



Velkommen til

Kjellemojordet 9A
3740 Skien

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Kjellemojordet 9A
3740 Skien

Ny ubeboedd og innholdsrikt enebolig i rekke | 4 soverom, 2 bad og carport | Stor balkong og barnevennlig område!

Velkommen til Kjellemojordet! En nyere og innholdsrik familiebolig fra 2024 med fire soverom.

Dette er et moderne og arealeffektivt rekkehus over to plan, perfekt for familien. Hovedetasjen i andre etasje har en åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater og utgang til en herlig balkong med plass til sofagruppe. Første etasje er en praktisk sone med tre av boligens soverom og et pent bad. Boligen har gjennomgående eikeparkett og en stilren, tidsriktig standard. Gjennomtenkt planløsning med fire soverom To delikate baderom. Vedovn i stuen for ekstra varme og hygge
Integrert carport og sportsbod
TV og internett inkludert i felleskostnadene.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 120 000
Andel fellesgjeld pr 07.05.2026	kr	3 180 000
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	5 301 090
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	17 886
BRA/BRA-I		136/128 m ²
Ant. sov.		4
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		2024
Etasje		2
Energimerking		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Jørgen E Thorkildsen
Eiendomsmegler / MNEF

971 75 664
jorgen.thorkildsen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 120 000
Andel fellesgjeld pr 07.05.2026	kr	3 180 000
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	5 301 090
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	17 886

*Omkostninger

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 1 090

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 17 886 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Totale felleskostnader er kr 17 886,- per måned. Dette inkluderer renter på fellesgjeld, felleskostnader drift, TV og internett, samt en felles filter-avtale. Kommunale avgifter, bygningsforsikring og forretningsførsel er også inkludert.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Renter: kr 13 250,-
- Felleskostnader drift: kr 4 536,-
- Filter: kr 100,-

Borettslagets lån har en avdragsfri periode som utløper 30.09.2044. Fra denne datoen vil felleskostnadene for denne boligen øke med ca. kr 7 832,- per måned for å dekke avdrag. Siden lånet har flytende rente, kan rentenivået endres og påvirke de månedlige kostnadene.

Avdrag, rentekostnader og felleskostnader totalt etter avdragsfri periode

Felleskostnader etter avdragsfri periode: Avdragsfri periode utløper 30.09.2044. Månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode vil med dagens rentesats øke med kr 7 832,-. Selve innkrevingen av de økte felleskostnadene begynner vanligvis på et tidligere tidspunkt (vanligvis 6 måneder før) slik at borettslaget har pengene disponible når 1. avdrag forfaller. Ta evt kontakt med forretningsfører for nærmere opplysninger..

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Total fellesgjeld for borettslaget er kr 41 737 200,- pr. 07.05.2026 og lånevilkårene er:

Bank: DNB BANK ASA

Lånummer: 15160989324

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 07.05.2026: kr 41 737 200,-
Andel av saldo: kr 3 180 000,-
Innfrielsesdato: 30.06.2064
Type Rente: Flytende
Rente: 4,95%
Avdragsfri til og med 30.09.2044. Ut i fra dagens lånebetingelser vil første avdrag som forfaller til betaling 30.09.2044 utgjøre ca. kr 7 832,- per måned for denne boligen.
IN-ordning: Nei

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse

Andel nr. 16 i Kjellemo 3 Borettslag, org. nr. 933076172 med tilhørende borettslag til bolig nr. 9A. Andelen ligger i Kjellemo 3 Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Grenland Boligbyggelag.

Sikringsordning

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning. Andelseierne hefter for fellesgjeld etter borettslagslovens bestemmelser.

Om borettslaget

Kjellemo 3 Borettslag (org.nr. 933076172) er et frittstående borettslag i Skien kommune. Bebyggelsen består av eneboliger og tomannsboliger som ble ferdigstilt i 2023/2024. Borettslaget forvaltes av Grenland Boligbyggelag og er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP0005506330.

Fra ordinær generalforsamling avholdt 01.04.2025 ble følgende vedtatt:

- Godkjenning av årsregnskap og årsmelding for 2024.
- Valg av nytt varamedlem til styret.
- Innkjøp av en enkel felles bod til en kostnad på ca. 10 000 kr.
- Etablering av en felles avtale for innkjøp og bytte av ventilasjonsfilter to ganger i året, med en tilhørende økning i felleskostnadene på 100 kr per måned.
- Et forslag om å utrede gjesteparkering ble trukket.

Styret har vedtatt å bygge en enkel, mindre bod for felles redskaper. I tillegg er det en langsiktig plan om å bygge en større fellesbod om 3-7 år, med en estimert kostnad på rundt 100 000 kr, finansiert av oppsparte midler. Det er også nevnt at ved en eventuell fremtidig fasaderehabilitering, må andelseiere selv dekke kostnaden for fjerning av private varmepumper.

Borettslaget har TV og internett inkludert i felleskostnadene. Fellesarealene består av lekeplass og grøntarealer.

Det er utarbeidet detaljerte retningslinjer for montering av varmepumper. Installasjon krever skriftlig, forhåndsgodkjent søknad til styret. Det stilles krav til at lydnivået ikke overstiger 50 dB(A), og det er spesifikke føringer for plassering av utedelen for å minimere sjenanse for naboer. Installasjonen må utføres av kvalifiserte montører.

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om

boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

Enebolig i rekke, to hele plan:

BRA-i: 128 m²

BRA-e: 8 m²

BRA total: 136 m²

1. etasje

BRA-i: 128 m².

BRA-e: 8 m².

2. etasje

TBA: 21 m².

Kommentar til arealoppmåling:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet tilstandsrapport ved salget og arealer er hentet fra salgsoppgave over Kjellemo 3 brl - salgstrinn 3. Avvik kan forekomme. Konferer megler ved spørsmål.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

4

Eierform

Andel

Boligtype

Andelsleilighet

Etasje

2

Parkering

Det medfølger carport til boligen.

Borettslagets eiendom

Gnr. 221, Bnr. 2555 (Ideel andel 1/1) i Skien kommune.

Tomteareal er 5 012.70 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har en eiet tomt som er pent opparbeidet med asfalterte internveier og grøntarealer. Fellesarealene inkluderer en lekeplass. Borettslagets tomt er fellesareal for andelseierne.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det kan være knyttet betingelser til husdyrholdet i vedtekter/husordensregler. Dette må avklares med sameiets/borettslagets styre.

Beboernes forpliktelser

Det forventes at beboerne deltar på dugnad, blant annet i forbindelse med oppføring av en felles bod. Det er også vedtatt en felles ordning for bytte av ventilasjonsfilter to ganger i året (april og oktober), som administreres av borettslaget.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024. Disse kan oversendes interessenter ved forespørsel.

Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 250 552,-. Per 31.12.2024 utgjorde borettslagets disponible midler og egenkapital kr 330 552,-. Regnskapet ble godkjent på generalforsamlingen 01.04.2025.

Generalforsamlingen vedtok 01.04.2025 å øke felleskostnadene med kr 100,- per måned for å dekke en felles avtale for bytte av ventilasjonsfilter.

Borettslagets lån har en avdragsfri periode som utløper 30.09.2044. Fra denne datoen vil felleskostnadene for denne boligen øke med ca. kr 7 832,- per måned for å dekke avdrag, basert på dagens lånebetingelser.

Borettslagets forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer felles forsikring SP0005506330

Byggeår

Ca. 2024

Innhold

Enebolig i rekke som fordeler seg over to plan som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Hall, 3 soverom, bad og tekn. bod/ vaskerom
1. etasje BRA-e: Utvendig bod på 8 m².
2. etasje BRA-i: Trapperom, stue/ kjøkken, bad og soverom.

Balkong på ca. 21 m² med utgang fra stue i 2. etasje.

Standard

Dette er en nyere og ubebodd bolig over to plan, med en arealeffektiv planløsning som fordeler private og sosiale soner på en funksjonell måte. Hovedetasjen som ligger i andre etasje har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, med store vindusflater, vedovn og utgang til en romslig balkong. Boligen inneholder totalt fire soverom og to bad, noe som gir fleksibilitet for en familie.

Hall:

Inngangspartiet er overbygget fra overliggende balkong. Herfra kommer du inn i en lys og åpen hall i første etasje. Her er det en praktisk flislagt sone ved inngangsdøren, før gulvet går over i en lys eikeparkett som er gjennomgående i store deler av boligen. Fra entréen er det tilgang til etasjens tre soverom, teknisk rom/ vaskerom og bad, samt en åpen trapp med mørke trinn som fører deg opp til hovedetasjen.

Soverom i 1. etasje:

Første etasje inneholder tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning, og har en egen dør med direkte utgang til hage. De to andre rommene egner seg godt som barnerom og gjesterom alt avhengig av behov.

Bad i 1. etasje:

Badet i første etasje er flislagt med store, lyse fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med en bred servantinnredning med skuffer, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassdører. Gulvet har varmekabler.

Stue og kjøkken:

Trappen i 1. etasje leder opp til boligens hovedrom, en åpen og lys stue- og kjøkkenløsning. Store vindusflater og utgang til balkongen gir rommet en luftig karakter. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord. En moderne, rentbrennende vedovn er plassert sentralt i rommet og gir ekstra varme og hygge. Kjøkkenet har en praktisk L-form med slette, grå fronter og mørk benkeplate. Det er utstyrt med integrert stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en stor og solrik balkong. Uteplassen har god plass til utemøbler og grill, og fungerer som en fin utvidelse av stuen i sommerhalvåret.

Soverom i 2. etasje:

I tilknytning til stuen ligger boligens fjerde soverom. Også dette rommet har store vindusflater, inkludert utgang til balkongen. Rommet er romslig og kan fint fungere som hovedsoverom.

Bad i 2. etasje:

Boligens andre bad ligger praktisk til i hovedetasjen. Det er innredet i samme stil som badet nede, med fliser på gulv, baderomsplater på vegg og slett himling. Videre inneholder badet servantinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne. Også her er det varmekabler i gulvet.

Teknisk bod/ vaskerom:

I 1. etasje med tilkomst fra hallen ligger tekn. bod/ vaskerommet praktisk til. Rommet inneholder varmtvannstank, skap til ventilasjonsanlegget og opplegg til vaskemaskin.

Overflater:

Gulv: Fliser i hall og på bad. For øvrig eikeparkett.

Vegger: Malte, slette flater. Baderomsplater på bad.

Himling: Malte, slette flater.

Lagring:

Boligen har en innvendig bod/teknisk rom i første etasje, samt en utvendig sportsbod ved inngangspartiet.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Kjellemojordet 9A er en innbydende enebolig i rekke, med fin beliggenhet i et attraktivt boligområde på Bjørnstad/Tollnes i Skien. Boligområdet har en sentral beliggenhet mellom Skien sentrum og Porsgrunn. Her bor man godt, med nærhet til det meste man har behov for i hverdagen!

Området er barnevennlig og boligen ligger innerst i blindveg, uten gjennomgangstrafikk. Her har man nærhet til dagligvareforretninger, barnehager og Klyve skole med 1.-7. trinn.

Fra boligen er det også kort vei til Kongerød ungdomsskole og Kongerødhallen. Hallen brukes for det meste til innebandy og håndball. I tilknytning til hallen ligger det et stort nærmiljøanlegg, som er en sosial møteplass for ungdom. Her er det lagt til rette for fotball, sandvolleyball, basket, håndball og skating. I nærområdet har også Tollnes Ballklubb et pent opparbeidet fotballanlegg med blant annet to kunstgressbaner med undervarme.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Kiwi Tollnes, som ligger innen gangavstand fra boligen. Det er heller ikke langt til Nenset, med Rema 1000, burgerkjeden MAX og diverse andre forretninger. På Klyve ligger for øvrig GS-senteret med dagligvareforretningen Meny, apotek og blomsterforretning. Fra boligen er det ellers i underkant av 10 minutter med bil til Porsgrunn sentrum og i underkant av 15 minutter med bil til Skien sentrum.

Området har gode bussforbindelser, med holdeplass langs Porsgrunnsvegen/Rv. 36, ca. 8 minutters gange fra boligen. Herfra er det hyppige avganger i retning Skien sentrum og Porsgrunn med videre forbindelser.

Nærområdet byr for øvrig på flere fine tur- og rekreasjonsområder, med kjente turstier som Kjerkåsen, Piggen og Solmyrås. Fra Klyve, som er tilliggende Tollnes, går det også sti til flotte Kverndammen, med nydelig turterreng, natursti med opplysningsplakater og en spennende amfibiedam. På sørsiden av Kverndammen finner du Porsløypa, som er en populær rundløype i skogsterreng med videre forbindelse til Frydentopp og Skipperåsen, som er populære turmål. Porsløypa er også belyst i den mørke årstiden og det blir kjørt opp skiløyper når snømengden tillater det.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Moderniseringsarbeider

Ingen moderniseringer er dokumentert siden byggeår.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg (kjedehus) datert 17.04.2024. Tillatelsen er tidsbestemt, og gjenstående arbeider må være utført innen 31.12.2026. I følge tillatelsen gjenstår følgende arbeider før ferdigattest kan utstedes:

- Ferdigstillelse/overtakelse av kommunaltekniske anlegg.
- Asfaltering av gårdsplasser, ferdigstillelse av grøntareal og friområde. Grunnet årstiden lar ikke det seg gjennomføre på nåværende tidspunkt.
- Resterende boliger: C7-9, B7-11.

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er utbygger/tiltakshavers ansvar å sørge for at ferdigattest foreligger før midlertidig brukstillatelse løper ut på tid. Dersom gjenstående arbeider ikke er utført innen fristen kan kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner; så som tvangsmulkt og i verste fall pålegg om opphør av bruk.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for prosjektet datert i perioden 2021-2022.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd B

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har TV og internett inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Radon

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling i boligen. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuelle beskyttelsestiltak mot radon i bygget.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse (4 430 m² i felt B1) i områderegulering Vestre Kjellemo (plan-ID 2013990), vedtatt 14.03.2013. Et delareal på 175 m² er regulert til friområde (felt o_F2), og 404 m² er regulert til andre tekniske infrastrukturtraseer.

I henhold til reguleringsbestemmelsene for felt B1 kan det etableres konsentrert småhusbebyggelse og/eller lavblokker (tomannsbolig, tremannsbolig, firemannsbolig, kjedehus, rekkehus og lavblokker inntil tre etasjer). Det skal anlegges gangsti mellom intern kjøreveg i B1 og friområdet F1.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for trafikk - Tollnesområdet (plan-ID 888), vedtatt 03.05.2007. Planen stiller rekkefølgekrav til utbygging i området, herunder krav om ny rundkjøring.

Videre berøres et delareal på 2 m² av eldre reguleringsplan Mindre endring av reguleringsplan for Østre Kjellemo (plan-ID 878), vedtatt 08.01.2007.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 2021007), vedtatt 14.11.2024. I planen er 4 837 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse (nåværende) og 175 m² er avsatt til friområde (nåværende). Hele eiendommen ligger innenfor bestemmelsesområdet Bybåndet, som innebærer særskilte krav til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:

- Hensynssone H220: Gul støysone (veg) iht. T-1442. På kommunens kart ligger hele eiendommen i et område markert som faresone for støy, i gul/ rød sone – T-1442). Det kan være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder, herunder bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Det kan være begrensninger for etablering av nye boenheter innenfor støysonene. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon om dette.

- Hensynssone H310_2: Skredfare – kvikkleire. På kommunens kart ligger deler av eiendommen i et område markert som faresone for ras- og skred, f.eks. kvikkleireskred eller jordskred. Det kan være forbud, begrensninger i bruk og/ eller behov for sikringstiltak bl.a. i forbindelse med byggetiltak og andre arbeider i eller nær slike faresoner.

Eiendommen ligger i kvikkleireområde. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, regnes det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleire overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

- Sikringssone - frisikt (iht. plan 2013990). Det skal ikke forekomme sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegbanenivå.

Det finnes godkjente byggetiltak i nærområdet, blant annet på naboeiendommen med gnr 221 bnr 2570. Det må påregnes at det er påbegynt eller vil bli igangsatt byggearbeider.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget.

Skattemessig formuesverdi

Det har ikke lykket megler å innhente formuesverdi på denne boligen pga at salget gjelder salg ved profesjonell part/firma.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue

Kr 47 412 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for øvrige andelseiere i borettslaget. Borettslaget er frittstående, og det er dermed ingen ekstern forkjøpsrett for medlemmer av et boligbyggelag. Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier

Peab Bolig Prosjekt AS

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

Andre relevante opplysninger

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I burettslag eier andelseierne andeler i burettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for burettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke burettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Eierskap andel:

Andelseier kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Kun fysiske personer kan være andelseiere med unntak av det offentlige samt arbeidsgivere, der formålet er å leie ut til ansatte såfremt dette fremkommer av vedtektene.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller

næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Jørgen Thorkildsen
Eiendomsmegler
Telefon: 971 75 664
E-post: jorgen.thorkildsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien
Postboks 184
3701 SKIEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.







































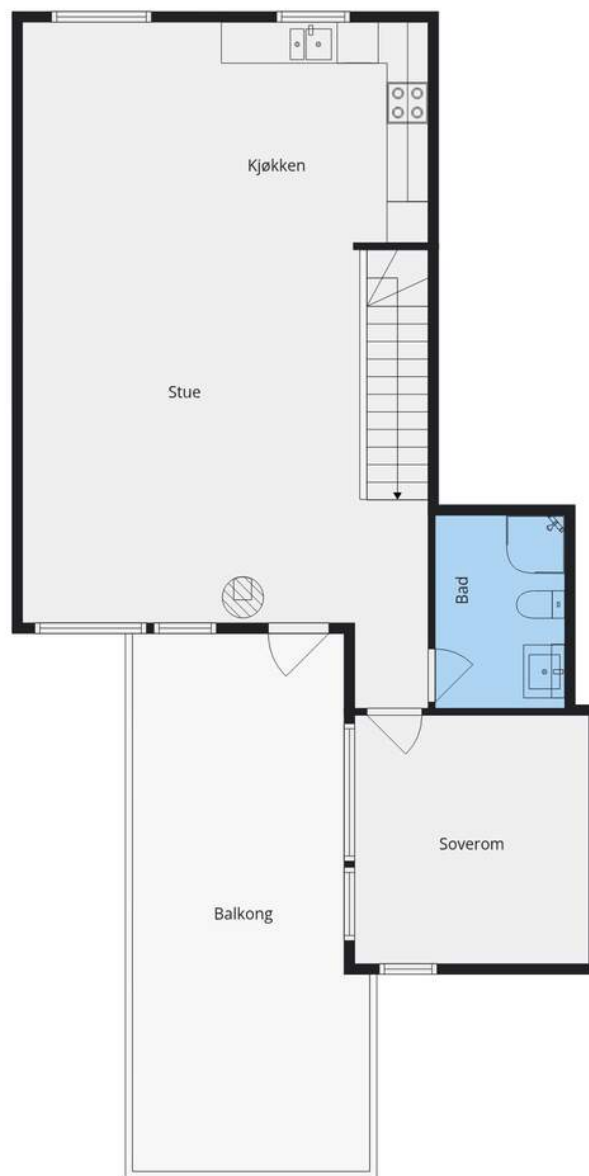




Plantegning



1. Etasje



2. Etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsesakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

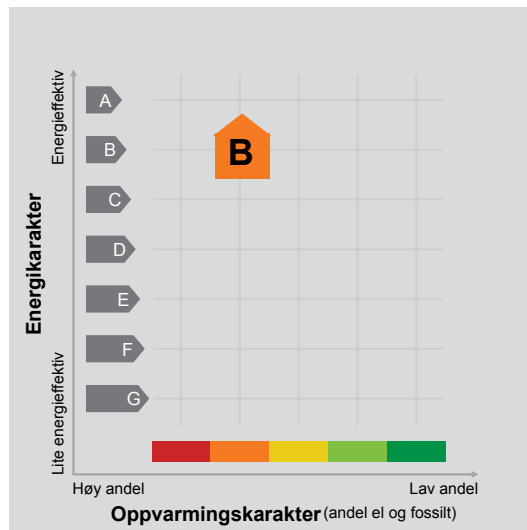
Den bygningsesakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



ENERGIATTEST

Adresse	Kjellemojordet 9A
Postnummer	3740
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	2555
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301128866
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	431e82c3-3094-4ed5-a52a-df8f2d776248
Dato	05.03.2024
Innmeldt av	Mestergruppen Arkitekter AS v/ BETHINA KULSETH



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Vedlegg: Energiattest

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	
BRA:	128.3
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Vedlegg: Energiattest



Vedlegg: Energiattest

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kjellejordet 9A
Postnummer: 3740
Sted: SKIEN
Kommune: Skien
Bolignummer: H0101
Dato: 05.03.2024 14:30:50

Energimerkenummer: 431e82c3-3094-4ed5-a52a-df8f2d776248

Kommunennummer: 4003
Gårdsnummer: 221
Bruksnummer: 2555
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301128866

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	KJEDET ENEBOLIG
Byggeår	2022

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering

Kjelanlegg	
Er vurdering oppplastet	
Dato for oppplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering oppplastet	
Dato for oppplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering oppplastet	
Dato for oppplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering oppplastet	
Dato for oppplastning	

Areal yttervegger	180 m ²
Areal tak	68 m ²
Areal gulv	68 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	27 m ²
Oppvarmet BRA	128 m ²
Totalt BRA	128 m ²
Oppvarmet luftvolum	323 m ³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,10 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,09 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,03 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	32,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	30 W/m ²

Vedlegg: Energiattest

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,60
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,24
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,80

Oppvarmingssystem(er)	Vedovn, peisovn eller lukket peisinnstans (i bolig med balansert ventilasjon); Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereider, varmebatteri, forbruksstrøm)
Varmefordelingssystem	jf. Oppvarminssystem
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,71
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
--	------

Vedlegg: Energiattest

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,29
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,63

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,10

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	05.03.2024
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	En bruksdel er beregnet

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	200324
Produsent / leverandør	SINTEF Community
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning. Manuell XML-opplasting til EMS

Energirådgiver

Firma	Mestergruppen Arkitekter AS
Navn person	MAB 09.12.21. BEK (05.03.24)

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	47,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	1,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergiBehov	112,5 kWh/år

Vedlegg: Energiattest

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 982 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	124,57 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 712 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	124,57 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 982 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 055 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2 927 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 982 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	82,0 %
--------------------------------------	--------

Vedlegg: Kommunalinformasjon

	SKIEN KOMMUNE	Midlertidig brukstillatelse Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.
---	----------------------	--

Deres ref.

Vår ref.
24/7022 - 12

Dato
17.04.2024

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 341/24

Byggested:	Gbnr. 221/2555, Kjellemojordet 18B
Tiltak:	Nybygg
Tiltakshaver:	Peab Eiendomsutvikling As
Ansvarlig søker:	Mestergruppen Arkitekter As

VEDTAK:

Kommunen godkjenner søknad om midlertidig brukstillatelse.

Tillatelsen gjelder for Kjellemojordet 9A + B og Kjellemojordet 14A til 16B. Tiltakshaver plikter å ta på seg det totale ansvaret for drift og vedlikehold av det kommunaltekniske inntil kommunen overtar.

Gjenstående arbeider må være utført innen 31.12.2026.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
Byggesakssjef

Kristine Isaksen
avdelingsingeniør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.



Byggesak og eiendomsskatt

Tlf: 35 58 10 00
post@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk: Henrik Ibsens gt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr: 938 759 839

www.skien.kommune.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Tiltakets/byggets art

Tillatelse til tiltaket er gitt:	20.10.2022 i sak 675/22	
Tiltakstype:	Nybygg	
Bygningstype:	Kjedehus	
Byggningsnummer og bruksareal (BRA):	301128866	136,8 m ²
	301128865	136,8 m ²
	301128840	121,0 m ²
	301128841	121,0 m ²
	301128843	121,0 m ²
	301128844	121,0 m ²
	301128845	121,0 m ²
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja	

Vurderinger

Søknad om midlertidig brukstillatelse med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt 11.04.2024.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende.

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

Gjenstående arbeider før ferdigattest

Følgende gjenstår:

1. Ferdigstillelse/overtakelse av kommunaltekniske anlegg.
2. Asfaltering av gårdsplasser, ferdigstillelse av grøntareal og friområde. Grunnet årstiden lar ikke det seg gjennomføre på nåværende tidspunkt.
3. Resterende boliger: C7-9, B7-11

Plikt til ferdigstillelse

Ferdigattest må søkes om senere av ansvarlige parter. Ferdigattesten kan ikke gis før gjenstående arbeider er utført.

Konsekvenser dersom fristen ikke overholdes

Hvis fristen for å ferdigstille arbeidene ikke overholdes, oppstår det et ulovlig forhold. Kommunen skal da gi pålegg om ferdigstillelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt og forelegg, jf. pbl. kapittel 32.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

Klagerett:

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til:

Skien kommune, byggesaksenheten

Postboks 158

3701 Skien

eller til

post@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Utvalg for teknisk sektor (UTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom UTS ikke tar klagen til følge, sendes den til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Retten til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

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

Klagen må undertegnes.

Utsettelse

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

Retten til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

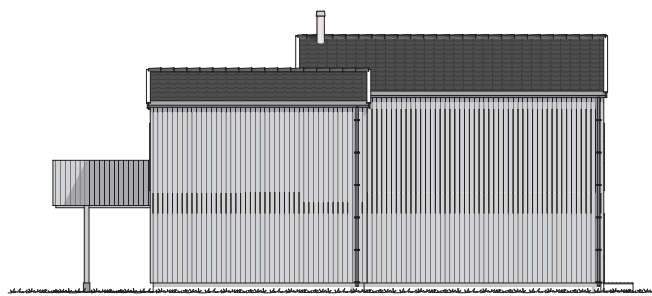
Kostnader ved klagesaken

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



1:100 Fasade 1



1:100 Fasade 2

Merknad

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.

Snefangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

Rev. Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kont.

Fase: **Byggesøknadstegning** Arkitekt: **Eise Dahlseng**

M MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER



Tilskottshaver:
Peab Bolig Prosjekt AS
Kjøllemyrsveien 33
3740 Skien

Førhandler:
PEAB

Prosjektleder:
Mestergruppen Arkitekter AS
Strandveien 43, 7067 Trondheim

Kommune: **Skien** Gnr./Bnr./Fasane: **22/1/358**

Husstype: **Villa Lilla var.** Rev. ID: **13.12.21**

Adressen: **20211521** Tegningsnr.: **B40-2** Ark.: **Målestokk**

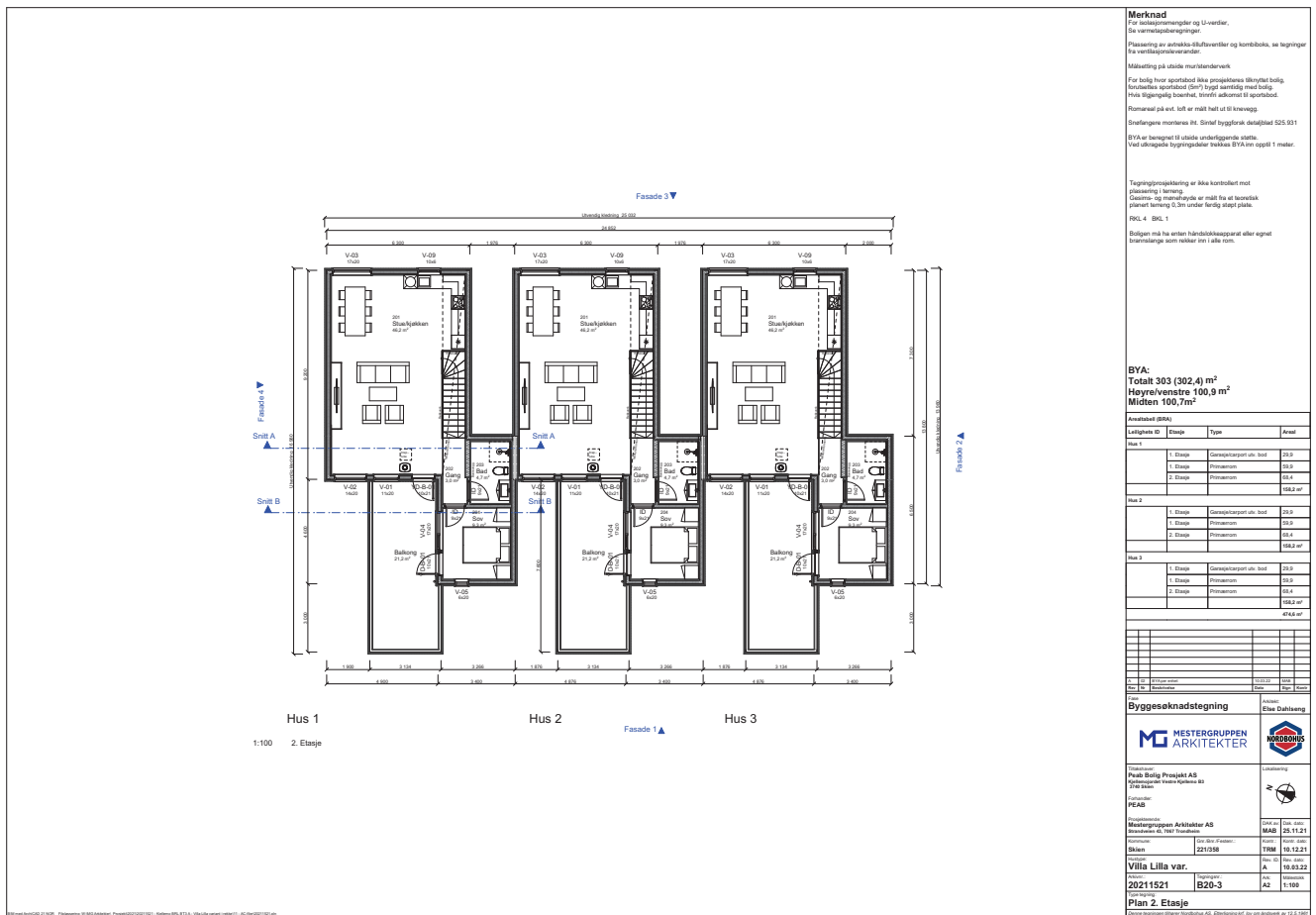
1:100

Tegningstittel:
Fasade 1 og 2

Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Eierskrevet for by- og arkitektavtalen av 12.5.1961

B:\Med ArkCAD 21 NOR - Eise Dahlseng\11 MGR Arkitekt\Prosjekt\20211521 - Villa Lilla var\11 - Rev\Rev\0211521.dwg

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Merknad
 For taklagingsmengder og U-verdier, se vannledningsberedning.
 Plassering av ardekskiltutløperer og kombiboks, se tegninger til vannledningsberedning.
 Målestilling på utside målestenderverk.
 For bolig hvor sportbod ikke prosjekteres tilbytter bolig konstruktiv sportbod (5m²) bygd samtidig med bolig. Hvis tilgjengelig konstruktiv, stengt skur eller sportbod.
 Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.
 Snefangerne monteres iht. Sirkul byggteknisk detaljblad S25-931
 EYA er beregnet til utside underliggende etasje. Ved utbygging bygginger skal EYA-ene opplyt 1 meter.
 Tegningene er ikke kontrollert mot planering i henhold til Casse- og mottakshøyde er målt fra et standard planlagt nivå 0,20 m under ferdig snitt plan.
 RGL 4 - BGL 1
 Byggen må ha en annen håndboksapparat eller egnet konstruksjoner som sikrer inn i alle rom.

BYA:
 Totalt 303 (302,4) m²
 Høyre/venstre 100,9 m²
 Midten 100,7m²

Etasje	Etasje	Type	Areall
Hus 1	1. Etasje	Gang/korridor ute bod	20,9
	1. Etasje	Primærrom	20,9
	2. Etasje	Primærrom	108,4
			150,2 m ²
Hus 2	1. Etasje	Gang/korridor ute bod	20,9
	1. Etasje	Primærrom	20,9
	2. Etasje	Primærrom	66,4
			108,2 m ²
Hus 3	1. Etasje	Gang/korridor ute bod	20,9
	1. Etasje	Primærrom	20,9
	2. Etasje	Primærrom	66,4
			108,2 m ²
			474,6 m ²

Byggeskjadetegning Utarbeidet: Elise Dahlberg

MESTERGRUPPEN **ARKITEKTER** **MESSEBOEN**

Prosjektleder: **Publi Soling Prosjekt AS**
 Saksbehandler: **Prosjektleder AS**

Byggeskadetegning: **FEAB**

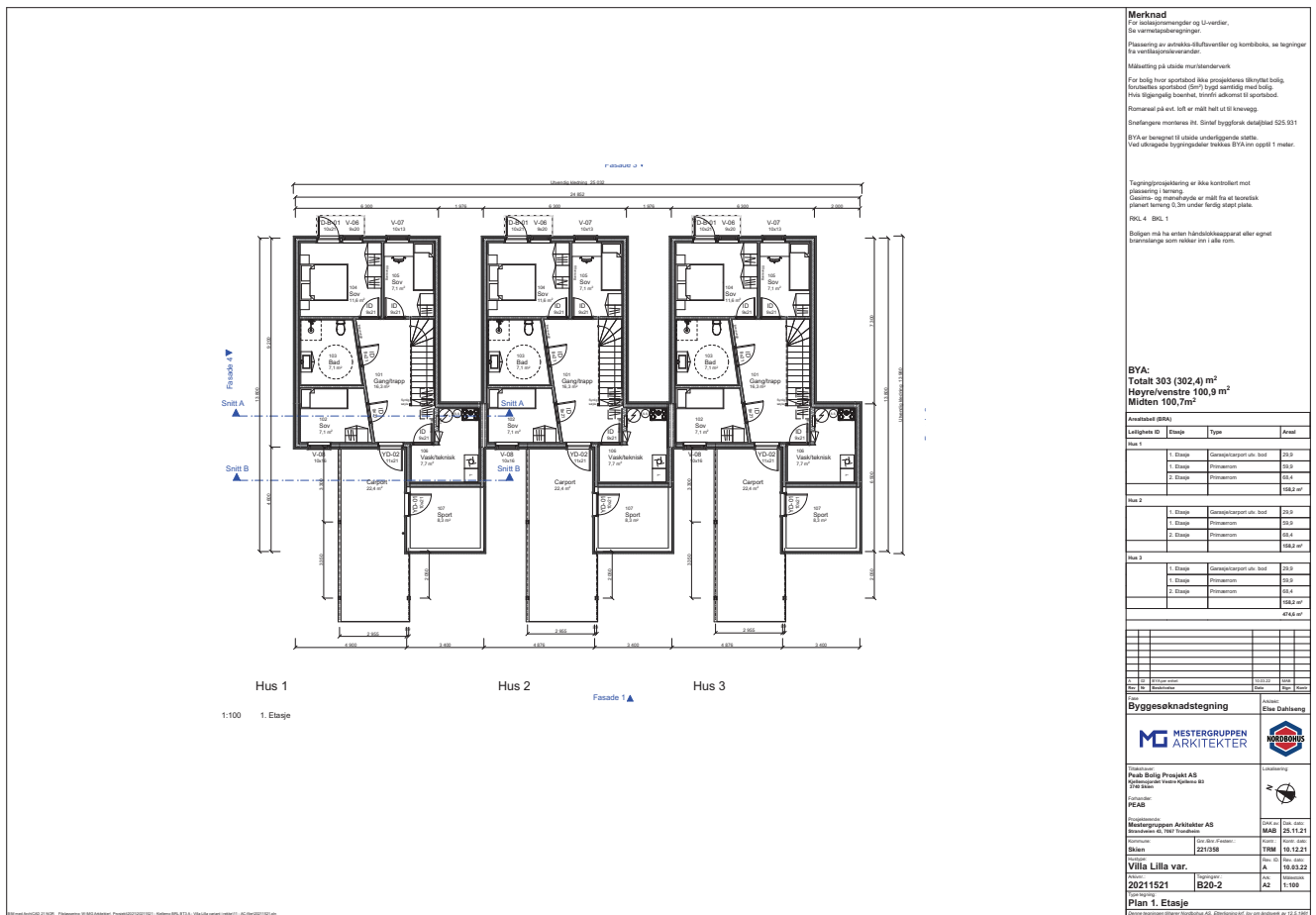
Prosjektleder: **Mestergruppen Arkitekter AS**
 Saksbehandler: **Elise Dahlberg**

Prosjekt: **Villa Lilla var.**

Byggeskadetegning: **20211521**

Plan: **2. Etasje**

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Merknad
 For taklagingsmengder og U-verdi, se vernebyggbeskrivelsen.
 Passering av arkitektskiltveier og kombibuss, se tegningene i vernebyggbeskrivelsen.
 Målestilling på alle målestokker.
 For bolig hvor sportstøt ikke prosjekteres i høyre eller venstre søyler (5m²) bygges samtidig med bolig, ikke tilgjengelig for salg, inntil skillete til sportstøt.
 Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.
 Snefangere monteres iht. Sinekof byggeforskrift del 4/102 525 931
 BYA er beregnet til utleie underliggende etasje. Ved utleige skal byggesaker behandles BYA i henhold til 1. etasje.

Tegningsprosjektering er ikke kontrollert mot planlagt henlegg.
 Gass- og vanntrykk er målt fra et standard planlagt henlegg 0,2m under første etasje.
 RGL 4 - BGL 1
 Bygget er i henhold til en annen håndteknisk tegning eller egnet konstruksjoner som referert til i alle rom.

BYA:
 Totalt 303 (302,4) m²
 Høyre/venstre 100,9 m²
 Midten 100,7m²

Etasje	Etasje	Type	Areall
Hus 1	1. Etasje	Gang/korridor etc. bod	23,9
	1. Etasje	Primærrom	23,9
	2. Etasje	Primærrom	26,4
			184,2 ar
Hus 2	1. Etasje	Gang/korridor etc. bod	23,9
	1. Etasje	Primærrom	23,9
	2. Etasje	Primærrom	26,4
			184,2 ar
Hus 3	1. Etasje	Gang/korridor etc. bod	23,9
	1. Etasje	Primærrom	23,9
	2. Etasje	Primærrom	26,4
			184,2 ar
			474,6 ar

Byggeskadedtegning **Etasje** **Etasje**
 Elve Dahltegning

ARKITEKTER **MESSEBOEN**

Publ Bolig Prosjekt AS
 Prosjektleder: Pål Stenroos
 Saksbehandler: Pål Stenroos

PEAB

Mestergruppen Arkitekter AS
 Prosjektleder: Eivind Rindal
 Saksbehandler: Eivind Rindal

Villa Lilla var.
 2021 1521 B20-2
 Plan 1. Etasje

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kjellemo 3 Borettslag tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - Tollnes Klubbhus.

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

Se fremmøteliste, 01.04.2025

Vedtak:

Vedtatt

1.2 Registrere antall fullmakter

Se fremmøteliste, 01.04.2025

Vedtak:

Vedtatt

1.3 Godkjenning av innkalling

Ingen innvending

Vedtak:

Vedtatt

1.4 Godkjenning av dagsorden

Ingen innvending

Vedtak:

Vedtatt

1.5 Valg av møteleder

Knut Georg Pølse-Nilsen ble valgt til møteleder

Vedtak:

Vedtatt

1.6 Valg av referent

Sunniva Nomme ble valgt til referent

Vedtak:

Vedtatt

1.7 Evt. valg av tellekorps

Vedtak:

.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder

To andelseiere meldte seg til å underskrive protokollen:

Per Kristian Thorsen (13a) og Marta Agnieszka Werenc-Lia (11b)

Vedtak:

Vedtatt

2. Årsmelding fra styret

Styret har hatt tre styremøter i perioden siden oppstart til 01.04.25, samt dialog via Messenger. Styret har frem til nå hatt følgende fokuspunkter:

- Opprettelse av ordenspunkter, samt føringer for varmepumpe
- Opprettet bedriftskontoer for innkjøp av fremtidig fellesutstyr
- Innhentet tilbud fra leverandør av varmepumpe
- Dialog med Skien kommune vedr. brøyting, feiing og søping
- Sett på mulighet for en felles bod for utstyr o.l – her er det et konkret forslag
- Opparbeide en bufferkonto til uforutsette kostnader, investeringer e.l. Anbefalt å ha kr. 16.000 – 20.000 i buffer per bolig

Vedtak:

Vedtatt

3. Godkjenning av årsregnskap

Peab sitter med kontrakt på måking, feiing og plenklipp. Vi ønsker ikke å betale for dette så lenge Peab står med avtalen, og bygging ikke er ferdig. Skien Kommune overtar ikke måking o.l før det er lagt to lag med asfalt.

Styret ønsker å innhente tilbud på plenklipp når Peab ikke lenger er ansvarlig. Det skal ses på mulighet for investering i robotklipper.

Budsjett: Det kom spørsmål om hva budsjettposten «vaktmestertjenester» består av, og dette består av plenklipp o.l. Styret forstår det slik at kommunale tjenester ikke kommer til å øke når Skien Kommune overtar dette. Videre kom det spørsmål om hva budsjettposten «andre tjenester» består av, og dette er en samlepost for ting som ikke passer inn i andre budsjettposter.

Regnskapet godkjennes av andelseiere.

Vedtak:

Vedtatt

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

I 2024 har det vært lite aktivitet, og styret foreslår å utsette denne til 2025.

Sammenlignet med andre styrehonorat er dette anslått til 40. – 50.000 kr i honorar for borettslag med lignende størrelse. Dette skal også sjekkes opp med boligbyggelaget.

Vedtak:

Ikke vedtatt

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Borettslagets styre har bestått av:

Styreleder, Knut Georg Pølse-Nilsen, Kjellemojordet 18a (valgt for 2 år)

Styremedlem, Kim Fredrik Fredriksen, Kjellemojordet 11c (valgt for 1 år)

Styremedlem, Sunniva Teigen Nomme, Kjellemojordet 14b (valgt for 2 år)

Varamedlem, Rune Larsen, Kjellemojordet 16c (valgt for 2 år)

Vedtak:

Vedtatt

6. Valg av valgkomite

Styret har fått denne oppgaven

Vedtak:

Vedtatt

7. Saker fra styret/andelseiere

Sak 1: Felles bod

Styret ønsker på sikt å bygge en romslig bod, men det må samtidig være lønnsomt. Styret anslår at en slik bod vil koste rundt 100 000kr. Foreløpig ønsker styret å kjøpe en enkel bod til rundt 10.000kr.

Ingen innvendig på at borettslaget kan kjøpe bod når økonomien tillater det, og ingen innvendig på foreslått plassering.

Sak 2: felles parkering – forslag tilbaketrullet

Det andre borettslaget ønsker ikke å dele kostnaden på dette, og styret ønsker ikke at borettslaget skal være økonomisk ansvarlig for dette.

Sak 3: filter-avtale

Anbefalt å bytte filter 2 ganger i året. Det har blitt innhentet tilbud på 30% fra flex-it. Forslag: kjøpe inn felles, men styret lurer på om vi skal øke husleien med kr. 100 per mnd, eller om vi skal legge det inn i budsjettet. Det ble stemt for at husleie øker med kr. 100 hver mnd. Foreslått bytting i april og oktober.

Vedtak:

Vedtatt

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Kjellemo 3 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Knut Georg Pølse-Nilsen (sign.)	29.04.2025
Sekretær	Sunniva Teigen Nomme (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Per Kristian Thorsen (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Marta Agnieszka Werenc-Lia (sign.)	29.04.2025

Styret i Kjellemo 3 Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Tirsdag 1. april kl. 18:00 på Tollnes Klubbhus

Tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00

Møtested Tollnes Klubbhus

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

6. Valg av valgkomite

7. Saker fra styret/andelseiere

7.1 Felles bod

7.2 Gjesteparkering

7.3 Felles innkjøp av filter

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmelding fra styret i Kjellemo 3 Borettslag for 2024

Generell informasjon

Kjellemo 3 Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Skien kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Knut Georg Pølse-Nilsen, Kjellemojordet 18 A
Styremedlem, Kim Fredrik Fredriksen, Kjellemojordet 11 C
Styremedlem, Sunniva Teigen Nomme, Kjellemojordet 14B

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

Styret har hatt 3 møter i perioden.

Styret har også hatt tett og god dialog på Messenger utenom møter.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Siden vi er et ny oppstartet borettslag har fokuset vært på å få oss godt etablert.

I tillegg til trivsel så jobber vi mye med å sikre tryggheten i borettslaget vårt.

Konkret kan nevnes:

- Opprettet ordensregler for borettslaget, sammen med føringer for varmpumper
- Opprettet bedrift kontoer for innkjøp av fellesutstyr i fremtiden
- Innhentet tilbud fra varmpumpe leverandører for en felles montering
- Hatt tett dialog med Skien kommune i forhold til brøyting, feing og soping.
- Se på mulighet for en felles bod for hage redskaper o.l
- Opparbeide en buffer på konto i borettslaget til uforutsette kostnader eller investeringer

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Disponible midler for Kjellemo 3 Borettslag pr. 31.12.24

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	250 552	0
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-69 562 000	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	41 737 200	0
Endring boretts-, garasje- og andre innskudd	27 824 800	0
Andre poster som påvirker disponible midler	80 000	0
C: Årets endring disponible midler	330 552	0
D: Disponible midler 31.12.	330 552	0
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	330 552	0

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatregnskap pr 31.12.24 for Kjellemo 3 Borettslag orgnr: 933 076 172

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		424 894	0	624 608	624 608
Innkrevde felleskostnader renter		1 696 851	0	2 253 800	2 504 300
Sum inntekter		2 121 745	0	2 878 408	3 128 908
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	3 750	0	4 800	5 040
Forretningsførerhonorar		19 053	0	53 600	56 012
Vaktmestertjenester		0	0	96 000	100 800
Andre tjenester		0	0	64 000	67 200
Kabel-tv		32 130	0	86 208	90 518
Forsikring		52 790	0	48 000	52 560
Kommunale avgifter		158 134	0	256 000	268 800
Energi, strøm		983	0	16 000	16 800
Andre driftskostnader	2	1 386	0	0	0
Sum driftskostnader		268 225	0	624 608	657 730
Driftsresultat		1 853 520	0	2 253 800	2 471 178
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		11 554	0	0	0
Rentekostnad		1 614 522	0	2 253 800	2 366 490
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 602 968	0	-2 253 800	-2 366 490
Årsresultat		250 552	0	0	0
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		250 552	0	0	0
Sum overføringer		250 552	0	0	0

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse pr 31.12.24 for Kjellemo 3 Borettslag orgnr: 933 076 172

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3, 7	69 562 000	0
Sum varige driftsmidler		69 562 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		69 562 000	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		69 681	0
Sum fordringer		69 681	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		630 537	0
Sum bankinnskudd og liknende		630 537	0
Sum omløpsmidler		700 218	0
SUM EIENDELER		70 262 218	0

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse pr 31.12.24 for Kjellemo 3 Borettslag orgnr: 933 076 172

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	4	80 000	0
Opptjent egenkapital	4	250 552	0
Sum egenkapital	4	330 552	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	5, 7	41 737 200	0
Borettsinnskudd	6, 7	27 824 800	0
Sum langsiktig gjeld		69 562 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		69 681	0
Påløpne renter		299 986	0
Sum kortsiktig gjeld		369 667	0
Sum gjeld		69 931 667	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 262 218	0

Porsgrunn 31.12.2024

Kjellemo 3 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Knut Georg Pølse-Nilsen
Leder

Sunniva Teigen Nomme
Styremedlem

Kim Fredrik Fredriksen
Styremedlem

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter for Kjellemo 3 Borettslag orgnr: 933 076 172

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

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 vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	3 750	0
Sum	3 750	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
7770 Bank og kortgebyrer	1 386	0
Sum	1 386	0

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter for Kjellemo 3 Borettslag orgnr: 933 076 172

Note 3 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	69 562 000
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	69 562 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	69 562 000
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 4 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	80 000	0
2070 Akkumulert resultat	250 552	0
Sum	330 552	0

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter for Kjellemo 3 Borettslag orgnr: 933 076 172

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA
Lånenummer:	644519
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	15.05.2064
Opprinnelig lånebeløp:	41 737 200
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	41 737 200
Lånesaldo 31.12:	41 737 200
Saldo 5 år frem i tid:	41 737 200

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 644519	1	3 180 000	3 180 000
	2	3 120 000	6 240 000
	2	2 922 000	5 844 000
	1	2 835 000	2 835 000
	3	2 628 000	7 884 000
	2	2 508 000	5 016 000
	1	2 399 400	2 399 400
	2	2 250 000	4 500 000
	2	1 919 400	3 838 800

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 644519 har første avdrag 15.08.2044 med kr 281 355	1	3 180 000	7 146
	2	3 120 000	7 011
	2	2 922 000	6 566
	1	2 835 000	6 370
	3	2 628 000	5 905
	2	2 508 000	5 636
	1	2 399 400	5 392
	2	2 250 000	5 056
	2	1 919 400	4 313

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter for Kjellemo 3 Borettslag orgnr: 933 076 172

Note 6 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	27 824 800	0
Sum	27 824 800	0

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 7 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	41 737 200	0
Borettsinnskudd	27 824 800	0
Sum	69 562 000	0
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	69 562 000	0
Sum	69 562 000	0

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Kjellemo 3 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kjellemo 3 Borettslag

Styreleder	Knut Georg Pølse-Nilsen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Kim Fredrik Fredriksen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Sunniva Teigen Nomme (sign.)	14.03.2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



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 Kjellemo 3 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjellemo 3 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Porsgrunn, 20. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PENNEO

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

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

Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-20 12:21:37 UTC



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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Forslag til generalforsamling

Nå som styre er godt i gang med sitt arbeid, så ønsker vi å utvide styre med et varamedlem. Dette for å sikre kontinuitet og få bredere diskusjoner for å sikre flere synspunkter.

Vi ønsker derfor å nominere Rune Larsen inn i styre som varamedlem.

Forslag til generalforsamling

Styret mener at vi trenger en felles bod til oppbevaring av felles redskap. Vi kan godt kjøpe inn hver vår spade, rake, gressklipper og trillebår mm, men med tanke på størrelsen på bodene våre og størrelsen på hagene, så er samkjøp det mest økonomiske for alle parter.

Styret ønsker derfor godkjenning fra årsmøte til å bygge en stor bod på siden av garasjen til A1 og A2. Den vil bygges om 3 – 7 år når det er spart opp nok midler uten at vi må øke fellesgjelden. Kostnad er ikke beregnet, men vi estimerer rundt 100.000,-

Styret vil ikke gjøre dette før det er økonomisk forsvarlig, og det skal ikke gjøres dersom vi blir avhengig av å øke leien.

Frem til vi har nok midler så ønsker vi å bygge en mindre bod fra COOP OBS Bygg. Vi estimerer at boden vil koste ca. 10.000,- ferdig oppsatt. Jobben gjøres på dugnad, så dette er kun materialkostnader, men vil dekke det viktigste behovet per i dag.



Forslag til generalforsamling

I flere tilfeller så kan det være trangt om parkeringsplassene i Kjellemo 3. Jeg ønsker derfor å foreslå at vi utreder å lage parkering langs gjerde ved lekeplassen.

Med utredning så menes det at vi forhører oss med kommunen da de er grunneier, og jeg har også snakket med avtroppende styreleder i naboborettslaget om de ønsker å være med å spleise hvis dette blir en realitet.

Det foreslås at dersom kommunen sier ja til å flytte gjerde 150 cm inn, skrape bort ca. 10 cm av gresset, legge duk og fylle på med pukkk/grus slik at dette blir jevnt med asfalten. Det foreslås at dette gjøres på dugnad ved at vi leier inn minigraver og hoppetusse, samt får levert pukkk/grus med lastebil.

Basert på ukvalifisert erfaring så vil dette koste ca. 75.000,- og fordeles på 2 borettslag. For å sørge for at ikke uvedkommende parkerer her, så blir det hengt opp skilt og vi må lage parkeringsslapper med varsel om borttauing for de som ikke har lapp.

Mvh

Knut Georg

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Forslag til generalforsamling

Riktig vedlikehold av bygg og inventar er viktig for styret, og etter forslag om felles innkjøp av filter til ventilasjon, så legger styret frem et forslag om at borettslaget kjøper inn dette og forsøker å få til en god rabatt.

På Megaflis koster originalt filter 695,- per sett: LINK [FILTERSETT NORDIC S2/S3 | Megaflis.no](#) og det er anbefalt fra leverandør å bytte 2 ganger per år. Dette utgjør en kostnad på 1390,- per enhet.

Det foreslås at borettslaget kjøper dette inn til alle enhetene 2 ganger per år.

Forslag 1: Husleien øker med 100,- per måned. Dette vil være en besparelse på 190,- per enhet.

Forslag 2: Vi legger ikke på husleien og bruker lengre tid på å bygge opp bufferkonto.





Vedtekter

for **Kjellemo 3 Borettslag** org nr.

vedtatt på stiftelsesmøtet den 08.12.23.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kjellemo 3 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Skien kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) 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. Andeler kan også eies av selskaper som skal leie ut bolig til sine ansatte.

(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) Nekte 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 forkjøpsrett.

Versjon 2.0

Vedlegg: Vedtekter

(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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren 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

Vedlegg: Vedtekter

vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

Vedlegg: Vedtekter

tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Event. 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.

(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

Vedlegg: Vedtekter

- 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 framtrødende 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

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

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.

Vedlegg til ordensregler vedr. varmpumper Borettslaget Kjellemo 3

Retningslinjene under, for varmpumpemontering i borettslag og sameier, er basert på anbefalingene fra NOVAP (Norsk Varmepumpeforening) med tanke på hva beboer og styre bør være oppmerksomme på. NOVAP anbefaler at man velger et lokalt firma med et godt renommé.

1. Lyd fra varmpumpen

Det er viktig at varmpumpen ikke er underdimensjonert i forhold til størrelse på boligen. Dette vil medføre økt støy som følge av at den vil «jobbe» kontinuerlig. Ofte så er en varmpumpe tilpasset norske forhold å anbefale.

Vi forventer at man velger en varmpumpe fra seriøs produsent, og at lydnivået ikke overstiger 50 dB(A). En hensiktsmessig plassering av varmpumpens utedel vil være på solid underlag (pukk/grus, betong eller steinheller) og denne står på vibrasjonsdempere. Det må være nattsenkingsfunksjon som kan redusere lyd om natten.

2. Korrekt montering er en nødvendighet

Varmepumpen skal installeres av kvalifiserte varmpumpeinstallatører som følger TEK17. Andelseier er selv ansvarlig for eventuelle følgeskader av feil montering.

Vi ber om at varmpumpen ikke monteres på reisverket, da vibrasjonene forplanter seg i huset og oppleves som støy.

For å redusere støy, så skal viften på utedelen ikke rettes direkte mot en nabo sin vegg, men bort fra boligen. Varmepumpens utedel må plasseres i god avstand til naboenes soveromsvindu (se på bilder på siste side i denne veiledningen).

Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanaler slik at disse vises minst mulig.

3. Du kan unngå kondensvann ved montering av varmekabel

Påse at det er god drenering under utedel og at ikke vannet skaper problemer for andre beboere når det gjelder gangsoner. Varmekabel kan være et alternativ.

4. Varmepumpe hus kan være en fordel

Dersom man velger å montere et varmpumpehus, så ønskes det at dette males i samme farge som kledningen på boligen evt. samme farge som nedløpsrør, slik at dette passer inn i omgivelsene.

5. Følg anbefalt vedlikehold

Vi oppfordrer alle beboere som skal installere varmpumpe om at det lages en serviceavtale med forhandleren. Ved riktig vedlikehold og service får man maksimal utnyttelse av varmpumpeanlegget både med tanke på ytelse, levetid og laveste mulig lydnivå.

6. Roller, ansvar og plikter ved installasjon av varmpumpe

Søknad om installering skal være godkjent av styret før installasjon. Dette gjøres skriftlig.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Søkeren forplikter seg til følgende:

- Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå.
- Det må velges en varmepumpe tilpasset norske forhold med et akseptabelt lydnivå ute (i forhold til naboer)
- Varmepumpen skal være levert av en forhandler som godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP-godkjent forhandler) og som følger TEK17.
- Installasjonen må kun gjøres av fagfolk sertifisert via for eksempel Norsk Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises.
- Før installasjon skal det alltid gjennomføres en befaringsbesøk hos beboer, hvor leverandøren av varmepumpen skal komme med en anbefaling for plassering av utedel og hvilken type pumpe som bør velges.
- Det er viktig at varmepumpen blir dimensjonert i forhold til husets areal.
- Varmepumpens utedel skal i utgangspunktet monteres på solid grunn for å redusere mulig støy.
- Varmepumpen bør ikke monteres direkte på trevegg som deles med nabohus.
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.
- Eventuelle avløpsrør bør frostsikres med selvregulerende varmekabel.
- Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanaler.
- Beboer bør senke temperaturen om natten og når han/hun er borte for å ta hensyn til naboer.
- Beboer er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.
- Beboer har ansvar for fjerning av varmepumpe ved fasaderehabilitering og kostnaden for fjerning.
- Hvis Varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av beboer. Skader på bygninger etter bruk/montering av varmepumpe bekostes av andelseier.
- Ved salg av boligen er beboer forpliktet til å videreformidle informasjonen i disse retningslinjene til kjøper.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



På tomannsboligene så bør utedelen monteres foran kjøkkenvindu eller i kroken bak boden. Viften skal vendes bort fra boligen og mot friarealet.

På de hvite eneboligene så bør utedelen monteres foran stuevindu. Men man kan plassere den fritt på egen veranda eller utenfor hvis man ønsker. Viften skal vendes vestover bort fra boligen og mot friarealet.

På de grå eneboligene så bør utedelen monteres foran soveromsvindu. Men man kan plassere den fritt lenger ut i friarealet utenfor hvis man ønsker. Viften skal vendes østover bort fra boligen og mot friarealet / boliger i Kjellemoflata.

Versjon 12.01.2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 07.05.26 Side 1 av 2

Kjellemo 3 Borettslag	Vår ref.:	392/16
Kjellemojordet 9 A	Type:	Frittstående borettslag
3740 SKIEN	Eiere:	PEAB BOLIG PROSJEKT AS
Organisasjonsnr: 933 076 172	Andelsnr:	16

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 17 886

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Renter	13 250
Felleskostnader drift	4 536
Tilleggsytelser: Filter	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	3 180 000	Gjeld siste årsoppg.:	3 180 000
Klient ajourf. lån:	41 737 200	Klient gj. s. årsoppg.:	41 737 200

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160989324, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 153

Saldo per 07.05.2026: 41 737 200

Andel av saldo: 3 180 000

Første termin: 30.12.2025Neste avdrag: 30.09.2044 (siste termin 30.06.2064)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2044 utgjøre ca kr 7 832,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Knut Georg Pølse-Nilsen

Adresse: Kjellemojordet 18 A

Postnr/-sted: 3740 SKIEN

Telefon: Mob.: 92680199

E-post: kjellemo3@mittpbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 07.05.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	47 412	Gjeld:	3 180 000	Andre inntekter:	1 274
		Utgifter:	175 880		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 120 000
Andelsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2023

Gårds/bruksnr:

Bygningstype: Enebolig

Feste/eiet tomt:

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0005506330
--------------	------------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.05.2024	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Etasje:		BRA	137
Heis:	Nei		

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 07.05.26 Side 2 av 2

Kjellemo 3 Borettslag	Vår ref.:	392/16
Kjellemojordet 9 A	Type:	Frittstående borettslag
3740 SKIEN	Eiere:	PEAB BOLIG PROSJEKT AS

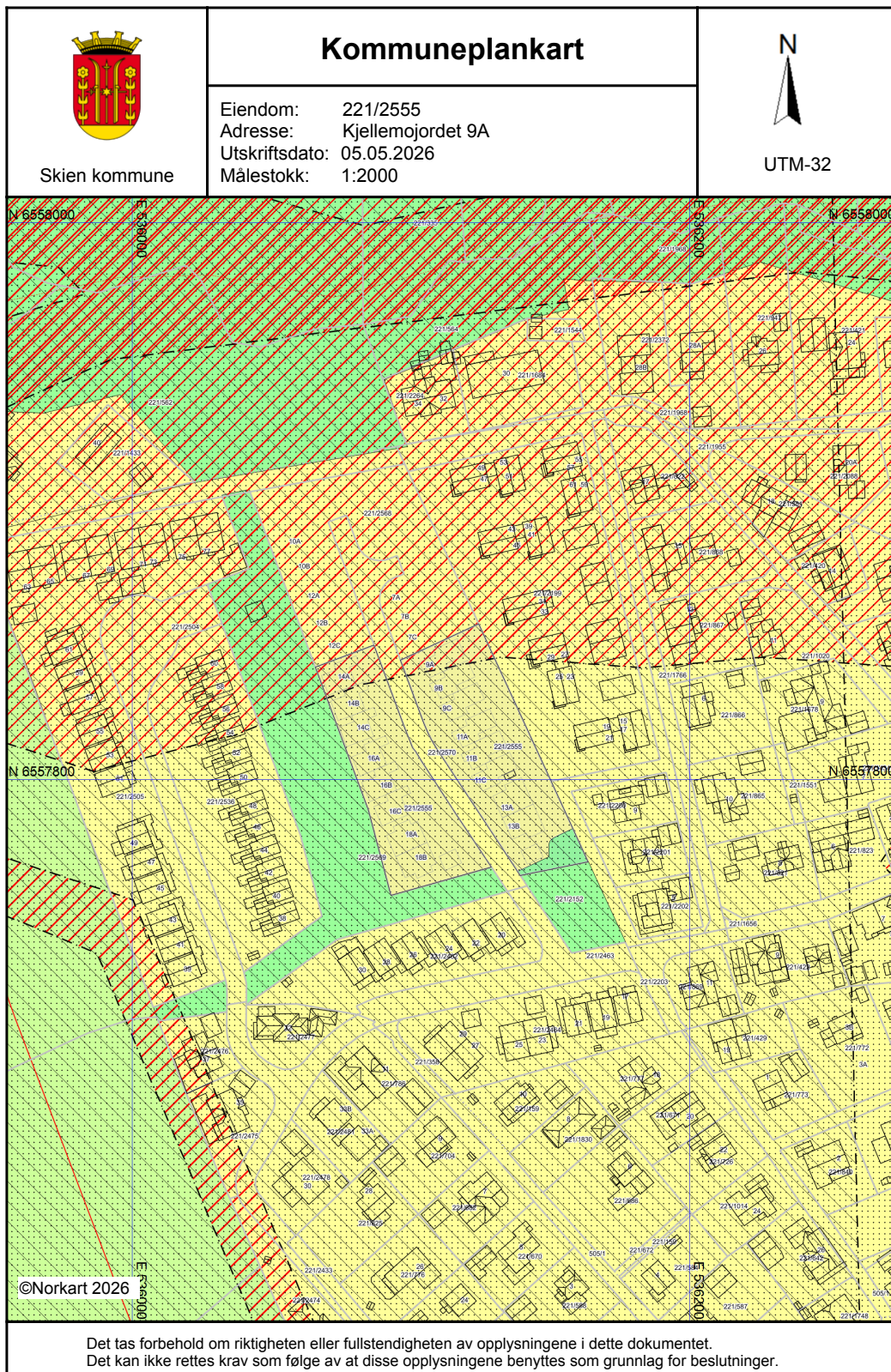
Organisasjonsnr: 933 076 172

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger



















Parkeringstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	5
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	5
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Husleiebrøk
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
Fasiliteter:	Borettslaget har TV og internett inkludert i felleskostnadene		

Annen informasjon:

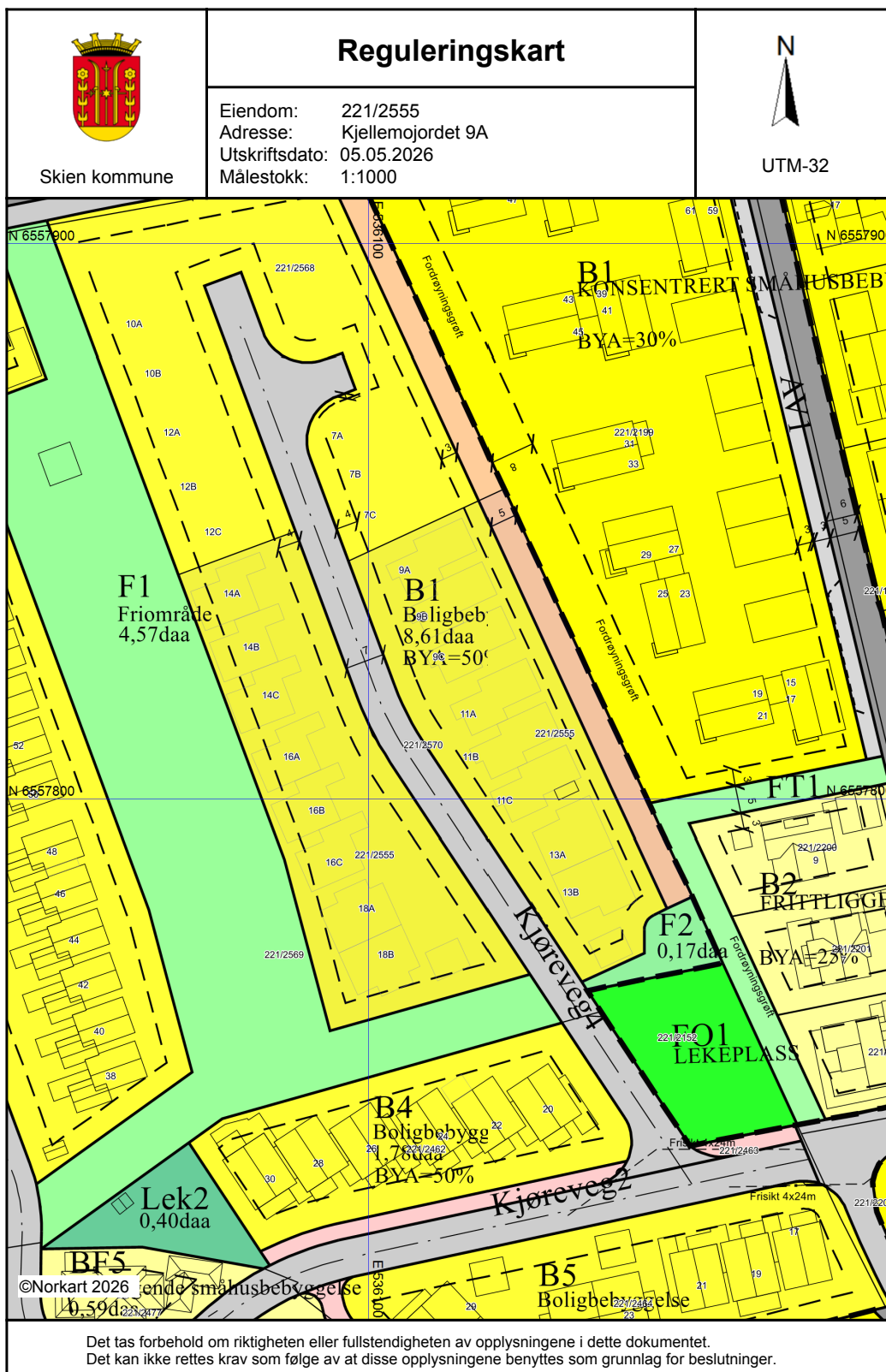
Vedlegg: Kommunalinformasjon






























Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Støysonegrense
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Bestemmelseområde
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Veg - eksisterende
	Friområde - eksisterende
	LNFR-areal - eksisterende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - framtidig
	Sykkelveg - eksisterende
	Turveg/turdrag - framtidig
	Trasé for nærmere angitt kollektivtransport-
	Farled - eksisterende

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Turveg
	Anlegg for lek
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
	Lekeplass
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Trasé for nærmere angitt teknisk infrastruktur
	Friområde
	Sikringsone - Frisikt
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør

Vedlegg: Kommunalinformasjon

ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/221/2555/0/0

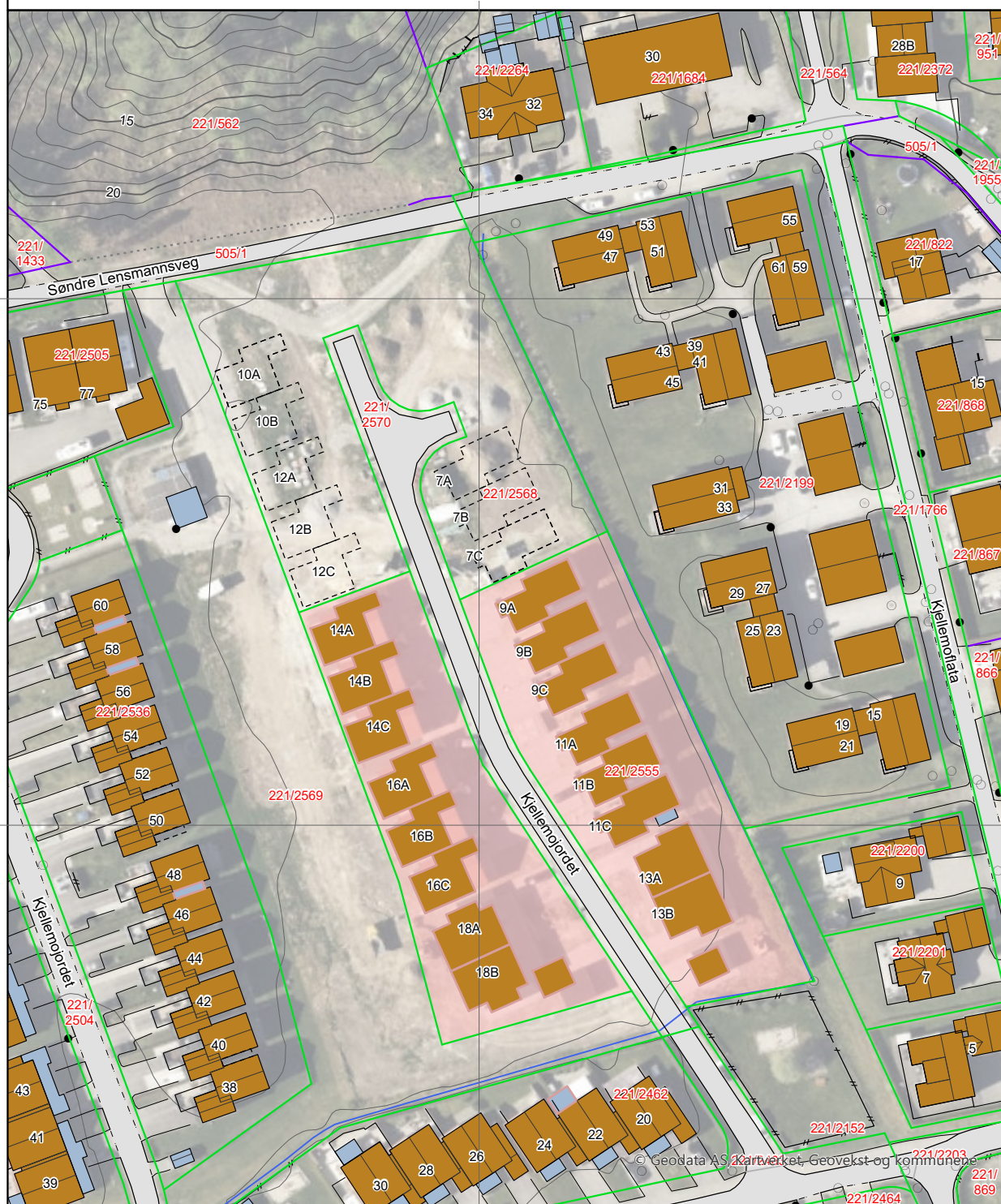
Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

N



Målestokk 1:1000
Dato: 5.5.2026



0 25 50 m

© Geodata AS Kartverket, Geovekst og kommunene
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/221/2555/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N



Målestokk 1:1000








Dato: 5.5.2026







Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.






Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

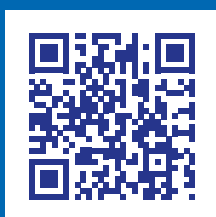
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:



Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	6 000 kr
Selveierleilighet og rekkehus	9 300 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	15 200 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 700/3 000/4 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/ dekode/r/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. AVTREKKSIVIFTER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oppdragsnr: 2843260184 / Jørgen E Thorkildsen, tlf. 97175664

Kjellemojordet 9A, 3740 Skien

Andels nr. 16 i Kjellemo 3 Borettslag, org.nr. 933076172

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

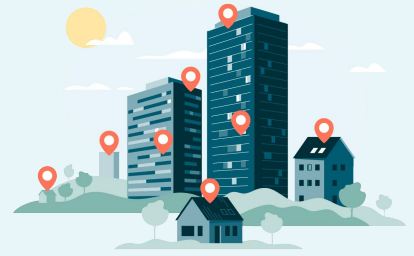
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2843260184
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.05.2026

Jørgen Thorkildsen
Eiendomsmegler

971 75 664
jorgen.thorkildsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien
Postboks 184, 3701 SKIEN

eiendomsmegler1.no