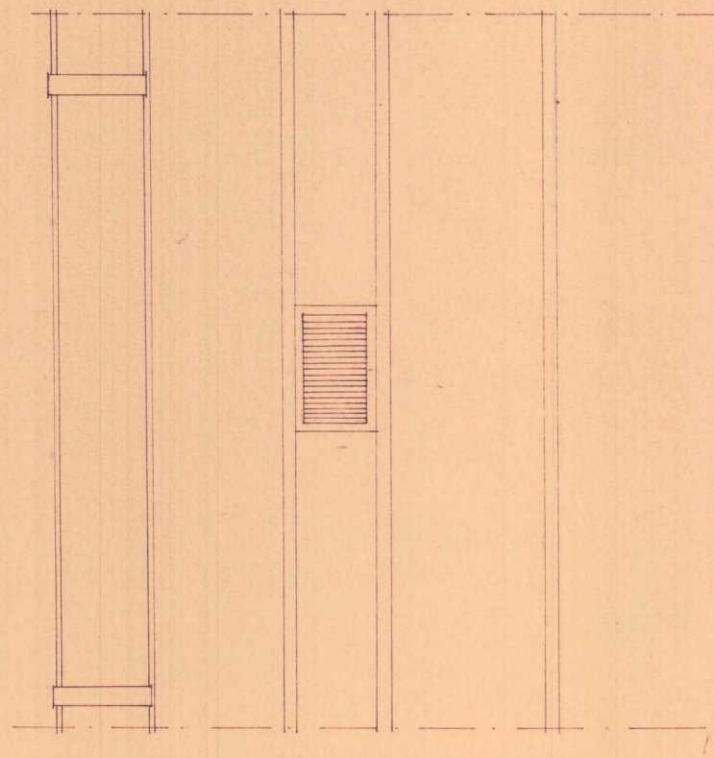
BYGNINGSRÅDET I SOLUM
1/97/13

Skjema av dører.

Byggherre:	Solum Bolig-Byggelag,	Tegningsnr. 18.	Vedl. nr. 9
Arbeidets art:	24 leilighetars blokkbygg,	Datum	
Sted:	Kollefeldtet. - Klyve.	Korrigert	
Tegnet av:	Arkitekt Håkon Ruud	M/ 1:20	



Oppriss.



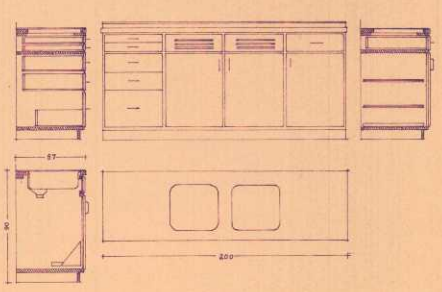
Sett fra underside.

BYGNINGSRÅDET I SOLUM
192/63.

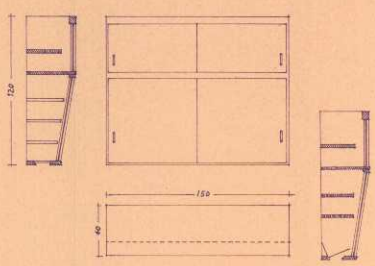
Detalj av gesims

Byggherre:	Solum Bolig-Byggelag,	Oppdrag nr. 18	Tegn nr. 5
Arbeidets art:	24 leiligheters blokkbygg,	Datum 22-11-62.	
Sted	Kolletveldtet, - Klyve.	Korrigert	
Tegnet av	Arkitekt Håkon Ruud		
		M/M 1:10	

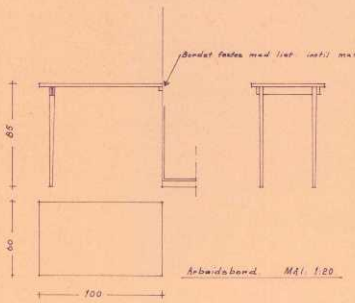
SKJEMA AV KJØKKENINNREDNING.



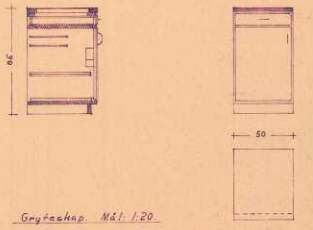
Benk. Mål: 1:20.



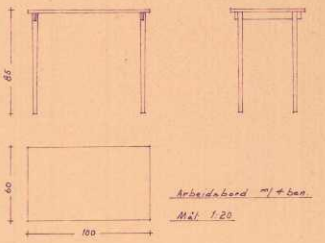
Overskap. Mål: 1:20.



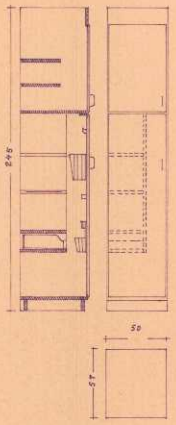
Arbeidsbord. Mål: 1:20



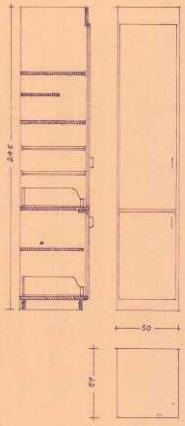
Gryteskap. Mål: 1:20.



Arbeidsbord m/ tbac.
Mål: 1:20



Kosteskap. Mål: 1:20.



Matskap. Mål: 1:20.

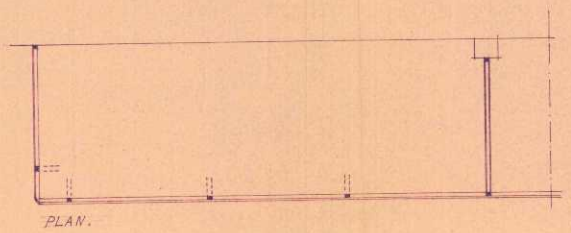
BYGNINGSRADET I SOLUM
1198/63.

Skjema av kjøkkeninnredning.

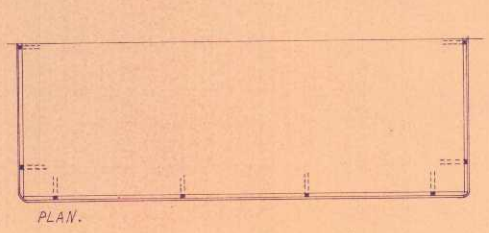
Byggherre	Solum Bolig-Byggelag,
Arbeidets art	24 leiligheters blokkbygg.
Sted	Kolletetdalen. - Klyve.
Tegnet av	Arkitekt Håkon Ruud

Dato 21.6.63
Målestokk 1:20

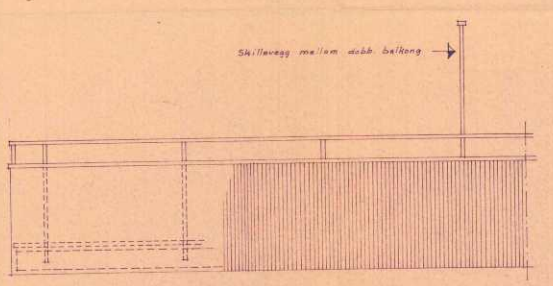
BALKONGREKKVERK MED DETALJER.



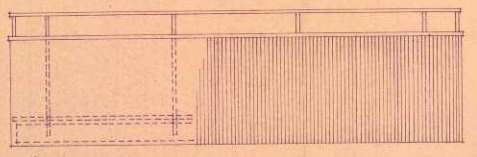
PLAN.



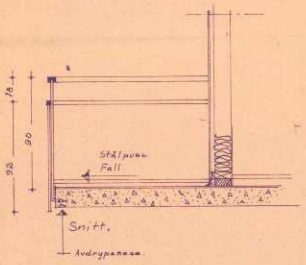
PLAN.

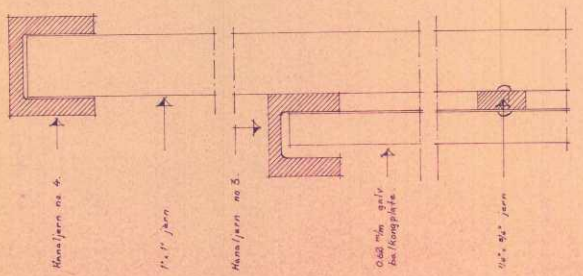


Oppriss.



Oppriss.





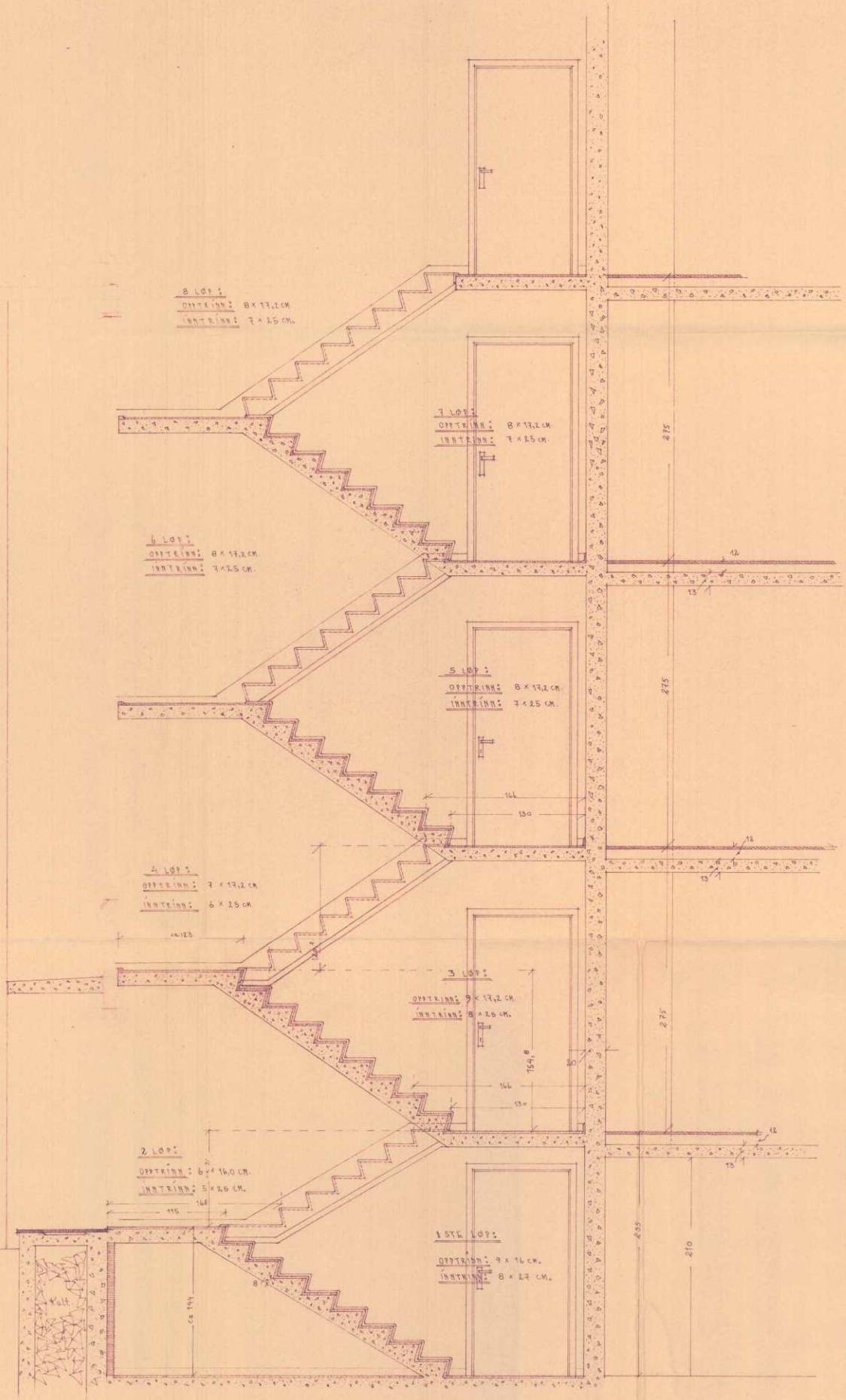
Detalj av rekkverk. Mål: 1:1

BYGNINGSRÅDET I SOLUM
17/63.

Balkongrekkverk med detaljer.

Tegneform	Solum - Bolig - Byggelag.
Arbeidets art	24 leilighetars blokk.
Sted	Kollefeldtet, - Klyve.
Tegnet av	Arkitekt Håkon Ruud

Dimensjon 1:5 | 1:1
Datum 22-11-62.
Kontrollert
M.B. 1.20-11

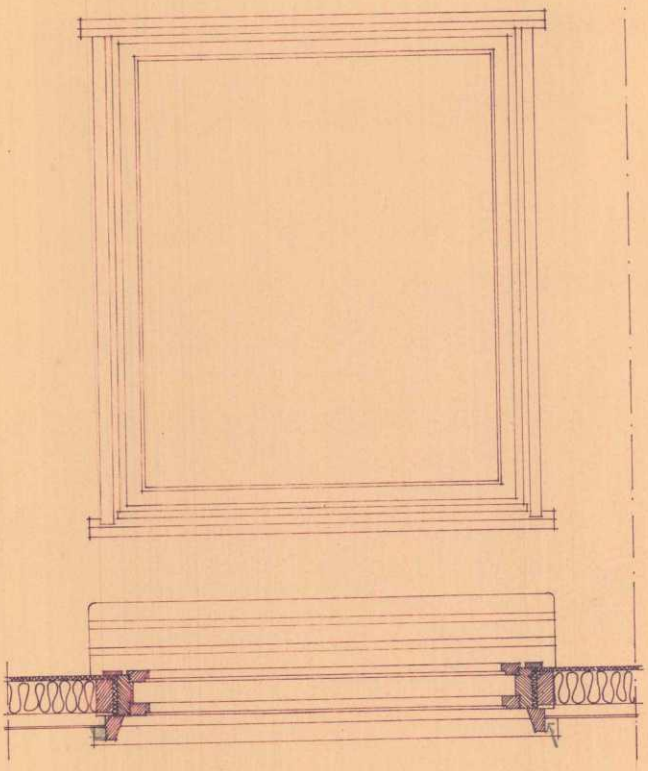


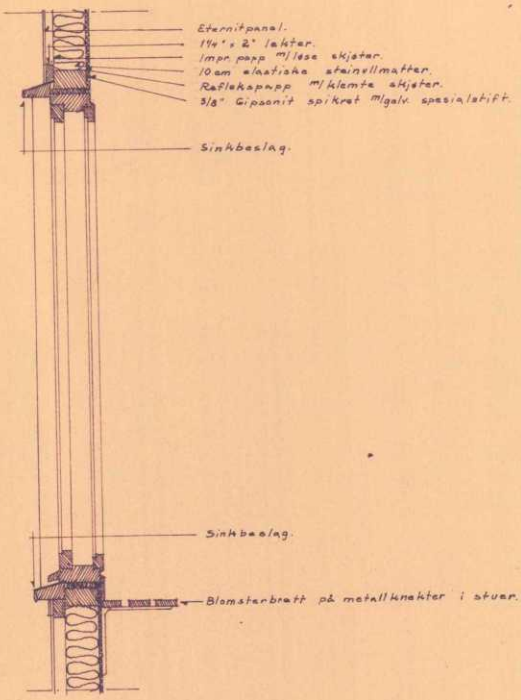
BYGNINGSRADET I SOLUM
1/97/63.

Trappesnitt.

Byggherre	Solum Bolig-Byggelag,	Tegningsnr. 18	Blad nr. 11
Arkitektfirma	24 Leiligheters boligblokk,	21-11-1962	
Sted	Kjørbekkhøgda, - Klyve.	Målestokk	
Tegnet	Arkitekt Håkon Ruud	1:20.	

SKIEMA AV VINDUSINNLISTNING.





BYGNINGSRADET I SOLUM
4/7/63.

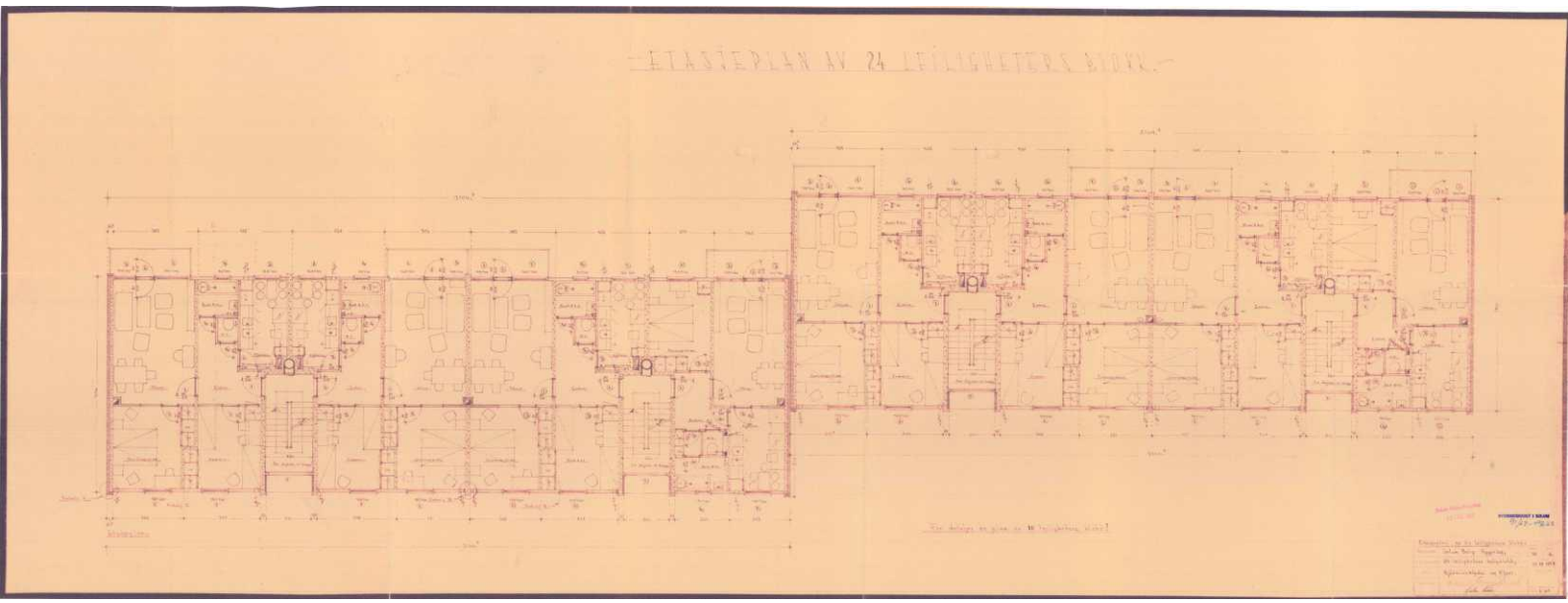
SKIEMA AV VINDUSINNLISTNING.

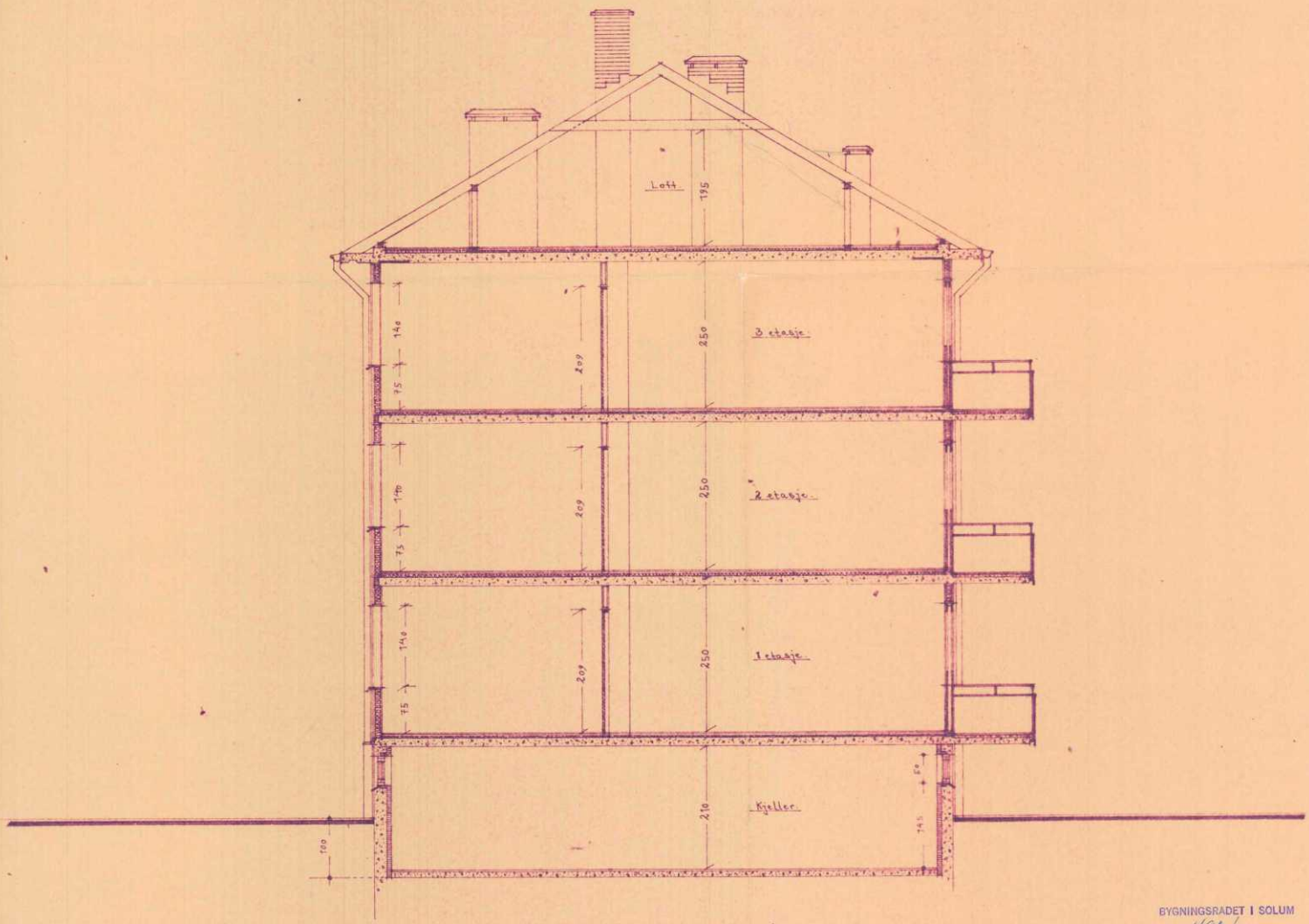
Byggherre	Solum Bolig-Byggelag
Arbeidets art	24 leiligheters blokkbygg
Sted	Kolletelatet, - Klyve.
Tegnet av	Arkitekt Håkon Ruud

Tegnet 22-11-62.
M/N 1:10.

KİTLER PLAN AV 24 LEÇİGGETERS BLOKK.

ETASJEPLAN AV 24 LEILIGHETERS BLOKK



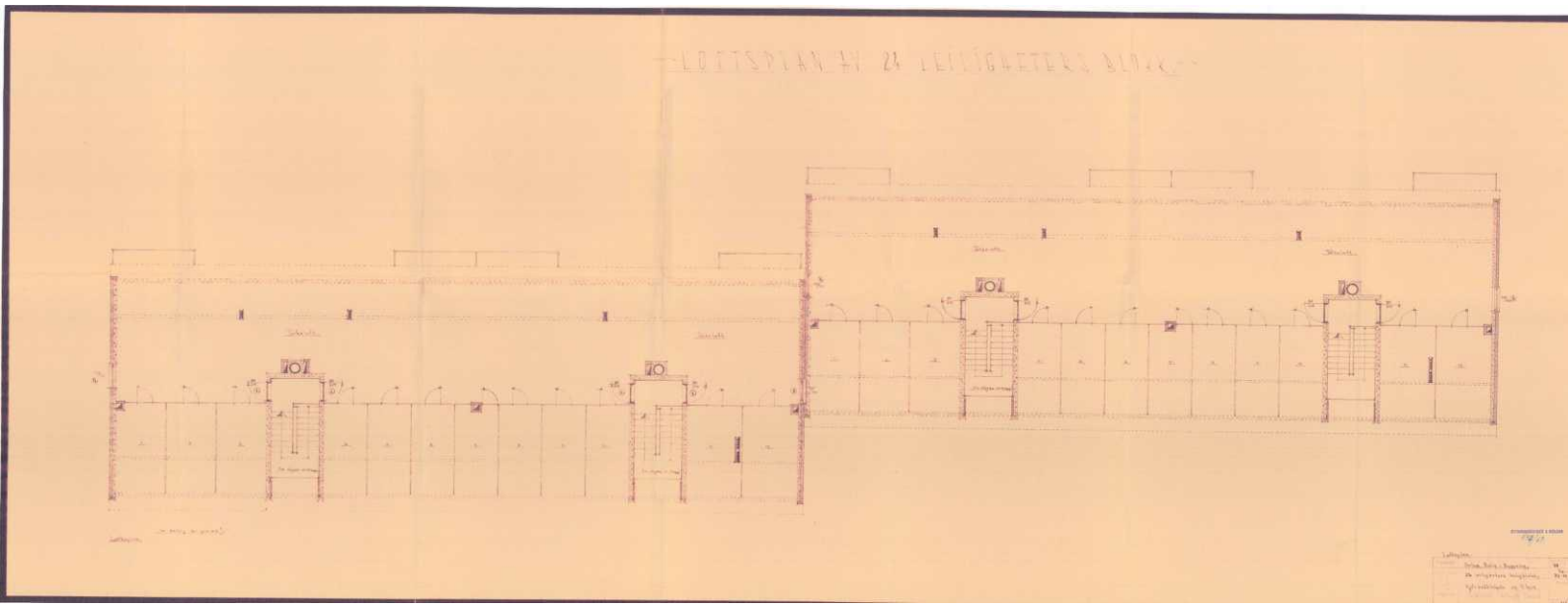


For fundamenter, se kons. tegninger!

BYGNINGSRÅDET I SOLUM
4/12/63.

Snitt.

Byggherre	Solum Bolig - Byggelag,	Oppdrag nr. 18	Tegn nr. 12
Arbeidets art	24 Leiligheters blokkbygg:	Dato 24-11-1962	
Sted	Kjørbekkhøgda, - Klyve.	Korrigert	
Tegnet av	Arkitekt Håkon Ruud		Målestokk 1:50



Kongerødvegen 54D

Nabolaget Kongerød/Frydenlund - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Klyve skole (1-7 kl.) 546 elever, 26 klasser	14 min 1.3 km
Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.) 204 elever, 11 klasser	6 min 0.5 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	8 min 5.4 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	11 min 5.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kongerødvegen 40	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kongerødvegen Linje M3, M3N, P7	5 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 4 km
Sandefjord lufthavn Torp	44 min

BARNEHAGER

Kongerød barnehage (0-5 år) 101 barn	9 min 0.6 km
Klyveskogen barnehage (0-5 år) 100 barn	11 min 1 km
Kverndammen barnehage (0-5 år) 76 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Klyve	9 min
Meny Gs	17 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Pp-Senteret	6 min
Apotek 1 GS	17 min
Porsgrunn Vinmonopol	8 min

SPORT

Klyve idrettsplass - fotballbane	6 min
Kongerødhallen - flerbrukshall	7 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kongerødvegen 54 D, 3737 Skien
Gnr. 221, Bnr. 1257, andelsnr. 33 i BORETTSLAGET KLYVE 1 , Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103260162

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Stefan Mladenovic

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 970 80 342

E-post: stefan.m@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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