



Velkommen til

Romevegen 4
3734 Skien

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Romevegen 4
3734 Skien

3-roms i rolig bomiljø. Stor fin hagedel. Sentralt. Takoverbygget sydvendt balkong. Varmepumpe og peisovn

Velkommen til Romevegen 4. 3-roms andelsleilighet med stor, fin hagedel i et rolig og trivelig bomiljø.

Eiendommen har en rolig beliggenhet med lite trafikk, og det er kort gangavstand til Kjørbekkhøgda skole. Leiligheten ligger i andre etasje og inneholder stue, separat kjøkken, bad, to soverom og godt med bodplass. Boligen har opp gjennom årene hatt flere oppgraderinger. Blant annet ble det byttet vinduer og ytterdører i 2019, samt lagt om yttertak i 2023.

Høydepunkter:
Takoverbygget sydvendt veranda på ca. 7 m² utenfor stuen.
Stor og fin hagedel med platting på ca. 16 m² på terreng.
Oppvarming med peisovn og luft-til-luft varmepumpe fra 2019.
Kabel-TV og internett inkludert i felleskostnadene. Garasjeplass.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 190 000
Andel fellesgjeld pr 14.10.2026	kr	258 356
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 449 446
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	6 500
BRA/BRA-I		101/68 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1948
Etasje		2
Energimerking		E

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!



Mona Harstad
Eiendomsmegler

996 96 337
mona.harstad@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 190 000**
Andel fellesgjeld pr 14.10.2026	kr	**258 356**
Omkostninger*	kr	**1 090**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**2 449 446**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**6 500**

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 1 090

Gebyr ved eventuell benyttelse av forkjøpsrett: kr 8 406

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 6 500 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, kommunale avgifter, kabel-TV og internett og diverse vedlikehold/drift.

Spesifikasjon av felleskostnader:
Avdrag fellesgjeld: kr 1 391,-
Renter fellesgjeld: kr 1 130,-
Felleskostnader: kr 3 979,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 14.10.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Total fellesgjeld for borettslaget er kr 5 683 847,- pr. 14.10.2026 og lånevilkårene er:

Bank: SpareBank 1 Sør-Norge ASA
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 14.10.2026: kr 5 683 847,-
Andel av saldo: kr 258 357,-
Innfrielsesdato: 28.12.2037
Rente: 5,4 %
IN-ordning: Nei

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 20 i Gråtenmoen Hageby I Borettslag, org. nr. 950164107 med tilhørende borett til bolig nr. H0201.
Andelen ligger i Gråtenmoen Hageby I Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Grenland Boligbyggelag.

Sikringsordning
Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen. Borettslaget har imidlertid forsikret seg mot manglende innbetaling av felleskostnader. Borettslaget har frivillig sikringsordning i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen løper til den blir sagt opp. Avtalen er en løpende avtale med følgende oppsigelsesvilkår: Vedtak om oppsigelse av avtalen må gjøres av generalforsamlingen, og avtalen kan sies opp innen 1. desember hvert år. Vilkår for hva forsikringen dekker kan fås ved henvendelse til megler.

Om borettslaget
Gråtenmoen Hageby I borettslag (org.nr. 950 164 107) er et borettslag bestående av horisontaldelte tomannsboliger oppført i 1948 på gnr. 220, bnr. 475, 472 og 406 i Skien kommune. Forretningsførselen utføres av Grenland Boligbyggelag.

Saker og vedtak fra generalforsamlinger i 2026:
• Ordinær generalforsamling (05.05.2026): Styrets årsmelding og årsregnskap for 2025 ble godkjent. TC Newco Norway IV AS ble valgt som ny revisor grunnet overdragelse fra Ernst & Young. Det ble vedtatt vedtektsendring vedrørende forretningskontor og tilknytning til Grenland Boligbyggelag som følge av fusjon.
• Ekstraordinær generalforsamling (01.07.2026): Valg av ny styreleder, nytt styremedlem og varamedlem etter at tidligere styreleder trakk seg.

Vedlikehold og prosjekter:
• Planlagt vedlikehold: Maling av Garnisonvegen 10 samt restmaling på gesims og vannbord.
• Fullført vedlikehold: Tak ble byttet i 2023.

Fasiliteter og fellesanlegg:
Borettslaget har felles vaskerom og fellesanlegg. Det er lagt varmekabler under flisene på alle utetrapper; tilkobling bekostes av den enkelte andelseier og må utføres av autorisert el-installatør. Brannslanger i trappeoppganger skal testes en gang per år og kun benyttes som slukningsmiddel ved branntilløp.

Styreleder opplyser i epost den 14.10.2026:
"-Er det planer om vedlikehold/rehabilitering i borettslaget ?
Borettslaget har planer om å male et hus og vindskibord på enkelte hus neste år.

- Er det planer om økning av fellesutgifter eller fellesgjeld?
Vi har ikke fått utkast av budsjett for 2027 av boligbyggelaget, det kommer i løpet av oktober. Vi må da ta stilling til om vi må øke fellesutgifter sett i forhold til økte priser på tv, internett, kommunale avgifter, forsikringer m.m.
Vi har pr i dag ikke planer om å ta opp mer fellesgjeld.

- Hvordan stiller borettslaget seg til dyrehold?
Andelseier må søke styret om dyrehold. Det blir innvilget mot at dyret ikke er til ulempe for andre.

- Er det mulighet for el-bil lading i borettslaget ?
Det er mulig å installere el-billader, det må beboer koste selv.

- Er det ledige parkeringsplasser i borettslaget ?
Det er ingen felles parkeringsplasser i borettslaget.

- Antall boder
Det er en utebod ved inngangspartiet, to boder i kjeller, et vaskerom i kjeller sammen med nabo i 1.etg, en felles bod i kjeller sammen med nabo i 1.etg.

- Er grunnpakke kabel-tv og internett inkludert i felleskostnadene?
Ja.

- Andre opplysninger en ny eier kan ha behov for å vite noe om
Det følger med en garasje. Det er en dobbel garasje som eies sammen med beboer i 1. etg i Romevegen 6. Garasjen er ikke i god stand. Det er beboere i Romevegen 6, 1. etg og Romevegen 4, 2.etg som må holde garasjen vedlike og påkoste eventuelt utbedringer."

Bruks- og ordensregler:
• Det skal være ro og dempet lydnivå, særlig etter kl. 22.00. Musikkøvelser er forbudt på søn- og helligdager, samt etter kl. 20.00 på hverdager. Tøy skal ikke henges ut til tørk på søn- og helligdager.
• Vaskemaskin må brukes i rom med gulvsluk og skal være ferdig senest kl. 22.00. Kaffegrut må ikke tømmes i vasker, klosett eller sluk.
• Risting eller banking av ryer og tepper fra vinduer eller balkonger er ikke tillatt.
• Utlufting fra leilighet i 1. etasje til fellesgang i 2. etasje er ikke tillatt, og vindu i fellesgang i 2. etasje må ikke åpnes for lufting i perioden 15.10–15.03.
• Det er forbudt å bruke salt eller hakke is med skarpe gjenstander på utetrappene.
• Det er ikke tillatt å lagre tilhengere, båter, uregistrerte biler eller andre større gjenstander på borettslagets område uten skriftlig samtykke fra styret.
• Oppsetting av gjerde, terrasse, belegningsstein, garasje eller andre endringer krever skriftlig søknad og tillatelse fra styret.
• Installasjon av varmepumper krever forhåndsgodkjenning fra styret og må følge borettslagets retningslinjer, herunder krav om F-gass-sertifisert installatør, plassering minimum 10 meter fra naboens soveromsvindu, rørkanaler på yttervegg, varmepumpehus og tegning av serviceavtale. Varmepumpe på boder eller garasjer er ikke tillatt.

Eierforhold og forkjøpsbetingelser:
Bare andelseiere i boligbyggelaget og fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysisk person kan eie mer enn én andel. Staten, fylkeskommune eller kommune kan til sammen eie inntil 10 % av andelene. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andelen.

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
Tomannsbolig:

BRA-i: 68 m2
BRA-e: 16 m2
BRA total: 84 m2

Kjeller
BRA-e: 13 m2.

1. etasje
BRA-e: 3 m2.
TBA: 16 m2.

2. etasje
BRA-i: 68 m2.
TBA: 7 m2.

Garasje:

BRA-e: 17 m2
BRA total: 17 m2

1. etasje
BRA-e: 17 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Tomannsbolig
Boligen har frittstående platting i hagen på ca 16 kvm. Boder er medtatt som Bra-e, siden de ikke har direkte tilgang fra boenhet.

Garasje
Garasjen inngår i arealberegningen som Bra-e fordi den ikke har direkte tilgang fra boenhet.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
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
2

Eierform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
2

Parkering
Det er ingen felles parkeringsplasser i borettslaget.

Boligen disponerer en halvpart av en dobbelgarasje med vippeport og sidedør. Ved salg av leiligheten følger disposisjon og ansvar ny andelseier som overtar boligen. Garasjen kan ikke lånes eller leies bort uten styrets samtykke.
Styreleder opplyser i e-post fra 14.10.2026: "Andre opplysninger en ny eier kan ha behov for å vite noe om. Det følger med en garasje. Det er en dobbel garasje som eies sammen med beboer i 1. etg i Romevegen 6. Garasjen er ikke i god stand. Det er beboere i Romevegen 6, 1. etg og Romevegen 4, 2.etg som må holde garasjen vedlike og påkoste eventuelt utbedringer."

For ytterligere info se vedlagte vedtekter.

Det er mulig å installere el-billader, det må beboer koste selv.

Borettslagets eiendom
Gnr. 220, Bnr. 475 (Ideel andel 1/1) i Skien kommune.
Gnr. 220, Bnr. 472 (Ideel andel 1/1) i Skien kommune.
Gnr. 220, Bnr. 406 (Ideel andel 1/1) i Skien kommune.

Tomteareal er 12 183 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget. Eiertomt på tilsammen ca 12 183 m² opplyst av Kartverkets eiendomsregister. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Eiendommen har en relativt flat tomt som er opparbeidet med plen, beplantning og gruset gårdsplass. Borettslagets fellesarealer omfatter felles uteområder, hager, innkjørsler og utetrapper. Det er også oppført garasjebygg på eiendommen, hvor det medfølger en garasjeplass til denne andelen.

Selger opplyser at denne boligen disponerer hagedel med frittstående platting på ca. 16 m2. Selv om bruken kan ha vært slik over lengre tid, og er iht. hva uteområdene i dette borettslaget normalt benyttes til, gjøres det likevel oppmerksom på at en slik bruk av borettslagets fellesareal kan falle bort eller bli endret av borettslaget. Uteplassen som kun benyttes av denne boligen vedlikeholdes av andelseier.

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

Dyrehold
Det er ikke tillatt å anskaffe husdyr uten forhåndssøknad til styret samt skriftlig godkjennelse fra

naboene i huset. Mating av dyr og fugler er kun tillatt i perioden 1. november til 31. mars, og må kun skje på fastmontert fuglebrett.

Beboernes forpliktelser
Andelseierne er selv ansvarlige for orden i hage og innkjørsel, herunder plenklipping og snømåking. Andelseierne har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, samt rensing av eventuelle sluk på verandaer og balkonger.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Regnskapet for 2025 viser driftsinntekter på kr 1 584 000,- og driftskostnader på kr 931 672,-. Årsresultatet viste et overskudd på kr 350 025,-.
Budsjettet for 2026 opererer med driftsinntekter på kr 1 715 994,-, driftskostnader på kr 1 035 330,- og et budsjettert overskudd på kr 382 454,-.
Disponible midler per 31.12.2025 utgjorde kr 674 717,-. Bokført egenkapital per 31.12.2025 var kr -1 215 726,-, noe som ifølge regnskapets noter skyldes at bygningene er bokført til historisk kostpris.

Borettslagets forsikringsselskap
Fremtind Forsikring AS
Polisenummer felles forsikring 3104300

Byggeår
Ca. 1948

Innhold
Leilighet i tomannsbolig som består av følgende rom:
2. etasje BRA-i: Kjøkken, stue, bad, gang, bod og to soverom.
1. etasje BRA-e: Bod på 3 m².
Kjeller BRA-e: To boder på 13 m².

Takoverbygget veranda på 7 m² med adkomst fra stuen. Platting på terreng i hagen på ca. 16 m² som ifølge eier disponeres av leiligheten.

Leiligheten disponerer en halvpart av en dobbelgarasje på 17 m² iflg. styreleder. Videre opplyses det at garasje som eies sammen med beboer i 1. etg i Romevegen 6 ikke er i god stand. Det er beboere i Romevegen 6, 1. etg og Romevegen 4, 2.etg som må holde garasjen vedlike og påkoste eventuelt utbedringer.

Det er ikke fremlagt tegninger fra boligens opprinnelige oppføring.

Standard
Andelsleilighet beliggende i andre etasje i en horisontaldelt tomannsbolig på Gråtenmoen. Boligen har en gjennomtenkt planløsning og disponerer både en takoverbygget sydvendt veranda og en egen hagedel med platting. Leiligheten har hatt jevnlige oppgraderinger, hvor blant annet vinduer og ytterdører ble skiftet i 2019, luft-til-luft varmepumpe ble installert i 2019, og yttertaket ble lagt om i regi av borettslaget i 2023.

Entré:
Adkomsten til leiligheten går via en utvendig flislagt trapp med gulvvarme som leder inn til felles trappeoppgang. Innenfor leilighetsdøren finner du gangen som knytter rommene sammen, med direkte tilgang til stue, kjøkken, bad, soverom og en innvendig bod.

Stue:

Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet er utstyrt med en peisovn tilknyttet mursteinspipe og en luft-til-luft varmepumpe fra 2019 som gir en lun og jevn oppvarming. Veggene er overflatebehandlet med mdf-plater. Fra stuen er det utgang via en dobbel balkongdør til den takoverbygde verandaen. Kjøl/fryseskap er plassert ved spiseplassen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har hvit innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat med oppvaskkum av stål. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut, mekanisk avtrekk med periodisk funksjon og vannstoppsystem. Veggene er kledd med mdf-plater.

Bad:
Badet fra 2007 er innredet med nedfelt servant i baderomsseksjon, toalett og dusjkabinett. Veggene er kledd med baderomsplater og himlingen er malt, mens gulvet har vinylbelegg med synlige sveiseskjøter og fall mot plastsluk. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte samt rør-i-rør-anlegg. Badet har ingen varmekilde.

To soverom:
Leiligheten har to soverom som er forbundet med en innvendig skyvedør. Begge rommene har mdf-plater på veggene og vindusflater som slipper inn dagslys. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og oppbevaring, mens det tilstøtende soverommet egner seg godt som barnerom eller gjesterom. Det ene soverommet har adkomst fra gangen, og det andre fra stuen.

Veranda og hagedel:
Fra stuen er det direkte adkomst til en takoverbygget sydvendt veranda med plass til utemøbler. I tillegg disponerer leiligheten en hagedel på terreng med en frittstående platting som gir fine rammer for utendørsopphold.

Overflater:
Gulv: Laminat og belegg i leiligheten. Uisolert betonggulv i kjeller.
Vegger: Trepanel, malte plater og mdf-plater. Uisolert betong og mur i kjeller.
Himling: Malte glatte flater, trepanel og tak ess himlingsplater.

Lagring:
Innvendig bod i leiligheten i 2. etasje. Ekstern bod i 1. etasje på 3 m² samt to boder i felles kjeller på til sammen 13 m². Boligen disponerer i tillegg halvpart av en dobbelgarasje på 17 m² med vippeport og sidedør.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig - Ytterdører | Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har

derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist fall over normalen på verandagulv i 2. etg (7,5cm/2m), som kan ha sammenheng med setninger i grunnen under fundamenter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng | Plattingen har behov for en grundig vask og overflatebehandling. Denne er plassert rett på bakken, og er endel år gammel. Det kan dermed ikke utelukkes at råteskader kan forekomme.

- Utvendig - Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger | Det er påvist riss/sprekker i overflater.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. På befaringsdagen ble det målt 17 mm på tvers av stue. Avvikene skyldes unøyaktighet under bygging, samt valg av dimensjon på bjelkelag. Ingen observasjoner på befaringen tilsier at dette er et pågående avvik med dagens belastning.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det var på befaringsdagen en noe unormal lukt i både kjeller og trappeoppgang, som ifølge eier skyldes noen tabletter utlagt i kjeller i forhold til at det tidligere har vært observert og fanget mus her. Det er ikke kontrollert nærmere om dette er årsaken til lukten. Det er på befaringsdagen målt marginalt med overflatefukt på kjellergulv. I tillegg er det endel saltutslag flere steder. Det er for noen år siden montert utvendig fuktsikring (knotteplast), saltutslag kan komme fra før denne ble montert, eller lekkasjer i denne. Dette faller uansett innunder Borettslaget sitt vedlikeholdsansvar.

- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter | Eier opplyser at det har vært registrert skadedyr. Den utpregede lukten som kjennes i kjeller og trappeoppgang, skal ifølge eier stamme fra noen tabletter som er utlagt for å holde mus borte.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Bad - Overflater gulv | Gulvbelegget har endel rester pålimt etter baderomsmatte, dette er mest av kosmetisk karakter men kan med fordel fjernes.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Det er vannskader på skuffefronter. Foreløpig er det mest av kosmetisk karakter.

- Bad - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Fronter på endel skrog har skader i overflaten flere steder.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Helse, miljø og sikkerhet

- Utvendige trapper: Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

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

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget, og det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Branntekniske forhold: Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging da håndslukker mangler datostempling.

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
Romevegen 4 ligger i et etablert og rolig boligområde på Gråtenmoen, plassert i et skjermet nabolag med lite gjennomgangstrafikk mellom Skien og Porsgrunn. Her bor du med en sentral beliggenhet som gir en enkel og praktisk hverdag, samtidig som boområdet oppleves fredelig og barnevennlig.

For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk med både Gråtenmoen barnehage, Skogmusa barnehage og Kjørbekkhøgda skole (1–7. trinn) i kort gangavstand fra boligen. For eldre elever er det grei avstand til Gimsøy skole samt videregående skoler på Skogmo og Hjalmar Johansen. Dagligvarehandelen gjøres enkelt i nærområdet, hvor du har både Meny Saga, Spar Kjørbekk og apotek en kort spasertur unna. Kjørbekk handelsområde byr på et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud til fots, mens Herkules kjøpesenter med sine mange butikker og spisesteder ligger en kort kjøretur unna.

Området gir også gode muligheter for fysisk aktivitet og friluftsliv. Like ved skolen finnes idretts- og aktivitetshall, og Herkules idrettspark kan nås med en kort sykkeltur. Skien fritidspark på Moflata ligger kun en kort kjøretur unna og tilbyr badeland, klatrepark, frisbeegolf, skøytebane samt helårs lysløyper og turløyper i skogsområdene rundt. Kollektivtilbudet er godt utbygd med bussholdeplass på Gråtenmoen i gangavstand, som har hyppige avganger mot både Skien sentrum og Porsgrunn. Fra boligen tar bilturen til Skien stasjon rundt ti minutter, og Torp lufthavn nås på under en time.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Tomannsboligen er oppført med grunnmur i betong med sparestein og betonggulv i kjeller. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon kledd med stående bordkledning. Etasjeskiller er i trebjelkelag. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak, tekket med betongtakstein.

Garasje:
Halvpart av dobbelgarasje oppført med ringmur på grus, yttervegger i bindingsverk med liggende kledning og flatt tak tekket med asfalt takpapp.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest for boligen i kommunens arkiv, ifølge opplysninger fra Skien kommune. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for godkjente tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det er utstedt ferdigattest den 10.10.2022 for rive garasje/nybygg garasje (sak 22/05424-4, BRA revet 33 m² – nytt 55 m²). Følgende vilkår fremgår av attesten: «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.»

Det er utstedt ferdigattest den 20.10.2015 for nybygg bod/garasje (sak 15/04492-4, BRA 37 m²). Følgende vilkår fremgår av attesten: «Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-1».

For byggesak vedrørende tak over verandaer (sak nr. 32038, byggemeldingstegning stemplet mottatt av kommunen 11.07.2012) er det ikke fremlagt ferdigattest i mottatt dokumentasjon. Tiltaket er utført i regi av borettslaget.

Det er ikke fremlagt byggetegninger fra boligens opprinnelige oppføring i mottatt dokumentasjon. De foreliggende tegningene for boligen gjelder byggesaken for tak over verandaer (2011/2012).

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe fra 2019 og peisovn tilknyttet mursteinspipe. Det er gulvvarme i flislagt trapp inn til felles trappeoppgang.

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.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 19.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

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

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-TV og internett leveres av Telenor og er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Bygningssakkyndig opplyser:
"Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Rom for varig opphold skal ikke ha årsmiddelverdi høyere enn 200Bq/m3, men anbefalt er under 100Bq/m3. Det anbefales å gjennomføre Radonmålinger, siden boligen ihht NGU sitt Radonkart ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for Radon."

Bygget er oppført uten radonsperre.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 2021007), ikrafttrådt 14.11.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Eiendommen inngår også i bestemmelsesområde Bybåndet, med bestemmelser om blant annet byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Støy:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Kopi av kart, 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 vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 597 440 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 389 760 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
Kr 34 193 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
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Denne fristen vil vanligvis være ca. 1 uke etter at boligen er annonsert. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.
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.

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

Eier
Saied Chasbavi

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

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

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

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,70% (forutsatt salgssum kr 2 100 000,-), kr 40 163,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Innhenting av kommunal informasjon - Andelsleilighet, kr 1 889
Markedspakke Andel totalpris under 2.5' med BlikkFang, kr 21 990
Oppgjørshonorar*, kr 7 900
Rabatt medlemsfordel GBBL, kr -5 000
Sletting av heftelse pr. lånenummer, kr 990
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900
Visningshonorar per visning, kr 3 500
Forretningsfører - Utlegg informasjonsinnhenting, kr 4 485
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet andel, kr 545
Forretningsfører - Eierskiftegebyr*, kr 6 725
Totalt, kr 100 447,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Takst og Byggpartner AS den 19.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

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 bygningssakkyndig 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 eiendomsmegler eller en bygningssakyndig 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 avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring 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
Mona Kristin Harstad
Eiendomsmegler
Telefon: 996 96 337
E-post: mona.harstad@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

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 bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

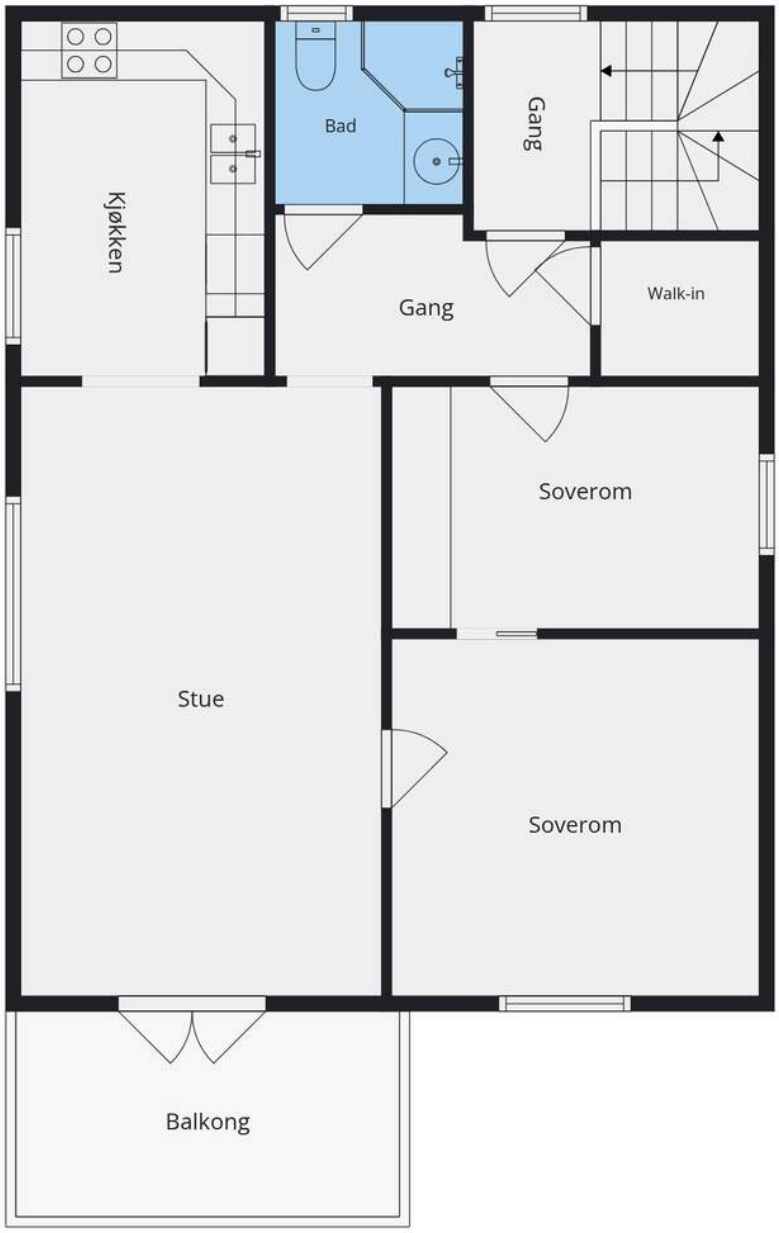
Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

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.









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.





















Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.











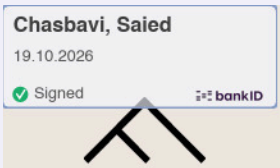








Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Saied Chasbavi
Boligen Romevegen 4 3734 SKIEN 4003-220/475/0/0	• Boligen ble kjøpt 2014 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Ja**

periode som har vært mus i kjelleren. men ikke nå lengre. 2026 - 05

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: satt noe musefælle og tabellet som gier lukt met mus.

Tekniske installasjoner

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Romevegen 4 , 3734 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 220, bnr. 475
Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22357-1191 **Referansenummer:** VN4025

Autorisert foretak: Takst og Byggpartner AS **Sertifisert Takstingeniør:** Espen Rogn

TAKST OG BYGGPARTNER

Medlem av Norsk takst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst og Byggpartner as

TAKST OG BYGGPARTNER ble stiftet i 2024 og tilbyr hovedsakelig takst og bygg tjenester med hovedfokus på tilstandsrapporter ved boligsalg ihht. NS3600.
Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og er et av svært få selskaper i Norge som har Takstingeniør utdannet gjennom offentlig fagskole, linjen for Bygnigssakyndig ved Fagskulen Vestland i tillegg til utdanning som Fagskoleingeniør i Bygg . Dette sammen med over 28 års erfaring fra bygge bransjen skal sørge for at våre kunder får de beste faglige utførte tilstandsrapportene i henhold til gjeldende regelverk.

TAKST OG BYGGPARTNER

Rapportansvarlig

Espen Rogn

espen@takstogbyggpartner.no
951 11 525

TAKST OG BYGGPARTNER

Romevegen 4 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 475
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Romevegen 4 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 475
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Romevegen 4 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 475
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en 2. etasje leilighet i en horisontaldelt tomannsbolig, oppført på Kjørbekk / Gråtenmoen i 1948. Det vil derfor være Byggeforskrifter av 1928, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse som kommer til anvendelse i vurderingen av denne boligen. Noen bygningsdeler vil allikevel bli vurdert mot dagens krav, der forskriftene krever dette. I tillegg vil bygningsdeler som er pusset opp og endret vurderes etter regelverket som gjaldt på oppussings tidspunktet. Disse reglene totalt sett blir referansenivået for denne boligen.

Tilstandsrapporten er utarbeidet etter Forskrift til avhendingsloven og NS3600: 2025. Her er det spesifisert at det på leiligheter i borettslag eller sameier skal tas med utvendige bygningsdeler i rapporten om disse har: " en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen", selv om dette er Borettslaget sitt vedlikeholdsansvar. Den Bygningssakyndige skal også kontrollere om Borettslaget har tilstandsanalyse rapport/FDV-plan for vedlikehold av fellesdeler. Hvis dette mangler skal det gis TG 2 for dette sjekkpunktet. Dette er beskrevet i rapporten under “Andre utvendige forhold”.

Boligen er oppført med betong grunnmur med sparestein, og bjelkelag i tre. Yttervegger er konstruert med bindingsverks konstruksjon fra byggeår, utvendig kledt med stående kledning. Takverket konstruert med taksperrer kledt med rupanel, fikk ny tekking med takstein i betong i regi av Borettslaget i 2023. Renner nedløp og beslag i sort belagt stål.

Boligens tv og internett leveres av Telenor Fiber. Boligen varmes opp ved hjelp luft til luft varmepumpe og vedfyring i peisovn.

Boligen har opp gjennom årene hatt flere oppgraderinger. Blant annet ble det byttet vinduer og ytterdører i 2019, samt lagt om yttertak i 2023.

Det er registrert noen avvik på bygningsdeler i forhold til forskrift til avhendingslova og NS 3600: 2025, som er premissgiver for valg av tilstands grader. Ingen av de registrerte avvike trenger umiddelbare tiltak.

Man skal være klar over at ved rehabilitering av eldre boliger, kan det avdekkes flere feil og mangler enn det som er medtatt i denne tilstandsvurderingen. Utover dette oppfordres leser til å gjøre seg godt kjent med beskrivelsene av tilstanden til de ulike bygningsdelene i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft. Det er stedvise fuktskoder etter gamle lekkasjer, måling etter fukt på befaringsdagen gav ingen unormale utslag.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Det er malte tre vinduer i leiligheten og PVC-vinduer i kjeller. Alle med 2-lags isolerglass.
Det er malte hovedytterdør og dobbel balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Enkel boddør av ukjent alder til bod i 1. etg, og enkel ikke brannhemmende dør inn til leilighet.
Leiligheten har takoverbygget veranda utenfor stue.
Det er platting på terreng i hagen som ifølge eier tilhører den aktuelle leiligheten.
Det er flislagt trapp med varmekabel (som ifølge eier virker som den skal) inn til felles trappeoppgang.
Tilstandsanalyserapport / FDV-plan / vedlikeholdsplaner for fellesdeler.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og belegg.
Veggene er utført med trepanel og malte plater. Himlingen har malte glatte flater, trepanel og tak ess himlingsplater.
Leiligheten har trebjelkelag.
Bygget er oppført uten Radonsperre, og det er heller ikke utført Radonmåling.
Det er mursteinspipe, peisovn og sotluke/feieluke.
Gulvet i kjeller er av betong og veggene er av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt fordi gulv og vegger for det meste er uisolert betong. Det ble målt marginalt forhøyet overflatefukt.
Måling med pigg i treverk til delevegger gav normale utslag.
Innvendige dører er malte glatte dører, og det er skyvedør mellom soverom.
Det ble ved befaring ikke observert synlige tegn eller spor etter skadedyr. Undersøkelsen er basert på visuell befaring av tilgjengelige arealer og er ikke en fullstendig skadedyrundersøkelse. Det kan derfor ikke utelukkes at skadedyr kan forekomme uten at dette ble avdekket på befaringstidspunktet. Eier opplyser at det tidligere har vært mus i kjeller. Disse skal være fjernet med feller og det er lagt ut en slags tabletter for å holde de borte. Eier kan gi nærmere opplysninger om dette.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er usikkert når badet ble pusset opp, men bruksanvisning fra Uponor som ligger i vannskap er datert i 2007. Dette settes dermed som alder for badet, selv om det kan være nyere.
Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon av våtrommet.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og fall mot sluk på 20mm målt over ca 1,5 meter.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, samt plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 57 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. Rommet har ingen tilluft.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen ble utført i gang, motsatt for vask, med måleresultat under 6, noe som er godt innenfor normalen på under 18% og er for lite til å gi utslag på instrumentet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Romevegen 4 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 475
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Innredning har mindre skader i overflater / skapdører.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er mekanisk avtrekksventilasjo med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Ellers veggventiler i oppholdsrom for tilluft.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i felles trappegang i kjeller.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er opplyst installert i 1948. På et tidspunkt er det skiftet sikringer til automatsikringer, samsvarserklæring på disse arbeidene mangler.
Boligen har røykvarsler og 6 kg pulverapparat av ukjent alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Både plan og fasadetegninger er gjennomgått.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

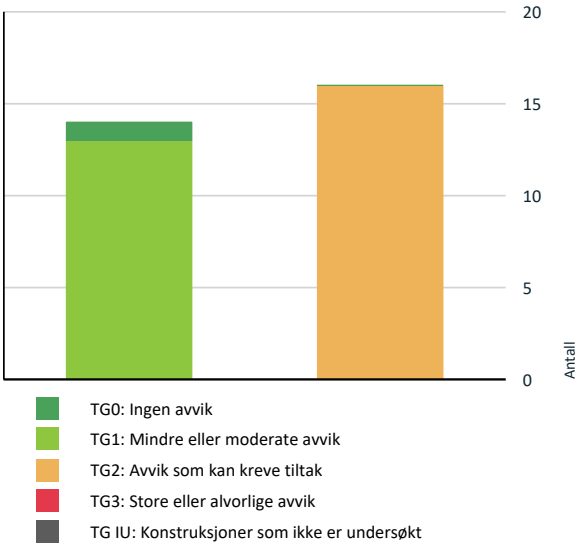
Det er ikke fremvist tegninger av garasje. Det er usikkert om dette finnes.

Romevegen 4 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 475
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Den dagen befaringen foregikk var det sol og fint vær, 3 grader og luftfuktighet på 96% ute. Befaringen ble gjennomført med hjemmelshaver til stede mesteparten av tiden. Det ble benyttet Hilti PM 20-CGE til måling av høydeforskjeller, Bosch Gam 220 MF til måling av vinkler, Hilti PD-1 avstandsmåler og Protimeter MMS 3 for måling av fukt. Oppdraget omfatter tilstandsrapport av bolig etter NS3600: 2025, med energimerking. Bakgrunnen for dette er boligsalg. Opplysninger om eiendommen er hentet fra Kommunen og egenerklæring fra hjemmelshaver, samt annen fremlagt dokumentasjon. Rapporten er utarbeidet av en frittstående, uavhengig Bygningssakyndig Takstingeniør uten personlige eller økonomiske bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet. Tilstandsanalysen er utført etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende regelverk. Det tas forbehold om skjulte feil eller mangler som det ikke er mulig å avdekke ved denne typen inspeksjon som utføres etter nivå 1. Endret bruk av en bolig, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Kjøper bør sette seg nøye inn i innholdet i denne rapporten. Skulle noe av innholdet være uklart, oppfordres kjøper til å kontakte den Bygningssakyndige med uavklarte spørsmål.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

Romevegen 4 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 475
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Romevegen 4 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 475
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1948

Kommentar
Byggeåret fremkommer av opplysninger gitt av Grenland Boligbyggelag.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Skiftet yttertak. Arbeidet utført i regi av Borettslaget.
2019	Modernisering	Byttet vinduer og ytterdører.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2023 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft. Det er stedvise fuktskoder etter gamle lekkasjer, måling etter fukt på befaringsdagen gav ingen unormale utslag.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Bygninger konstruert slik som denne har såpass store luft lekkasjer (sammenlignet med dagens tette bygg) - at det viser seg som regel at luftingen er tilstrekkelig. Man bør være oppmerksom på at ved omfattende rehabilitering, kan bygningsfysikken endre seg såpass at det da er behov for å utbedre luftingen.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte tre vinduer i leiligheten og PVC-vinduer i kjeller. Alle med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Romevegen 4 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 475
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Det er malte hovedytterdør og dobbel balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Enkel boddør av ukjent alder til bod i 1. etg, og enkel ikke brannhemmende dør inn til leilighet.

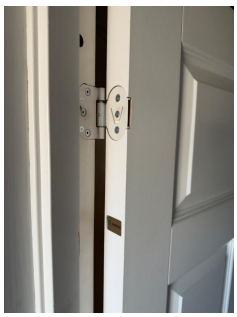
Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Dør til utvendig bod har sprekk i ramtre til dørblad. Denne døren anbefales skifet.

• Dør inn til leilighet fra felles oppgang har ikke riktig brann eller lydklasse. Det anbefales å skifte til riktig type dør for å ivareta leilighetens krav til blant annet egen branncelle.





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Leiligheten har takoverbygget veranda utenfor stue.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist fall over normalen på verandagulv i 2. etg (7,5cm/2m), som kan ha sammenheng med setninger i grunnen under fundamenter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Det anbefales å få vurdert om dette er pågående samt eventuelt årsak og omfang av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige stabiliserende tiltak.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Dette vil naturlig falle inn under Borettslaget sitt vedlikeholdsansvar.





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er platting på terreng i hagen som ifølge eier tilhører den aktuelle leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Plattingen har behov for en grundig vask og overflatebehandling. Denne er plassert rett på bakken, og er endel år gammel. Det kan dermed ikke utelukkes at råteskader kan forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vaske og overflatebehandle plattingen.



Utvendige trapper

Romevegen 4 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 475
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er flislagt trapp med varmekabel (som ifølge eier virker som den skal) inn til felles trappeoppgang.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Tilstandsanalyserapport / FDV-plan / vedlikeholdsplaner for fellesdeler.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Ingen konsekvens så lenge man utfører det vedlikeholdet som til enhver tid er påkrevet for å opprettholde bygningene sin tekniske standard. Men det anbefales å sette opp en overordnet plan for dette. Ulike bygningsdeler har ulike intervaller for dette, det vil med en overordnet plan da være lettere å budsjettere riktig for fremtidig vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med laminat og belegg.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

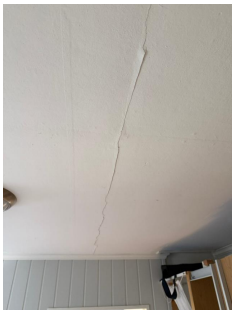
Beskrivelse
Veggene er utført med trepanel og malte plater. Himlingen har malte glatte flater, trepanel og tak ess himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.

Det er noe oppsprekking av himlingsplater i det ene soverommet. Dette anbefales utbedret.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Leiligheten har trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

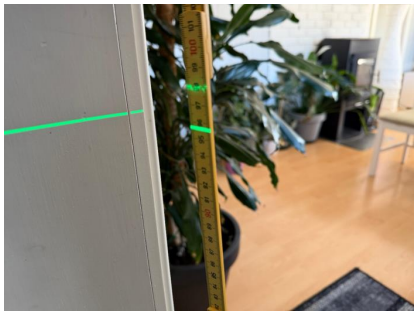
På befaringsdagen ble det målt 17 mm på tvers av stue. Avvikene skyldes unøyaktighet under bygging, samt valg av dimensjon på bjelkelag. Ingen observasjoner på befaringen tilsier at dette er et pågående avvik med dagens belastning.



Romevegen 4 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 475
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført uten Radonsperre, og det er heller ikke utført Radonmåling.

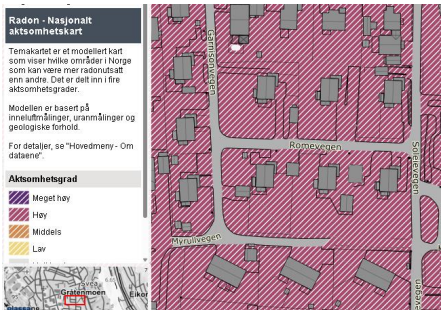
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Rom for varig opphold skal ikke ha årsmiddelverdi høyere enn 200Bq/m3, men anbefalt er under 100Bq/m3. Det anbefales å gjennomføre Radonmålinger, siden boligen ihht NGU sitt Radonkart ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for Radon.



TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, peisovn og sotluke/feieluke.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet i kjeller er av betong og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi gulv og vegger for det meste er uisolert betong. Det ble målt marginalt forhøyet overflatefukt. Måling med pigg i treverk til delevegger gav normale utslag.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det var på befaringsdagen en noe unormal lukt i både kjeller og trappeoppgang, som ifølge eier skyldes noen tabletter utlagt i kjeller i forhold til at det tidligere har vært observert og fanget mus her. Det er ikke kontrollert nærmere om dette er årsaken til lukten.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det anbefales å undersøke dette nærmere.

Det er på befaringsdagen målt marginalt med overflatefukt på kjellergulv. I tillegg er det endel saltutslag flere steder. Det er for noen år siden montert utvendig fuktsikring (knotteplast), saltutslag kan komme fra før denne ble ontert, eller lekkasjer i denne. Dette faller uansett innunder Borettslaget sitt vedlikeholdsansvar.







TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Romevegen 4 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 475
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Innvendige dører er malte glatte dører, og det er skyvedør mellom soverom.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaring ikke observert synlige tegn eller spor etter skadedyr. Undersøkelsen er basert på visuell befaring av tilgjengelige arealer og er ikke en fullstendig skadedyrundersøkelse. Det kan derfor ikke utelukkes at skadedyr kan forekomme uten at dette ble avdekket på befaringstidspunktet. Eier opplyser at det tidligere har vært mus i kjeller. Disse skal være fjernet med feller og det er lagt ut en slags tabletter for å holde de borte. Eier kan gi nærmere opplysninger om dette.

Vurdering av avvik:

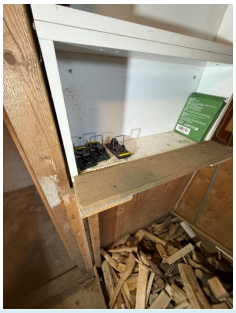
• Eier opplyser at det har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

Den utpregede lukten som kjennes i kjeller og trappeoppgang, skal ifølge eier stamme fra noen tabletter som er utlagt for å holde mus borte. Det anbefales uansett å finne ut av hvor de kan komme inn, for så å utbedre dette slik at man får en varig løsning.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er usikkert når badet ble pusset opp, men bruksanvisning fra Uponor som ligger i vannskap er datert i 2007. Dette settes dermed som alder for badet, selv om det kan være nyere.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Badet er fra 2007 eller nyere da det ligger dokumentasjon i vannskap datert 2007.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

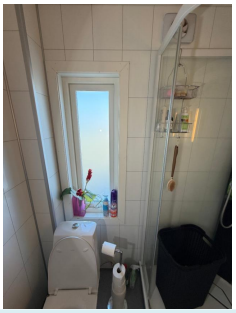
Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt innvendig tak.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Badet er fra 2007 eller nyere da det ligger dokumentasjon i vannskap datert 2007.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

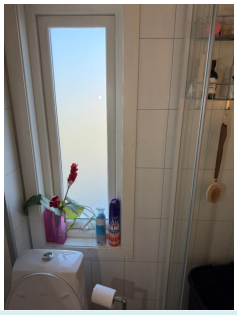
Konsekvens/tiltak

Romevegen 4 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 475
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner, eventuelt bør man fortsette å benytte dusjkabinett.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og fall mot sluk på 20mm målt over ca 1,5 meter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Badet er fra 2007 eller nyere da det ligger dokumentasjon i vannskap datert 2007.

Vurdering av avvik:

• Gulvbelegget har endel rester pålimt etter baderomsmatte, dette er mest av kosmetisk karakter men kan med fordel fjernes.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer greit med dette avviket, ut fra dagens bruk.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 57 mm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Badet er fra 2007 eller nyere da det ligger dokumentasjon i vannskap datert 2007.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Badet er fra 2007 eller nyere da det ligger dokumentasjon i vannskap datert 2007.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

Det er vannskader på skuffefronter. Foreløpig er det mest av kosmetisk karakter.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. Rommet har ingen tilluft.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Badet er fra 2007 eller nyere da det ligger dokumentasjon i vannskap datert 2007.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

Romevegen 4 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 475
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



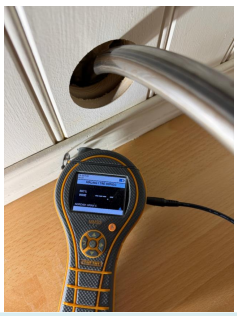


2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen ble utført i gang, motsatt for vask, med måleresultat under 6, noe som er godt innenfor normalen på under 18% og er for lite til å gi utslag på instrumentet.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

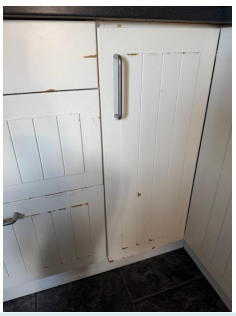
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Innredning har mindre skader i overflater / skapdører.

Vurdering av avvik:

• Fronter på endel skrog har skader i overflaten flere steder.

Konsekvens/tiltak

• Avvikene er mest av kosmetisk betydning.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Vannrør er fra 2007 eller nyere da det ligger dokumentasjon i vannskap datert 2007.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Romevegen 4 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 475
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Vann og avløpsrør er skiftet samtidig da badet ble renovert. Dette er gjort i 2007 eller etter da det ligger dokumentasjon i vannskap datert 2007.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjo med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Ellers veggventiler i oppholdsrom for tilluft.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i felles trappegang i kjeller.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er opplyst installert i 1948. På et tidspunkt er det skiftet sikringer til automatsikringer, samsvarserklæring på disse arbeidene mangler.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og 6 kg pulverapparat av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Håndslukker mangler datostempling, og kan derfor være eldre enn 10 år.

Romevegen 4 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 475
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Romevegen 4 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 475
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

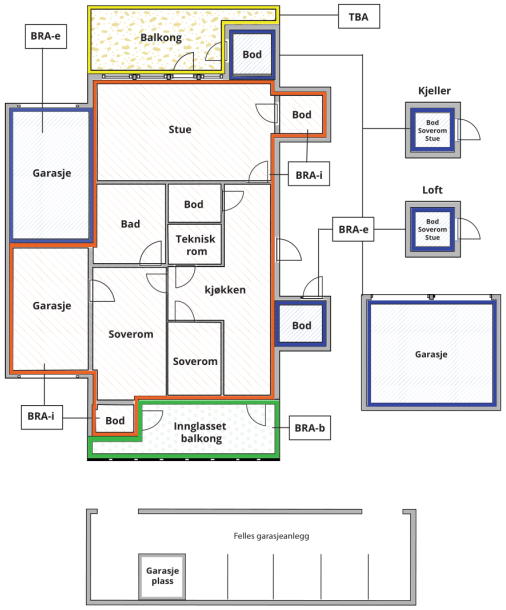
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Romevegen 4 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 475
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	68			68	7
1. Etasje		3		3	16
Kjeller		13		13	
SUM	**68**	**16**			**23**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Kjøkken, stue, bad, gang, bod, soverom 1, soverom 2		
1. Etasje		Bod	
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Boligen har frittstående platting i hagen på ca 16 kvm. Boder er medtatt som Bra-e, siden de ikke har direkte tilgang fra boenhet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Både plan og fasadetegninger er gjennomgått.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er skiftet yttertak i 2023.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Ingen åpenbare ulovligheter ble avdekket på befaringsdagen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Garasjen inngår i arealberegningen som Bra-e fordi den ikke har direkte tilgang fra boenhet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger av garasje. Det er usikkert om dette finnes.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Ingen åpenbare ulovligheter ble avdekket på befaringsdagen.

Romevegen 4 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 475
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Espen Rogn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	220	475		0	3404.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Romevegen 4

Hjemmelshaver
Gråtenmoen Hageby I Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950164107			Chasbavi Saied

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
20

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2. etasje i en horisontaldelt 2-mannsbolig beliggende på Gråtenmoen / Kjørbekk mellom Porsgrunn og Skien. Det er gangavstand til barnehage, skoler, Kjørbekk handelsområde og gode bussforbindelser.

Adkomstvei

Eiendommen har ifølge eier adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, ifølge eier.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger, ifølge eier.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, treplatting og gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at han ikke er kjent med noen slike forhold. Området er merket som gul støysone (T-1442) i kommuneplanen.

Romevegen 4 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 475
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1948

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Vedlikeholdet blir ikke vurdert på dette bygget, da det kun inngår i rapporten med arealberegning.

Beskrivelse
Boligen disponerer en halvpart av en dobbelgarasje som er av ukjent alder. Denne er oppført med ringmur på grus, yttervegger i bindingsverk utvendig kledt med liggende kledning. Garasjen har flatt tak med innvendig avløp, tekket med asfalt takpapp. På befaringsdagen var det indikasjoner på at taket har lekkasjer. Dette bær undersøkes nærmere og utbedres. Nedløp og beslag i sort belagt stål. Det er vippeport i tre, og portåpner som ikke er testet eller i bruk (satt i fri). Garasjen har enkel sidedør. Garasjen er ikke en del av tilstandsrapporten, men kun tatt med for arealberegningen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Romevegen 4 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 475
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	20.10.2026		Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Romevegen 4 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 475
4003 SKIEN

Takst og Byggpartner AS
Bjørnlivegen 43
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Takstrapport

enova

Energiattest



Adresse **Romevegen 4, 3734 SKIEN**	
Dato for energimerking **20.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371785**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164567729**
Gårdsnummer **220**	Bruksnummer **475**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1948**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **101,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **295,87**



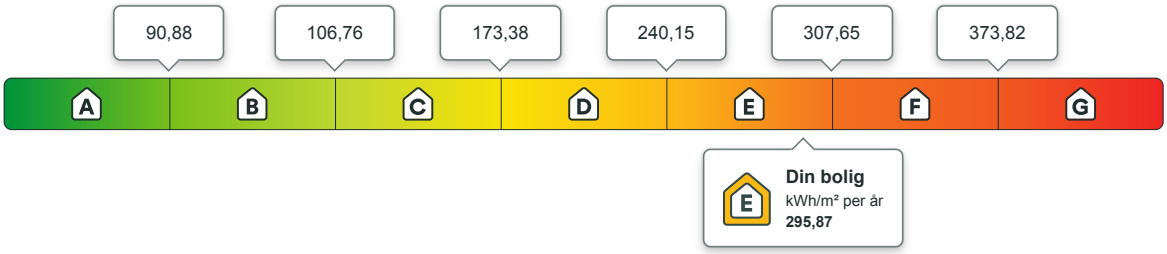
Romevegen 4, 3734 SKIEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
23 297,51	**316,51**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Romevegen 4, 3734 SKIEN

Detaljering

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

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



Romevegen 4, 3734 SKIEN



Tiltak

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Romeo Robot Dato utkjørt: 14.10.26 Side 1 av 2

Gråtenmoen Hageby I borettslag		**Vår ref.:**	1029/1045
Romevegen 4		**Type:**	Borettslag
3734 SKIEN		**Eiere:**	Saied Chasbavi
Organisasjonsnr:	950 164 107	**Andelsnr:**	20

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 500**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesgjeld	1 391
	Renter fellesgjeld	1 130
	FELLESKOSTNADER	3 979

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	258 356	Gjeld siste årsoppg.:	270 913
Klient ajourf. lån:	5 683 847	Klient gj. s. årsoppg.:	5 960 093

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 24809064405, SpareBank 1 Sør-Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.10.2026: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45

Saldo per 14.10.2026: 5 683 847

Andel av saldo: 258 357

Første termin/første avdrag: 28.03.2023 (siste termin 28.12.2037)

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Nina Gunnarschjå
Adresse:	Romevegen 6
Postnr/-sted:	3734 SKIEN
Telefon:	Mob.: 99105331
E-post:	nina.gunnarschja@skien.kommune.no

[redacted]

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	270 913	Andre inntekter:	1 090
Annen formue:	34 193	Utgifter:	14 831		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	2 900
Andelsnr:	20	Partialobligasjonsnr:	20

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1948
Gårds/bruksnr:	220/475, 220/472, 220/406
Bygningstype:	Horisontaldelt Tomannsbolig

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	12183.6

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	3104300

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1948	Første innflytting:	01.01.1948	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei	BRA	75		

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Gråtenmoen Hageby I borettslag	**Vår ref.:**	1029/1045
Romevegen 4	**Type:**	Borettslag
3734 SKIEN	**Eiere:**	Saied Chasbavi

Organisasjonsnr: 950 164 107

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	BRA-I	74
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	029-131	P-rom	65
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Total botid				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Arealer som er oppgitt i boiginfo er av eldre dato, kan ha vesentlige avvik og kan ikkebenyttes ved salg av boligen. Megler/selger oppfordres til å foreta oppmåling av boligen. Husdyr ikke tillatt uten godkjenning av styret og skriftlig samtykke fra de øvrige beboerne i bygget.

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

KABEL TV/INTERNETT
Borettslagets kabel tv og internett leveres av Telenor og er inkludert i felleskostnader.

Rehabilitering: 2023 bytte tak

Annen informasjon:

Innkalling til generalforsamling

i Gråtenmoen Hageby I borettslag (1029)

Tirsdag 05.05.2026 kl. 17:00, GBBL Skien - Cappelens gate 11.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

Møteleder: Jean Ryberg

Referent: Nina Gunnarschjå

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Anita Gunn Haugen

Nina Gunnarschjå

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

5.3 Valg av revisor

Boligselskapet har i dag avtale med Ernst & Young (EY) som revisjonsselskap. EY har

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

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

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

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

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

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

5.4 Andre valg:

(Spesifiser hvilke andre valg, som f.eks. valgkomite, garasjekontakt e.l. Slett denne saken hvis dere ikke har noen andre valg.)

6. Innkomne forslag

6.1 Endring av borettslagets vedtekter, som må gjøres:

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

Forslag til vedtak: 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2025

- for virksomheten i Gråtenmoen Hageby I borettslag

Om Gråtenmoen Hageby I borettslag

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

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

Det er ingen ansatte i boligselskapet.

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

Overdragelser

Det var tre leilighetsoverdragelser i 2025.

Styret

Leder, Jean Willy Ryberg
Styremedlem, Anita Gunn Haugen
Styremedlem, Saied Chasbavi
Styremedlem, Camilla Høibø
Styremedlem, Nina Gunnarschjå
Varamedlem, Helene Karlsbøck
Varamedlem, Kamilla Lunde Jenssen

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

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 5 styremøter, hvor 13 protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på ingen av møtene.

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført i henhold til planen.

Saker under arbeid og planlegging

Male Garnisonvegen 10 og restmaling på gesims og vannbord.

Økonomi

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

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

Disponible midler

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

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Gråtenmoen Hageby I borettslag 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Inndekning av felleskostnader		901 824	873 576	901 936	1 050 568
Dekning kapitalkostnader renter		339 768	397 584	339 699	298 210
Dekning kapitalkostnader avdrag		342 408	312 840	342 399	367 216
Sum driftsinntekter		**1 584 000**	**1 584 000**	**1 584 034**	**1 715 994**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	7 155	6 850	7 200	7 300
Styrehonorar	3	30 000	30 000	30 000	30 000
Forretningsførerhonorar		75 490	70 476	73 600	76 800
Andre forvaltningstjenester		1 560	1 492	2 000	1 600
Kontingent GBBL/andre		5 500	5 500	5 500	5 500
Lønnskostnader	4	4 230	4 230	4 230	4 230
Vedlikehold av eiendom	5, 11	137 727	91 113	150 000	200 000
Kabel-tv og bredbånd		174 121	161 735	172 000	189 200
Forsikring		90 850	82 438	90 300	93 500
Kommunale avgifter	6	385 677	385 608	402 800	409 500
Lys og varme fellesarealer		0	4 000	2 000	2 000
Andre driftsutgifter	7	10 257	20 468	11 300	6 900
Andre leiekostnader		9 105	8 388	8 800	8 800
Sum driftskostnader		**931 672**	**872 297**	**959 730**	**1 035 330**
Driftsresultat		**652 328**	**711 703**	**624 304**	**680 664**
Finansposter					
Renteinntekter		23 988	29 371	3 000	0
Sum finansinntekter		**23 988**	**29 371**	**3 000**	**0**
Finanskostnader					
Rentekostnad	8	326 290	350 060	339 699	298 210
Sum finanskostnader		**326 290**	**350 060**	**339 699**	**298 210**
Netto finansposter		**-302 302**	**-320 689**	**-336 699**	**-298 210**
Årsresultat		**350 025**	**391 014**	**287 605**	**382 454**
Overføringer					
Overført til/fra (-) egenkapital		350 025	391 014	287 605	382 454
Sum overføringer		350 025	391 014	287 605	382 454

Balanse Gråtenmoen Hageby I borettslag desember 2025

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 13	804 163	804 163
Aktiverte påkostninger	11, 13	3 329 286	3 329 286
Sum anleggsmidler		**4 133 450**	**4 133 450**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 979	10 121
Andre fordringer	9	6 108	70
Forskuddsbetalte kostnader		124 020	118 165
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		552 918	558 826
Sum omløpsmidler		**690 025**	**687 183**
SUM EIENDELER		**4 823 475**	**4 820 632**

Balanse Gråtenmoen Hageby I borettslag desember 2025

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	10	2 200	2 200
Opptjent egenkapital	10	-1 217 926	-1 567 951
Sum egenkapital		**-1 215 726**	**-1 565 751**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	12, 13	5 960 093	6 306 926
Borettsinnskudd	13	63 800	63 800
Sum langsiktig gjeld		**6 023 893**	**6 370 726**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	2 000
Leverandørgjeld		15 308	13 658
Sum kortsiktig gjeld		**15 308**	**15 658**
Sum gjeld		**6 039 201**	**6 386 384**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 823 475**	**4 820 632**

Porsgrunn 31.12.2025
Grenland Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Jean Willy Ryberg
Leder

Nina Gunnarschjå
Styremedlem

Camilla Høibø
Styremedlem

Anita Gunn Haugen
Styremedlem

Saied Chasbavi
Styremedlem

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Noter

Note 1 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	671 525	608 511
Endring disponible midler:		
Årets resultat	350 025	391 014
Nedbetaling av lån	-346 833	-328 000
Årets endring i disponible midler	**3 192**	**63 014**
DISPONIBLE MIDLER 31.12	**674 717**	**671 525**
Omløpsmidler	690 025	687 183
Kortsiktig gjeld	-15 308	-15 658
DISPONIBLE MIDLER 31.12	**674 717**	**671 525**

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6701 Revisjon boligselskap	7 155	6 850
Sum	**7 155**	**6 850**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
Styrehonorar	30 000	30 000
Sum	**30 000**	**30 000**

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

Note 4 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	4 230	4 230
Sum lønns-honorar- og personalkostnader	**4 230**	**4 230**

Noter

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	137 727	91 113
Sum	**137 727**	**91 113**

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

Note 6 - Kommunale avgifter

	2025	2024
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	344 830	344 761
7760 Eiendomskatt	40 847	40 847
Sum	**385 677**	**385 608**

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6500 Verktøy	469	9 949
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	500	2 047
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	1 188	1 189
7720 Generalforsamling	2 565	2 714
7770 Bank og kortgebyrer	5 535	4 569
Sum	**10 257**	**20 468**

Note 8 - Rentekostnader

	2025	2024
8150 Renter langsiktige lån	326 290	350 060
Sum	**326 290**	**350 060**

Noter

Note 9 - Andre fordringer

	2025	2024
1520 Avregning purregebyr restanse	385	70
1561 Restanse begjæring tvangssalg avgiftspliktig	5 723	0
Sum	**6 108**	**70**

Note 10 - Egenkapital

	2025	2024
2030 Andelskapital	2 200	2 200
2070 Akkumulert resultat	-1 217 926	-1 567 951
Sum	**-1 215 726**	**-1 565 751**

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

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

Note 11 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Rehabilitering/påkostninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	804 163	3 329 286
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	804 163	3 329 286
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	804 163	3 329 286
Antatt levetid i år :		

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Sparebank 1 Sør-Norge ASA**
Lånenummer:	**24809064405**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.05 %
Beregnet innfridd:	28.12.2037
Opprinnelig lånebeløp:	6 976 936
Lånesaldo 01.01:	6 306 926
Avdrag i perioden:	346 833
Lånesaldo 31.12:	**5 960 093**

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Noter

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	2025	2024
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	-5 960 093	-6 306 926
Borettsinnskudd	-63 800	-63 800
Sum	**-6 023 893**	**-6 370 726**
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger/påkostninger	4 133 450	4 133 450
Sum	**4 133 450**	**4 133 450**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Gråtenmoen Hageby I borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gråtenmoen Hageby I borettslag

Styreleder	Jean Willy Ryberg (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Nina Gunnarschjå (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Saied Chasbavi (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Anita Gunn Haugen (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Camilla Høibø (sign.)	08.04.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Gråtenmoen Hageby I borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Shape the future with confidence

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

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

Porsgrunn, 10. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gråtenmoen Hageby I borettslag tirsdag 05.05.2026 kl. 17:00 - GBBL Skien - Cappelens gate 11.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler til stede: 7
Antall godkjente fullmakter: 1
Fra GBBL: Sondre Riis Engen

Møtet ble åpnet av: Sondre Riis Engen

1.2 Valg av møteleder og referent

Møteleder: Sondre Riis Engen

Referent: Nina Gunnarschjå

Vedtak:
Møteleder: Sondre Riis Engen

Referent: Nina Gunnarschjå

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:
Protokollunderskrivere:

Helene Karlsbøck

Vida Cecilie Aanensen

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble sendt ut den 22.04 2026. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:
Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Regnskapet viser disponible midler på kr 674 717. Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Vedtak:
Leder: Jean Willy Ryberg, kr 10 000,-

Styremedlem: Anita Gunn Haugen, kr 4000,-

Styremedlem: Saeid Chasbavi, kr 4000,-

Styremedlem: Camilla Høibø, kr 4000,-

Styremedlem: Nina Gunnarschjå, kr 8000,-

Varamedlem:

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Anita Gunn Haugen

Nina Gunnarschjå

Vara: Helene Karlsbøck

Vara: Kamilla Lunde Jenssen

Vedtak:
Etter valget består styret av

Leder: Jean Willy Ryberg

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

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

Styremedlem: Saied Chasbavi

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

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

Styremedlem: Anita Gunn Haugen

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

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

Styremedlem: Nina Gunnarschjå

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

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

Styremedlem: Camilla Høibø

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

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

1. varamedlem: Helene Karlsbøck

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

Vedtak:
Delegat: Jean Willy Ryberg

Varadelegat: Nina Gunnarschjå

5.3 Valg av revisor

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

Vedtak:

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

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

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

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

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

5.4 Andre valg:

(Spesifiser hvilke andre valg, som f.eks. valgkomite, garasjekontakt e.l. Slett denne saken hvis dere ikke har noen andre valg.)

Vedtak:

- Ingen valg gjort.

6. Innkomne forslag

6.1 Endring av borettslagets vedtekter, som må gjøres:

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

Vedtak:

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

Protokoll for Gråtenmoen Hageby I borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Riis Engen (sign.)	05.05.2026
Sekretær	Nina Gunnarschjå (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Helene Karlsbøck (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Vida Cecilie Aanensen (sign.)	05.05.2026

VEDTEKTER

for Gråtenmoen Hageby I borettslag, org.nr. 950164107

tilknyttet

Grenland Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.12.1951. Endret på generalforsamlinger den 17.4.1961, 22.4.1987, 23.4.1998, 6.5.1999, 27.10.2004, 20.5.2014, 22.5.2018, 28.5.2019 og 05.05.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) Andelseiere i borettslaget kan kun disponere en garasje. Ved salg av leilighet, så følger disposisjon og ansvar ny andelseier som overtar leiligheten. Det er ikke tillatt å låne eler leie bort garasjen til andre uten styrets samtykke. Det er ikke tillatt å benytte garasjen til andre formål, f.eks. verksted eller næringsvirksomhet (unntatt å reparere egen bil).

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med 1-3 varamedlemmer. Antall varamedlemmer innstilles av valgkomité.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Nr. 029

ORDENSREGLER
2-MANNSBOLIGER
BORETTSLAGET GRÅTENMOEN HAGEBY I

1. Borettshaverne må vise gjensidig hensyn ved bruk av vaskerom og andre fellesanlegg.

2. Det er forbudt å kaste noe, riste eller banke ryer, tepper o.l. på balkonger og i vinduer.

3. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk, f.eks snekring. Bruk av musikkinstrumenter og radio/TV, må skje hensynsfullt og dempet særlig etter kl. 22.00. Musikkøvelser på søn- og helligdager er forbudt, og etter kl. 20.00 på hverdager. Tøy skal heller ikke henge ute til tørk på disse dagene.

4. Borettshaverne er selv ansvarlig for orden i hage og i innkjørsel.Dette gjelder plenklipping, snømåking.

5. Vaskemaskinen må brukes på steder med gulvsluk. F.eks på bad eller vaskerom. Tømming av vaskemaskin må ikke skje i klosettskålen. Skader som oppstår ved brudd på regel må bekostes av borettshaver.
   Bruk av vaskemaskin skal være ferdig senest kl. 22.00
   Kaffegrut må ikke tømmes i vasker, klosetter og sluk.
   Oppstaking av badesluk, vasker og kloakker til hovedledning besørges av borettshaverne.

6. Utlufting fra leilighetene i 1. etg. til gangen i 2. etg. er ikke tillatt. Likeledes må det ikke luftes med vinduet på gangen i 2. etg. i den kalde årstiden (15.10 - 15.03).

7. Framleie kan godkjennes etter skriftlig søknad til styret.

8. Søppeldunkene settes slik at de ikke er til sjenanse for andre, dunkene skal være lukket slik at de er tette.

9. Det er ikke tillatt å hensette/lagre tilhengere, båter, uregisterte biler og andre større gjenstander på borettslagets område uten skriftlig samtykke fra styret. Brudd på denne bestemmelsen medfører bortauing på eiers regning og/eller fjerning av gjenstanden på eiers regning.

10. Beboerne skal søke skriftlig om tillatelse til å sette opp gjerde, terasse, belegningsstein, garasje eller andre forandringer. Borettslaget skal ikke merutgifter angående disse punktene. Andelseier som selger sin andel er ansvarlig for å informere kjøper/ny andelseier om alle tiltak og endringer som er foretatt i egen regi etter denne bestemmelsen.

11. Det er ikke tillatt å skaffe husdyr uten å søke styret først, samt skriftlig godkjennelse av naboene i huset.

12. Mating av dyr og fugler er kun tillatt i perioden 1/11 til 31/3 og er ikke tillatt annet enn på fastmontert fuglebrett. Mat på bakken tiltrekker seg skadedyr.

13. Det er forbudt å bruke salt eller hakke is med skarpe gjenstander på utetrappene.

Det er lagt varmekabler under flisene på alle trapper. Tilkobling må bekostes av hver enkelt
andelseier og må kun utføres av autorisert el-installatør.

14. Brannslangene i trappeoppgangene må ikke brukes som hageslange eller til annen vannforsyning, kun ved branntilløp som slukningsmiddel.
Slangene bør testes 1 gang pr.år

Ingen ordensregler kan fullt ut dekke alle de spørsmål som melder seg i et borettslag.
Det betinger at en må ha en innstilling bygget på solidaritet og fellesskap.
Derfor er også våre ordensregler gjort så kortfattet som mulig, idet vi heller ønsker å appellere til humør og godvilje enn til pliktkjensle.

Vennlig hilsen
Styret

Vedtatt på generalforsamling 30.04.01. Endret 24.04.03, 26.05.08, 27.04.09, og 3.5.11.

Regler ved installasjon av varmepumper i Gråtenmoen Hageby I Borettslag:

- Installasjonen skal godkjennes av styret i borettslaget på forhånd.
- Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå.
- Varmepumpen skal være levert av en forhandler som godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAPgodkjent forhandler)
- Installatør og firma skal være F-gass sertifisert.
- Både kjøp og installasjon skal gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.
- Det må velges riktig varmepumpe (så stillegående som mulig og konstruert for den aktuelle klimasonen)
- Før installasjon skal det alltid gjennomføres en befaring hjemme hos beboer, hvor leverandøren av varmepumpen skal komme med en anbefaling for plassering av utedel og hvilken type pumpe som bør velges.
- Varmepumpen må aldri monteres direkte på trevegg som deles med naboleilighet.
- Utedel må monteres minimum 10 meter fra soveromsvindu til nabo og alltid minst ½ meter over bakken.
- Utedelen må plasseres slik at naboer ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke står utsatt for takras.
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.
- Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprenging og lignende.
- Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for de tettes ved ising.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl.
- Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanaler.
- Det må monteres et varmepumpehus over utedelen for å skjule denne.
- Det må tegnes en serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold.
- Beboer bør senke temperaturen om natten og når han/hun er borte for å ta hensyn til naboer.
- Beboer er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.
- Beboer er ansvarlig for merkostnader som påløper borettslaget ved vedlikehold/rehabilitering av husene.
- Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av beboer.
- Ved salg av boligen er beboer forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til kjøper.
- På ekstraordinær generalforsamling den 19.6.2018 ble forslag om å få sette varmepumper på redskapsboder og garasjer forkastet.

Styret, 2018

SKIEN KOMMUNE

Gråtenmoen Hageby 1 Brl

Postboks 156
3701 SKIEN
niels-bj@online.no

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	15/04492-4	20.10.2015

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltaket er gitt:	27.3.2015 i sak 213/15
Gårds- og bruksnummer:	220/475
Byggested (adresse):	Romevegen 4
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Bod /garasje
Bruksareal (BRA)	37 m2

Søknad om ferdigattest er mottatt her 19.10.2015

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

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

Med hilsen

Tove Bjørsrud
saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Skien brann- og feievesen;Byggesak og eiendomsskatt /v Kirsten Halvorsen;Byggesak og eiendomsskatt /v Barbro Helen Aasland;Norsk Tre AS

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

www.skien.kommune.no

SKIEN KOMMUNE

Jean Willy Ryberg
Romevegen 4
3734 SKIEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	22/05424-4	10.10.2022

Gbnr 220/475 - Romevegen 4 - rive garasje/bygge garasje - ferdigattest

Tillatelse til tiltaket er gitt:	08.03.2022 i sak 159/22
Tiltakstype:	rive garasje/nybygg garasje
Bygningstype:	Garasje
Bygningsnummer:	164567745
Bruksareal (BRA)	33 m2 revet- nytt 55 m2

Søknad om ferdigattest er mottatt 10.10.2022

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

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

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.

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

VEDTAK:

Søknad om ferdigattest godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

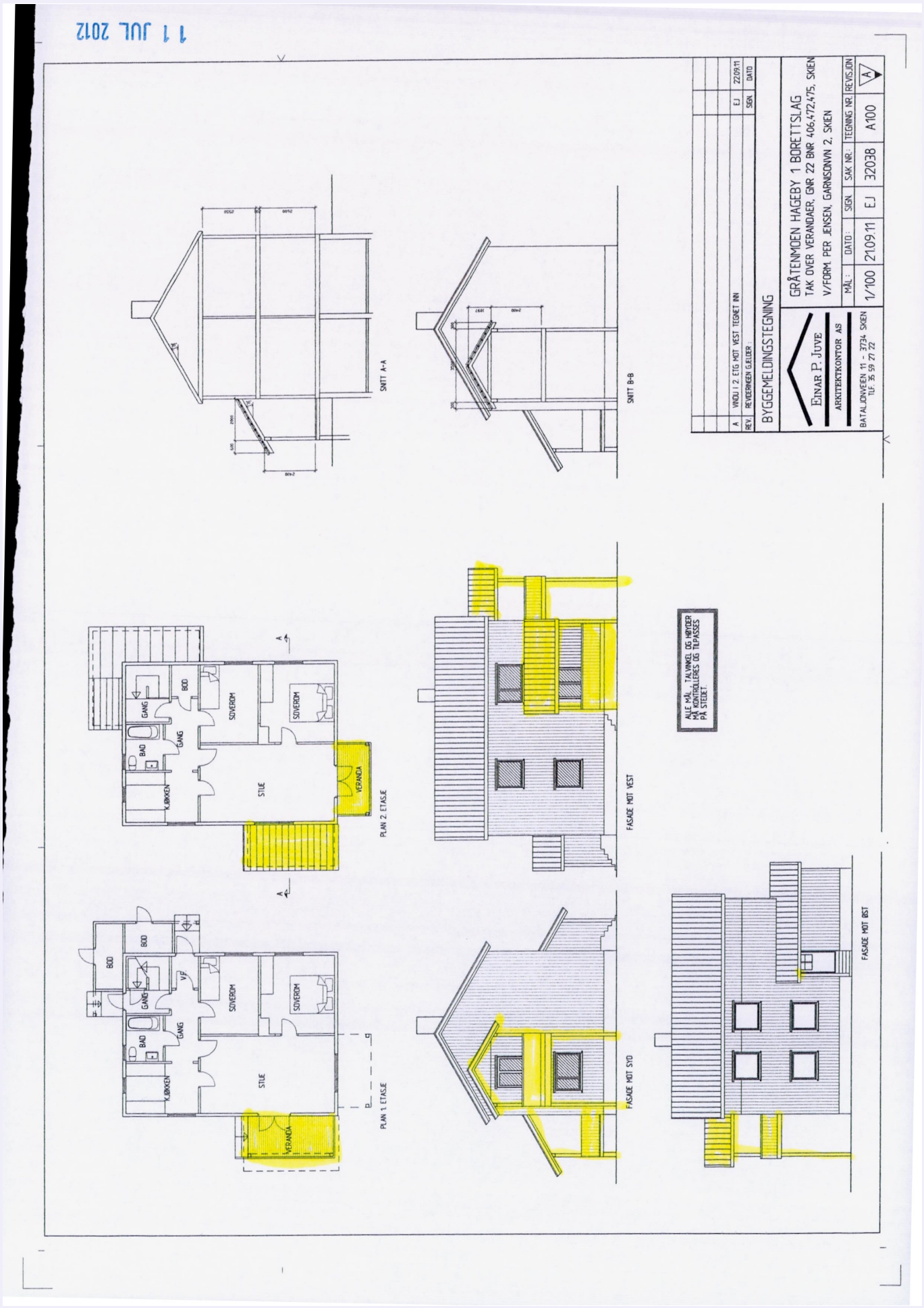
Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.



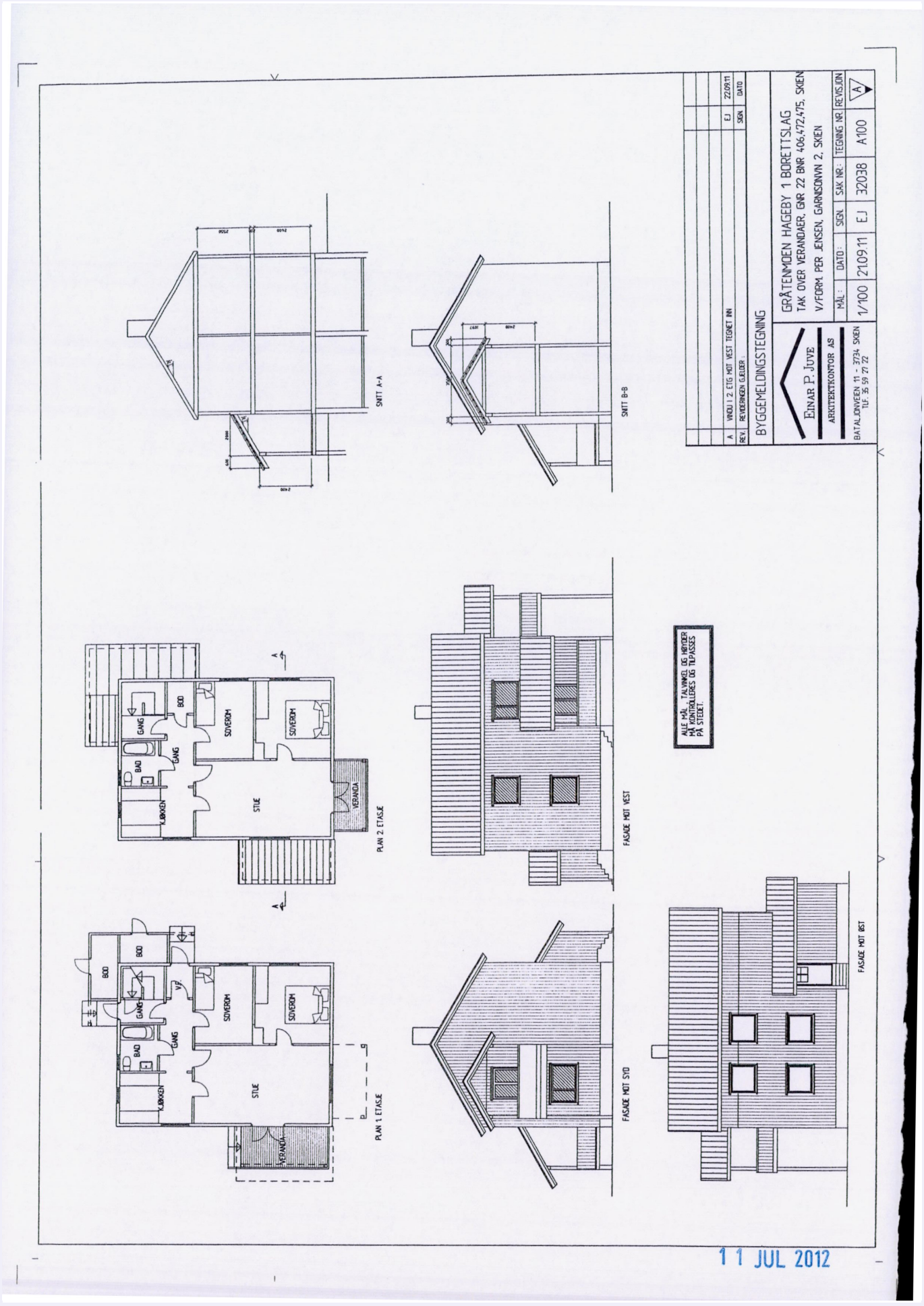
Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: +47 35 58 10 00
postmottak@skien.kommune.no
Post:Pb.158,3701Skien
Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839

www.skien.kommune.no

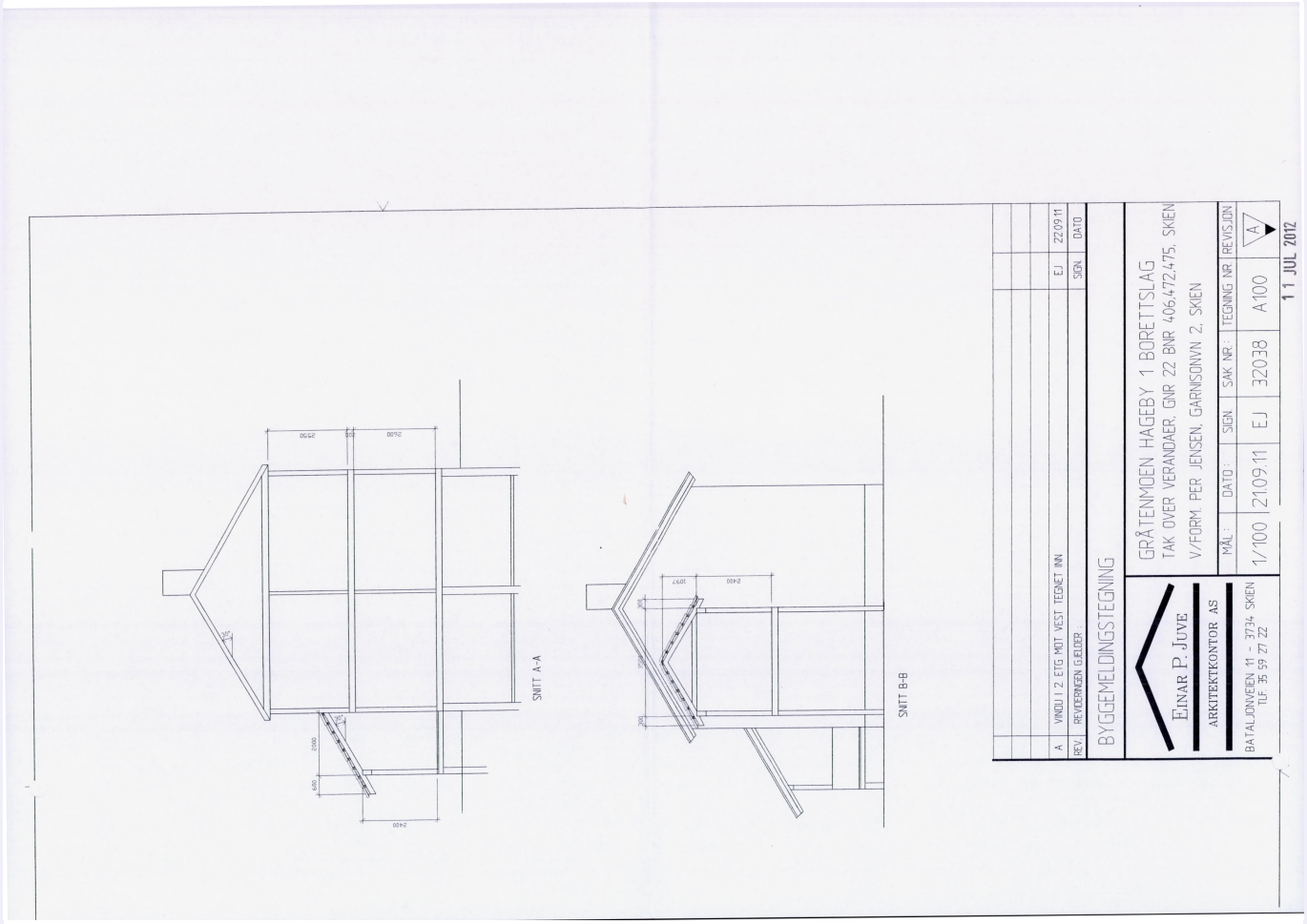
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

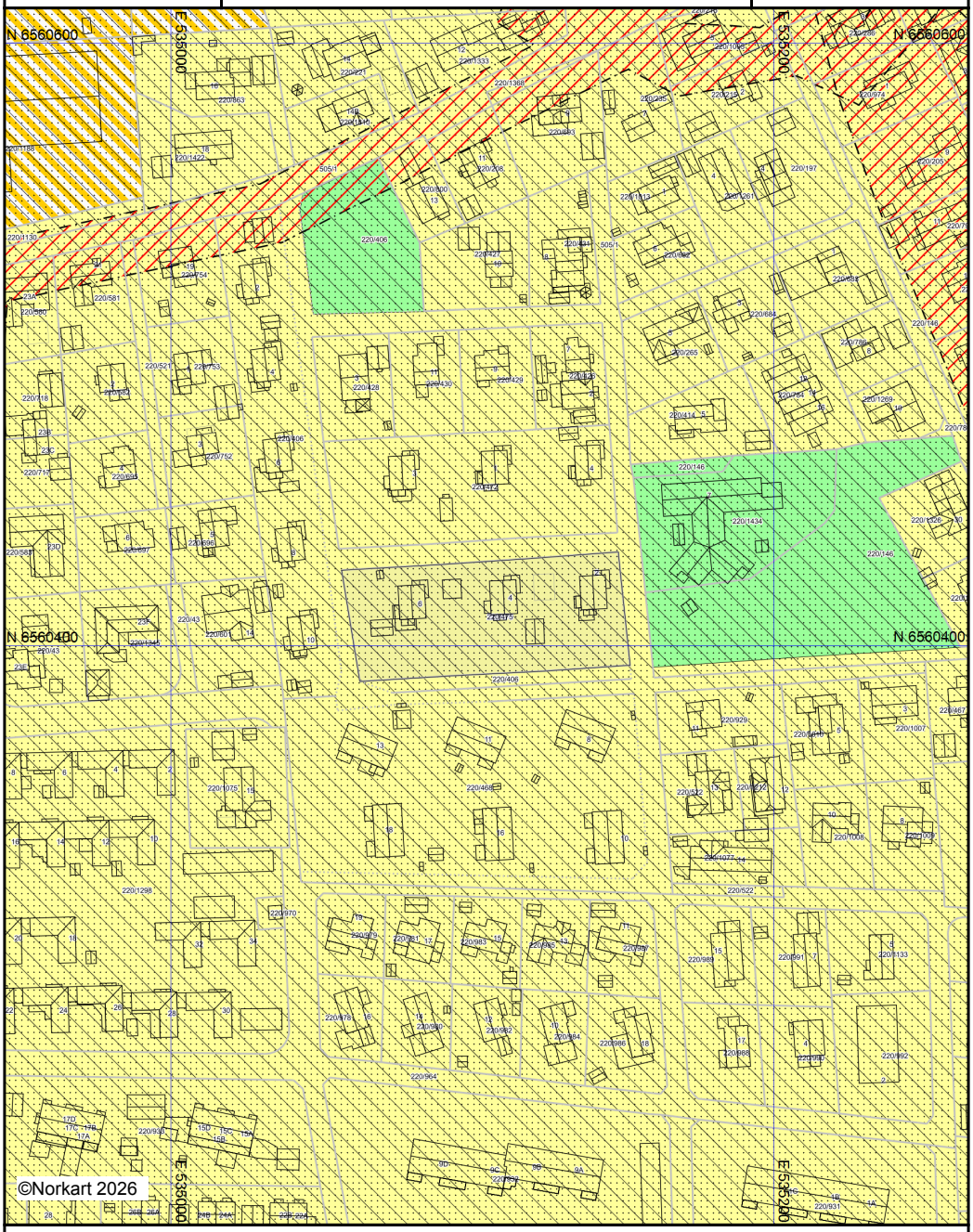
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 220/475
Adresse: Romevegen 4
Utskriftsdato: 14.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



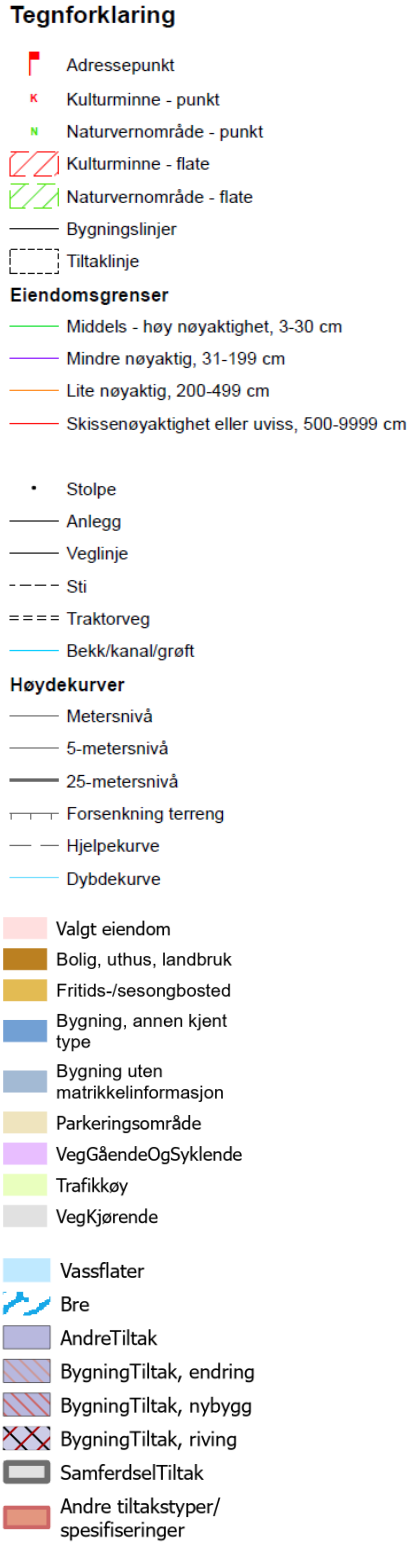
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



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.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



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 1 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:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 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 4 100/5 200/5 400 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2843260390 / Mona Harstad, tlf. 99696337
Romevegen 4, 3734 Skien
Andels nr. 20 i Gråtenmoen Hageby I Borettslag, org.nr. 950164107

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 besiktiget 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

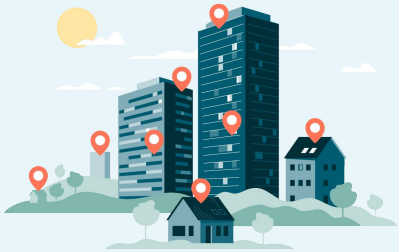
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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 MinID.

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 AVTALERETTSLIGE 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: 2843260390
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.10.2026

Mona Kristin Harstad
Eiendomsmegler

996 96 337
mona.harstad@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien
Postboks 184, 3701 SKIEN

eiendomsmegler1.no