



aktiv.

Myrullvegen 13, 3734 SKIEN

Koselig og lettstelt leilighet i 1. etasje med sentral beliggenhet på Kjørbekk | 2 soverom | Garasjeplass.



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 40 19 19 19

E-post Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-

Fellesgjeld: Kr 364 823,-

Omkostn.: Kr 1 390,-

Total ink omk.: Kr 2 356 213,-

Felleskostn.: Kr 6 700,-

Selger: Oscar Schuller

Mofossbakke

Susann Mofossbakke

Salgsobjekt: Andelsleilighet

Eierform: Andel

Byggeår: 1955

BRA-i/BRA Total 66/99 kvm

Tomtstr.: 7850 kvm

Soverom: 2

Antall rom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 220, bnr. 468

Andelsnr.: 1

Oppdragsnr.: 1317260016

Koselig og lettstelt leilighet i 1. etasje med sentral beliggenhet på Kjørbekk | 2 soverom

Minner om påmelding til visning via annonsen, velkommen.

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere - Myrullvegen 13

Her får du en fin leilighet i 4-manns boligens 1. etasje. Leiligheten har en god planløsning med 2 soverom, kjøkken, stue, bad og flere bodrom. Ute er det oppbygget et fint hageområde med balkong med trapp ned til hage lagt med beleggningsstein og grass. Her lever du barnevennlig og praktisk, med kort avstand til barnehager, skole, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud.

Vil du bo sentralt på Kjørbekk med kort vei til Skien og Porsgrunn? Velkommen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	119
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 33 kvm

BRA totalt: 99 kvm

TBA: 14 kvm

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 13 kvm Bod kjeller.

1. etasje

BRA-i: 66 kvm Bad, kjøkken, stue, to soverom, bod og entré.

BRA-e: 5 kvm Bod på loftet.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 kvm Sørvestvendt overbygd balkong.

Frittstående garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm

Ikke målbare arealer

Det er ALH (areal med lav himlingshøyde) på 14 kvm på loftet. Totalt GUA på loft er derfor 19 kvm (gulvareal).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på

befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7850 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt for borettslaget på 7 850 kvm.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Velkommen til Myrullvegen 13 – Her får du en leilighet med en attraktiv beliggenhet i et veletablert og rolig nabolag på grensen mellom Kjørbekk og Gråtenmoen.

Her bor du barnevennlig og sentralt, med svært kort vei til det meste i hverdagen. Leiligheten ligger ett steinkast unna Gråtenmoen barnehage, samt en kort gåtur unna Kjørbekkhøgda skole.

Dagligvarehandelen er enkel og tilgjengelig, med flere gode butikker i nærområdet, blant annet SPAR Kjørbekk, MENY Saga og Coop Extra Gråtenmoen. I tillegg har du kort vei til Herkules kjøpesenter, som tilbyr et bredt spekter av butikker, serveringssteder og servicetilbud.

For fritid og rekreasjon ligger Fritidsparken i Skien kun en kort kjøretur unna. Her finner du blant annet badepark, skøytebane vinterstid og et variert aktivitetstilbud for hele familien gjennom hele året. Det er også flere fotballbaner, grøntområder og en travbane i nærområdet, som gir gode muligheter for både organiserte og delta på aktiviteter og friluftsliv.

Kollektivtilbudet i Grenland er godt utbygd, med bussholdeplassen Gråtemoen i umiddelbar nærhet. Her går rute M2 med gode forbindelser mot Porsgrunn og Skien, noe som gjør hverdagslogistikken enkel både for pendlere og studenter.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Gråtenmoen barnehage (1-5 år) ca. 200 meter.
- Skogmusa barnehage (1-5 år) ca. 400 meter.
- Gimsøy barnehage (1-5 år) ca. 1.8 km.

Skoler:

- Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) ca. 400 meter.
- Moflata skole (1-7 kl.) ca. 1.7 km.
- Gimsøy skole (8-10 kl.) ca. 1.7 km.
- Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 3.4 km.

Videregående skole:

- Skogmo videregående skole ca. 1.4 km.
- Hjalmar Johansen vgs. ca. 1.5 km.

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av leiligheten, hvor eventuelle avvik, risikoforhold for kjøper og prisoverslag på anbefalte oppgraderinger er beskrevet. Rapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Takstmannens overordnede faglige vurdering av leiligheten er at den fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Nedenfor følger oppsummering av byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 (TG2) og

andre merknader i rapporten.

Firemannsboligen står på støpt fundament mot grunn. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Leiligheten har nyere malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2015. Leiligheten har nyere terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2015. Leiligheten har ytterdør av tre, brannspesifisert dør, B30.

Garasje:

Frittstående dobbel garasje, hvor halvparten følger leiligheten, i følge hjemmelshaver. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Garasjen står på støpt fundament mot grunn samt ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Skråtak av trekonstruksjoner, tekket med aluminiumsplater. Manuell vippeport. Det er ikke lagt opp til elbil lader i garasjen. Garasjen fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket vesentlige feil eller mangler med behov for tiltak.

Forhold med tilstandsgrad 2 (TG2):

Innvendig:

- Innvendige dører: TG2 vurderes på grunn av svelling i toalettdør som følge av fuktpåvirkning.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: TG2 vurderes på grunn av manglende tilstrekkelig stengeventil for lokal avsetning av vann
- Varmesentral: TG2 vurderes på grunn av ukjent alder på varmepumpe.
- Varmtvannstank: TG2 vurderes på grunn av manglende lekkasjesikring.

Våtrom - Bad:

- Overflater vegger og himling: TG2 vurderes på grunn av vindu av uegnet materiale i våtsone.
- Sluk, membran og tettesjikt: TG2 vurderes på grunn av ingen synlig slukmansjett.
- Sanitærutstyr og innredning: TG2 vurderes på grunn av krakelering i servant og redusert funksjon i hengsler på dusjdører.
- Ventilasjon: TG2 vurderes på grunn av indikasjon på utilstrekkelig tilluft til badet.

Kjøkken

- Overflater og innredning: TG2 vurderes på grunn av indikasjon på manglende funksjon i lekkasjesikring/aquastop.

Andre merknader i rapporten:

- Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trappeoppgang med 8 kurser iht.

oversikt. Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

- Det ble under besiktigelsen avdekket at listverk er montert direkte inntil pipe.

Utførelsen er ikke i samsvar med gjeldende brannforskrifter, som krever nødvendig avstand mellom brennbart materiale og skorstein. Forholdet medfører økt risiko for varmeoverføring og i verste fall branntilløp. Det anbefales å demontere listverket og etablere forskriftsmessig avstand eller brannteknisk tilfredsstillende løsning.

Det er ingen forhold med tilstandsgrad 3 (TG3) i rapporten.

For mer informasjon, se den vedlagte tilstandsrapporten, datert 09.02.2026 og utført av Sørø Taksering AS, som gir en grundig teknisk beskrivelse av leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vedlagt i salgsoppgaven følger fullstendig egenerklæringsskjema fra selger. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgaven eller tilstandsrapport fra takstmann.

Standard

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere - Myrullvegen 13. Her får du en fin borettslagsleilighet i 4-manns boligens 1. etasje.

Leiligheten består av 2 soverom, kjøkken, stue, bad og flere bodrom. Videre er det en balkong med utgang fra stue med videre trapp ned til en hage lagt med belegningsstein.

Bad:

Badet i leiligheten ble i perioden 2015-2016 pusset opp i regi av borettslaget. Under rehabiliteringen ble overflater, sluk, membran, ventilasjon og innredning byttet ut. Badet er flislagt på gulv og vegger med mosaikk i dusjhjørnet. Videre har rommet hvite og lyse overflater. Baderomsinnredningen består av som nevnt, dusjhjørnet, servant i innredning med to skuffer, speilskap med belysning, vegghengt toalett, og opplegg for vaskemaskin.

Det ble benyttet tidligere boret hull i tilstøtende vegg for våtsone, hvor det ble utført fuktmålinger som ikke viser unormale fuktverdier. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble nylig i 2025 oppgradert med ny benkeplate, oppvaskkum, nytt blandebatteri, og byttet ut hvitevarene induksjonstoppen og den integrerte stekeovnen plassert under. Fra før er det også oppvaskmaskin, og nisje for kjøleskap. Selve

innredningen går langs en side av rommet mot badet, og har fine slette hvite skapdører på over- og underskaper. På veggen mellom benkeplaten og overskapene er det kjøkkenplate for beskytte veggen. Fra kjøkkenet er det et stort vindu som slipper inn naturlig lys.

Takstmann legger til at det er normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Han bemerker at lekkasjesikring/aquastop så ikke ut til å fungere under befaringen. Indikatorlys lyste ikke, til tross for at det i henhold til instruks skal lyse når enheten er i drift.

Stue:

Større stuerom, med plass til sofa og spisebord med tilhørende møblement. Det er dør ut til terrasse, soverom, kjøkken og entré. Rommet er malt i fine farger. Midt i rommet er det plassert en peis.

Soverom:

Det er to soverom i leiligheten, begge av god størrelse.

Tekniske installasjoner:

- Boligen har vannrør utført som rør-i-rør-system. Dette er en moderne løsning der vannrørene ligger beskyttet inne i varerør, noe som gir økt sikkerhet mot lekkasjer og gjør eventuelt vedlikehold og utskifting enklere.
- Avløpssystemet består av soilrør (støpejernsrør). Støpejernsrør brukes ofte i bygg med flere boenheter på grunn av god brannmotstand og høy slitestyrke, og forekommer gjerne i eldre deler av bygget.
- Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trappeoppgang med 8 kurser iht. oversikt. Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Tanken er plassert i kjelleren uten tilstrekkelig lekkasjesikring, men fremstår i normalt god stand. Tanken er fra 2015.
- Luft-til-luft varmepumpe med ukjent alder plassert i stuen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Medfølger ikke:

Ute ved veranda: Pullupstang

Stue: sort taklampe, sort vegglampe og tv-benk

Bod nede: treningsrack

Moderniseringer og påkostninger

Borettslaget opplyser om at det er gjort følgende arbeider:

- 2010-2014: Byttet vinduer.
- 2015: Baderomsrehab.
- 2017: Rehabiliter balkonger, samt gjennomførte noe malearbeid, og utbedring av stikkledning.

Hjemmelshaver opplyser om:

- 2025: Kjøkkeninnredning er pusset opp, ved skifte benkeplate, oppvaskkum, blandebatteri, induksjonstopp og stekeovn.
- 2025: Fjernet skyvedørsgarderobe for å utvide soverommet.
- 2025: Lagt belegningsstein på tidligere platting.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslagets kabel tv og internett leveres av Viken Fiber AS og er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Parkering i halvpart av dobbelgarasje foran boligbygget.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind forsikring, polisenummer 205915119

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Skagerrak Sparebank
- Sørø Taksering AS
- Boligfotograf1
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er varmekabler på badet, og en varmepumpe på stue. Ellers benyttes elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger informerer om et estimert årlig strømforbruk på ca. 11 500 kWh i 2025. Dette vil variere etter eget forbruk.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 990 000

Omkostninger kjøper

1 990 000 (Prisantydning)

364 823 (Andel av fellesgjeld)

2 354 823 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 356 213 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 365 113 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 367 913 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 507 062 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 028 249 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet om "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuell oppgradering av kanalpakker og linjehastighet til TV og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene utgjør kr 6 700,- per måned, og inkluderer: renter og avdrag på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, TV og internett (grunnpakke), honorar til styret og forretningsfører og andre driftskostnader.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Driftskostnader: kr 4 093,-
- Renteutgifter lån: kr 1 541,-
- Avdrag på lån: kr 816,-

I tillegg kommer en årlig medlemskontingent til boligbyggelaget på kr 250,-.

Felleskostnadene justeres etter borettslagets faktiske utgifter, normalt en til to ganger årlig.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 700

Andel Fellesgjeld

Kr 364 823

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

16.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Det gjøres spesielt oppmerksom på at styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig. Videre foreslår styret følgende tiltak: Økning av fellesutgifter og

oppretting av sparekonto.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 816

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1541

Andel fellesformue

Kr 40 892

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

BORETTSLAGET GRÅTENMOEN HAGEBY 2

Organisasjonsnummer

848519472

Andelsnummer

1

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Gråtenmoen Hageby II borettslag.

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag, telefon: 35 50 45 00

Styreleder i borettslaget er Gry Larsen.

- Telefon: 901 48 066

- E-post: gry.larsen74@hotmail.com

Vedlikehold og påkostninger

- Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført i henhold til planen. Pussing av murer skjer vår/sommer 2025.

Tidligere vedlikehold av leiligheten:

- Byttet vinduer 2010-2014

- Baderomsrehab. 2015

- Rehabiliter balkonger, samt gjennomførte noe malearbeid, og utbedring av stikkledning i 2017.

Viktige saker styret har behandlet

- Sak der hvor Grenland Brann og sikring var involvert. Her var også Pelias involvert. Dette gjaldt skadedyr i borettslaget.

Saker under arbeid og planlegging

- Murpuss på enkelte boliger.
- Reparasjon av søppelskur.
- Utbedring av deler av det elektriske. Hovedsakelig i ganger og på loft.

Økonomi

- Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.
- Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi på bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Disponible midler

- Disponible midler henviser til boligselskapets likviditet. Beholdningen må stå i forhold til de økonomiske forpliktelser boligselskapet har. Disponible midler og eventuell endring i disse fremkommer i noten for disponible midler i regnskapet.
- Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig. Styret foreslår følgende tiltak: Økning av fellesutgifter og oppretting av sparekonto.

Borettslaget er forsikret i Fremtind forsikring, polisenr 205915119, 20592408, 20592431, 20592446, 20592525 og 20592545.

Lånebetingelser fellesgjeld

Total fellesgjeld for borettslaget er kr 8 755 753,- pr. 16.02.2026, og lånevilkårene er:

Lånummer: 26108096054, Sparebank 1 Sør-Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 84

Saldo per 16.02.2026: 8 755 753

Andel av saldo: 364 823

Første termin/første avdrag: 28.03.2017 (siste termin 28.12.2046)

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

Sikringsordning fellesgjeld

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.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Ansiennitetsregler:

- 1 - Borettslag - Total botid
- 2 - Felles forkjøpsrett
- 2 - Andel BBL

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret, årsmøtet og generalforsamling.

Regnskapet viser disponible midler på kr. 1 017 748,- 23.04.2025 kl. 17:00.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse 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 dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I følge borettslagets husordensregler er det ikke tillatt å anskaffe husdyr uten etter skriftlig tillatelse fra styret. De fastsatte regler for husdyrhold må følges.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad på påberegnes.

Det er en fast dugnad hver vår organisert av en tillitsperson i hver bolig.

Dette skal gjøres fast en gang i året:

- 1. Vaske og rydde loft (kaste de tingene som ikke er merket med navn)
- 2. Vaske og rydde kjeller - ganger og fellesrom.
- 3. Det skal gjøres rent ute på gårdsplassen (rake og luke i grusen)
- 4. Rake opp løv, kvister og gress utenfor gjerdene.

NB. Det kan komme noe ekstra arbeid som har med vedlikehold av bygninger og eiendommer å gjøre.

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 220, bruksnummer 468 i Skien kommune. Andelsnr. 1 i BORETTSLAGET GRÅTENMOEN HAGEBY 2 med orgnr. 848519472

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dokumentnummer: 672-1, tinglyst den 10.01.2017: Bestemmelse om vannledning. Meglers forklaring: Skien kommune la vannledning og bygde vei mellom Østmo og Gråtenmoen Hagenby. Det er en forutsetning at kommunen overtar vedlikeholdet av gjennomgangsveien over Gråtenmoen hageby.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Dette er ikke unormalt ut fra byggeår.

Det fremgår nå av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om

ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er mottatt originale byggetegninger fra kommunen datert 16.02.1954, og tegninger fra fasadeendringer datert 02. september 1985. Innvendig gjøres det oppmerksom på at det er gjort enkelte endringer. Innvendig så er døren fra stue til kjøkkenet utvidet. Soveromsdørene har også byttet plass. Hovedsoverommet har nå inngang fra kjøkkenet, mens gjesterommet har flyttet seg fra entréen til spisestuedelen. Dør inn fra entré til kjøkken er tettet igjen. Endringene er ikke søknadspliktig til kommunen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at når vinduer ble byttet i borettslaget i perioden 2007-2014 ble de eldre vinduene med sprosser byttet ut med vinduer som dekker hele rammen uten sprosser. Tiltaket er fasadeendring og er søknadspliktig til kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger tegninger for garasje datert 19.02.1968. Det gjøres oppmerksom på at tidligere dører er byttet ut med manuell vippeport.

Vei, vann og avløp

Borettslagets eiendom har adkomst via kommunal vei.

Borettslagets eiendom er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger frem til bygningene i borettslaget.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i ett uregulert område, er i kommuneplanens arealdel datert 02.05.2024 avsatt til nåværende boligbebyggelse, byggegrenser, utbyggingsvolum, funksjonskrab og gul sone iht. T-1442.

Utnyttelsesgraden ligger normalt på 25-35% i kommuneplanene, mens må søkes om i hvert tilfelle.

Kommuneplanens arealdel er på ca. 40 sider og kan fås ved henvendelse til megler.

Dagens eiere kjenner ikke til noen planer i området som direkte vil påvirke bruken av boligen.

Adgang til utleie

Utleie av bolig i borettslag krever styrets samtykke, jf. borettslagsloven § 5-3.

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

Hele boligen kan leies ut med styrets godkjenning etter bestemte vilkår iht. vedtektene og borettslagsloven §§5-3 til 510. Borettslagsloven sier følgende om utleie: Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person nemt i §5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar. Jf. §5-5.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en

mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon/fastpris (Kr. 57 850,-)
Kommunale opplysninger (Kr. 4 000,-)
Markedspakke (Kr. 14 900,-)
Oppgjørshonorar (Kr. 7 000,-)
Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2 900,-)
Tilrettelegging (Kr. 15 900,-)
Visning/overtakelse pr stk (Kr. 3 500,-)
Eierskiftegebyr til boligbyggelag (6.725,-)
Opplysninger fra boligbyggelaget (4.875,-)
Sikring (Kr. 545,-)
Fotograf, inne, ute, plantegninger og dronebilder (Kr. 4 750,-)
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 290,-)

Total (Kr. 123 235,-)

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport fra takstmann, evt. oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.000 for utført arbeid, samt øvrige utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

25.02.2026





















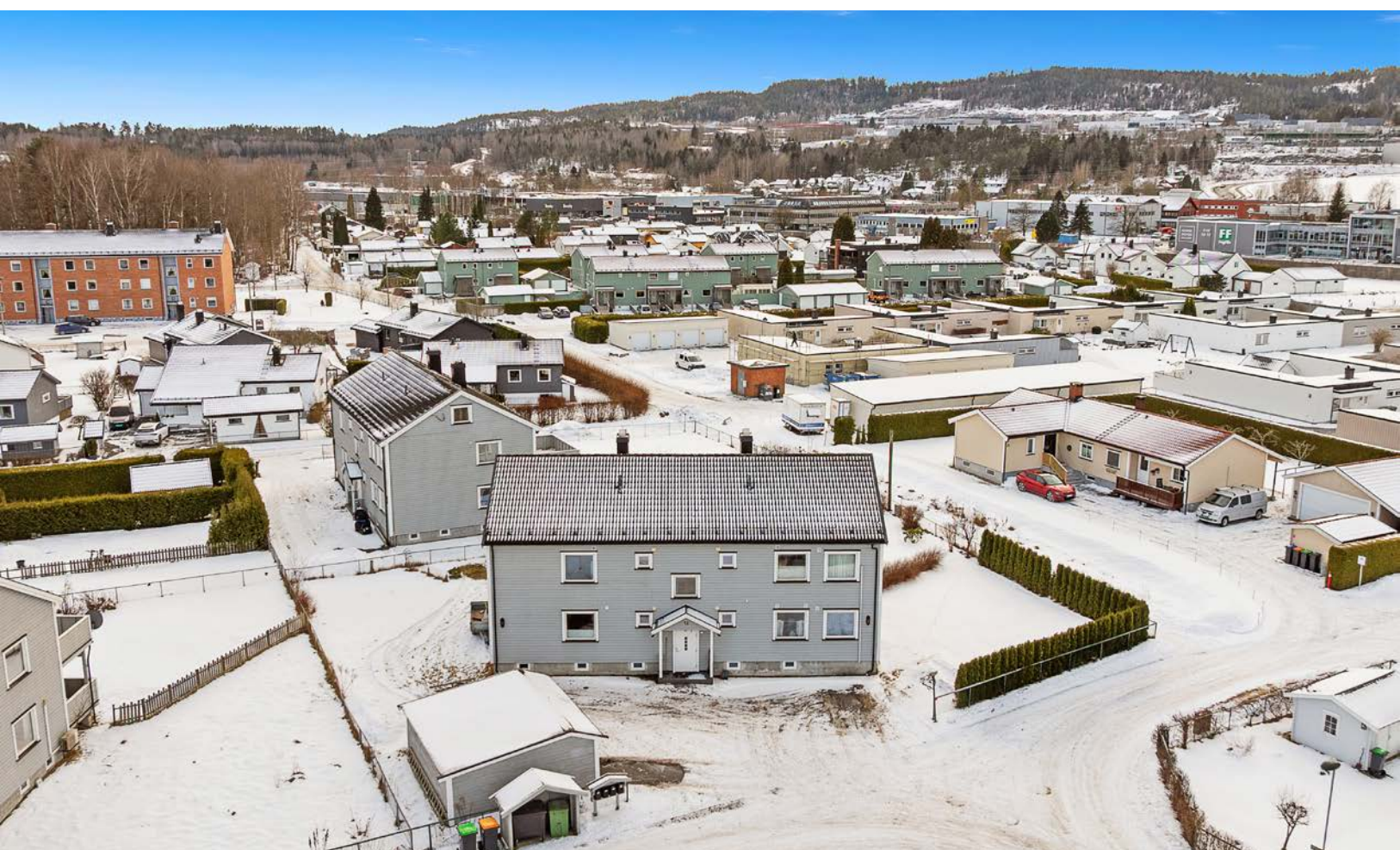














Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Myrullvegen 13 , 3734 SKIEN



SKIEN kommune



gnr. 220, bnr. 468



Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 22.02.2026

Oppdragsnr.: 22307-1024

Referansenummer: TB3337

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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.

Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget står på støpt fundament mot grunn. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Leiligheten har nyere malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2015. Leiligheten har nyere terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2015. Leiligheten har ytterdør av tre, brannspesifisert dør, B30.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige slette lettdører.

GULV:

Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, panelplater i gang/entré, slette overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette overflater på bad, panelplater i øvrige rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv og vegger og tak-ess i himling. Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant. Gulvmontert toalett og dusjkabinett. Bad med fliser på gulv og vegger og tak-ess i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med kjøkkenplate på vegg over benk. Oppvaskum av kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør utført som rør-i-rør-system. Dette er en moderne løsning der vannrørene ligger beskyttet inne i varerør, noe som gir økt sikkerhet mot lekkasjer og gjør eventuelt vedlikehold og utskifting enklere.

Avløpssystemet består av soilrør (støpejernsrør). Støpejernsrør brukes ofte i bygg med flere boenheter på grunn av god brannmotstand og høy slitestyrke, og forekommer gjerne i eldre deler av bygget.

Oppvarmingsmuligheter:

Varmekabler på bad, varmepumpe i stue.

Romhøyder i leiligheten:

2,29m på bad, 2,36m på kjøkken, 2,37m i gang/entré, 2,38m på ett soverom, 2,32m i øvrige rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget ligger på en tilnærmet flat tomt som er pent opparbeidet med egen hage, prydbusker, trær og hekk. Tomten fremstår som funksjonell og lettstelt. Adkomst til bygget er etablert med gruslagt innkjøring.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Tilstand er derfor ikke vurdert. Ytterligere undersøkelser bør vurderes ved behov.

Leiligheten disponerer et frittliggende, steinlagt hageområde på ca. 21 m² i tilknytning til balkongen.

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

[Gå til side](#)

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Leiligheten ligger i et området med særlig høy konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon, særlig ved mistanke om høye verdier.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av kvikkleire. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

Det ble under besiktigelsen avdekket at listverk er montert direkte inntil pipe. Utførelsen er ikke i samsvar med gjeldende brannforskrifter, som krever nødvendig avstand mellom brennbart materiale og skorstein. Forholdet medfører økt risiko for varmeoverføring og i verste fall branntilløp. Det anbefales å demontere listverket og etablere forskriftsmessig avstand eller brannteknisk tilfredsstillende løsning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

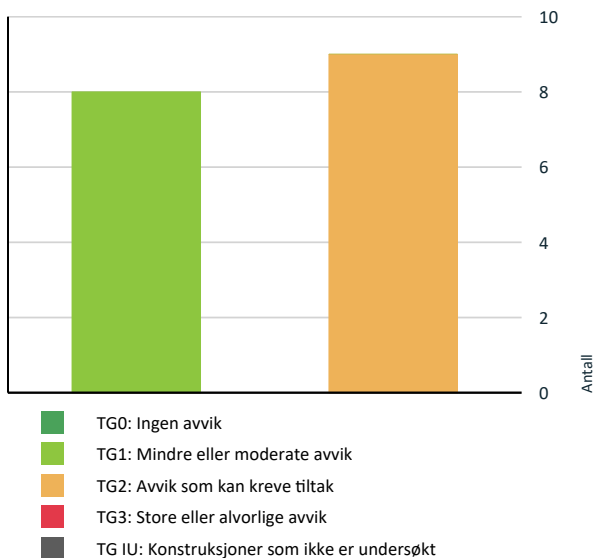
Frittstående garasje.

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

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrollringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befarsingsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. Tilkomsten til enkelte bygningsdeler var begrenset som følge av snøforhold, og disse lot seg derfor ikke fullt ut inspisere under befaringen. Møbler og inventar ble flyttet på der dette var nødvendig for gjennomføring av kontrollen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggt tekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggt tekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2012.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det bemerkes noe avskalling av maling på ytre del av vinduene, men det ble ikke avdekket vesentlig slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt ytterdør av tre, brannspesifisert B-30.
Terrassedør av tre med 2-lags energiglass, produsert i 2012.
Innvendige slette lettdører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt overbygd balkong på 14 m² med utgang fra stue. Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre.

Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 101 cm og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Ikke avdekket skader med behov for tiltak.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige slette lettdører.

Det er registrert svelling i nedre del av toalettdør. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning i rommet. Svellingen påvirker dørbladets overflate og kan medføre redusert funksjon over tid.

TG 2 vurderes grunnet svelling i toalettdør som følge av fuktpåvirkning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Fuktpåvirkning i rommet har ført til oppfukning og svelling i nedre del av dørbladet.

Risiko: Videre fuktbelastning kan gi økt deformasjon og redusert funksjon i døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for justering eller utskifting av dørblad dersom funksjonen svekkes ytterligere.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å avklare og eventuelt redusere fuktbelastningen i rommet, samt vurdere utskifting av dørblad ved vedvarende svelling.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet ble renoveret i 2016, i følge tidligere salgsoppgaver. Gjeldende byggt tekniske forskrift (TEK10) ved oppføringstidspunkt er brukt som referanse for hva som anses som riktig og god oppbygging av bad. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flis på vegg og panelplater i himling.

Det er montert et vindu i våtsonen med materiale som ikke vurderes egnet for direkte fuktbelastning (treverk). Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten registrerte skader eller avvik.

TG 2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtzone.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vindu av tre er benyttet i våtzone med direkte fuktbelastning.

Risiko: Fukt påvirkning kan over tid føre til svekkelser i treverk og utettheter rundt vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting ved videre bruk eller oppgradering av våtrommet.

Anbefalt tiltak: Skifte omkringliggende materialer til fuktbestandige materialer, alternativt tildekket vinduet med egnet løsning som plast eller glass.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 11mm fall over en lengde på 1,57m ut fra dørterskel mot sluk. Det registreres også 11mm over 0,5m og 10mm over 0,4m i dusjsonen. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall fra gjeldende byggt teknisk forskrift ved oppføringstidspunktet. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra 2016, i følge tidligere salgsoppgave.

Sluk av aluminium og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG 2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er ikke registrert synlig slukmansjett under klemring ved sluk.

Risiko: Manglende eller ikke synlig mansjett kan medføre økt risiko for utetthet i overgang mellom membran og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre økt sannsynlighet for fuktinntrengning i konstruksjonen rundt sluk med behov for utbedring dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få utført nærmere vurdering av tettesjiktets tilslutning til sluk for å avklare utførelse og eventuelt behov for tiltak.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Skap med speil over servant.

Det er registrert slitasje på servant i form av krakelering i overflaten. Videre er det observert hengslete dusjdører med redusert stabilitet.

TG 2 vurderes grunnet krakelering i servant og redusert funksjon i hengsler på dusjdører.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Overflateslitasje på servant og mekanisk slitasje i hengsler på dusjdører.

Risiko: Videre bruk kan medføre økt slitasje, med fare for sprekkutvikling i servant eller svikt i hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av servant og/eller justering eller utskifting av dusjdører dersom funksjon svekkes ytterligere.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på utviklingen, samt vurdere justering eller utskifting av hengsler og eventuell utskifting av servant ved økende skadeomfang.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk ført ut gjennom yttervegg. Tilluft er etablert via spalte under dørblad. Det er registrert fuktpåvirkning og svelling i nedre del av dørblad. Forholdet indikerer at tilluft via dørspalte kan være utilstrekkelig dimensjonert i forhold til rommets ventilasjonsbehov.

TG 2 vurderes grunnet indikasjon på utilstrekkelig tilluft til badet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Tilluft via spalte under dørblad fremstår som begrenset i forhold til ventilasjonsbehovet.

Risiko: Utilstrekkelig luftutskifting kan gi økt fuktbelastning i rommet og på tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre økt slitasje og risiko for fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen nærmere for å sikre tilstrekkelig tilluft og balansert luftutskifting i rommet.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble benyttet tidligere boret hull i tilstøtende vegg for våtsone, hvor det ble utført fuktmålinger som ikke viser unormale fuktverdier. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåking og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Montert lekkasjesikring/aquastop så ikke ut til å fungere under befaringen. Indikatorlys lyste ikke, til tross for at det i henhold til instruks skal lyse når enheten er i drift.

TG 2 vurderes grunnet indikasjon på manglende funksjon i lekkasjesikring/aquastop.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Indikatorlys på lekkasjesikring/aquastop var ikke aktivt ved befaringen, noe som kan indikere manglende strømtilførsel eller funksjonssvikt.

Risiko: Dersom enheten ikke er operativ, vil eventuell lekkasje ikke bli automatisk avstengt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader i kjøkkeninnredning og tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje.

Anbefalt(e) tiltak: Det anbefales å kontrollere strømtilførsel og funksjon til lekkasjesikring/aquastop, samt utbedre forholdet slik at automatisk avstengning fungerer som forutsatt.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningene består av rør-i-rør-system, som innebærer at vannrørene ligger i ekstra plastrør slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelerskap. Fordelerskap plassert på badet med lekkasjesikring til sluk. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.

Stoppekran er også testet og fungerer etter hensikt. Det er imidlertid ikke etablert tilstrekkelig stengeventil for avstengning av vannet.

TG 2 vurderes grunnet manglende tilstrekkelig stengeventil for lokal avstengning av vann.

Årstall: 2016

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er ikke etablert tilstrekkelig avstengningsmulighet for vannledningene.

Risiko: Ved lekkasje eller behov for vedlikehold kan det ta tid før man får skrudd av vannet tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert brukervennlighet og behov for oppgradering av vanninstallasjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere etablering av hensiktsmessige stengeventiler for å sikre avstengning av vann ved behov.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør består av soilrør (støpejern). Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra avløpsrør men en bør være oppmerksom på at avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning.

TG 1 Ventilasjon

Tilluft til leiligheten via naturlig ventilering i vegger og vinduer.

Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringsstidspunkt.

TG 2 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe med ukjent alder. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befarings. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Årsak: Varmepumpens alder er ukjent.

Risiko: Ukjent alder kan innebære økt risiko for funksjonssvikt eller redusert effektivitet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting på et senere tidspunkt.

Anbefalt tiltak: Regelmessig vedlikehold og oppfølging anbefales for å sikre tilfredsstillende drift og levetid.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter, plassert i kjeller men det mangler tilstrekkelig lekkasjesikring.

Bereideren fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereider er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er ikke etablert løsning som sikrer bortledning eller synliggjøring av lekkasjevann fra bereideren.

Risiko: Eventuell lekkasje kan føre til fuktpåvirkning i gulv og tilstøtende konstruksjoner før forholdet oppdages.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av fuktskader dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring, eksempelvis ved bortledning til sluk eller installasjon av automatisk vannstoppeventil.

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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trappeoppgang med 8 kurser iht. oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske som er gjort i selgers eie. Det kan ikke utelukkes at dette er gjort fra tidligere eiere.

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende

- Byttet ut ujordet stikk til jordet stikk.

Inntak og sikringsskap

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

Ja Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofachlig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofachlig person.



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

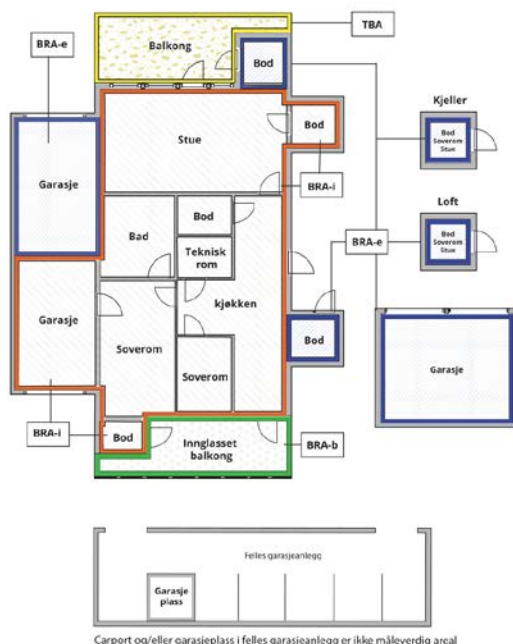
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bodar
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	66			66	14		66
Boder i kjeller		13		13			13
Bod på loft		5		5		14	19
SUM	66	18			14	14	98
SUM BRA	84						

Romfordeling

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

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

- 2025- Kjøkkeninnredning er pusset opp, ved skifte benkeplate, oppvaskkum, blandebatteri, induksjonstopp og stekeovn.
- 2025- Fjernet skyvedørsgarderobe for å utvide soverommet.
- 2025- Lagt belegningsstein på tidligere platting.

Frittstående garasje.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappeshull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	220	468		0	6712 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Myrullvegen 13							
Hjemmelshaver Gråtenmoen Hageby li Borettslag							

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
848519472		Ikke fremlagt.	Mofossbakke Oscar Schuller, Mofossbakke Susann

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Kjørbekk i Skien kommune, preget av eneboliger og småhusbebyggelse. Det er kort avstand til skole, kollektivtransport og lokale servicetilbud. Skien sentrum nås med bil innen kort kjøretid.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Gruslagt adkomst til leiligheten.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Bygninger på eiendommen

Frittstående garasje.

**Anvendelse**

Garasjen er ikke besiktiget på samme nivå som hovedboligen, men kun beskrevet basert på synlige og tilgjengelige forhold i henhold til forskrift til avhendingslova.

Byggeår**Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Garasjen fremstår med en enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje på 15 m², hvor halvparten følger leiligheten, i følge hjemmelshaver.

Garasjen står på støpt fundament mot grunn samt ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Skråtak av trekonstruksjoner, tekket med aluminiumsplater.

Manuell vippeport.

Det er ikke lagt opp til elbil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket vesentlige feil eller mangler med behov for tiltak.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.02.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	19.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	19.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det 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 funksjonssprøving 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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.



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

Susann Mofossbakke

Oscar Schuller Mofossbakke

Boligen

Myrullvegen 13

3734 SKIEN

4003-220/468/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt 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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dusjsett

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **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?

♦ **Ja**

Kondens innvendig på vindu på barnerom ved minusgrader. Takstmann sa det kunne løses ved å sette en panelovn under vindu.

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av stikkledning

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Varmepumpe er gammel og kan til tider varme mer enn den er stilt inn til.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Sikring i felles gang og kjeller går av og til.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elektro 4

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til jordet stikkontakt i stue.

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?

♦ Ja

Rehabilitering av balkong i 2017, Grunnarbeid og legging av belegningsstein og granitt kantstein i 2025 og endret romløsning i tidligere år.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ 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

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?

♦ Ja

Tilstandsrapport fra 2024

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?

♦ **Ja**

Garasjen har setningsskader og renoveringsbehov.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet benkeplate, stekeovn, platetopp, vask og kran på kjøkken.

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**



Bolig 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.



Adresse

Myrullvegen 13, 3734 SKIEN

Dato for energimerking

20.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-261783

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

164576957

Gårdsnummer

220

Bruksnummer

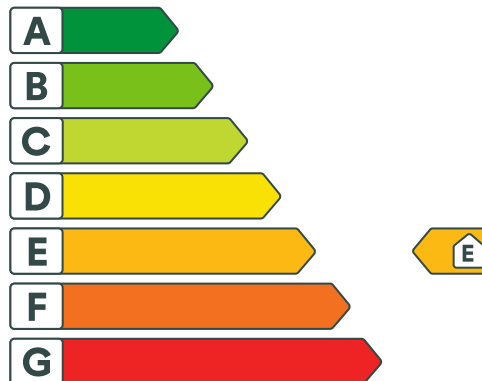
468

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1955

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

84,0 m²

Oppvarmet bruksareal

84,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

243,26 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

258,74 kWh/m²

Totalt levert pr. år

23 380 kWh



Myrullvegen 13, 3734 SKIEN



Detaljering

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



Myrullvegen 13, 3734 SKIEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 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: 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 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Romeo Robot

Dato utkjrt: 16.02.26 Side 1 av 2

Gr ³ tenmoen Hageby II borettslag	V ³ r ref.:	1030/1069
Myrullvegen 13	Type:	Borettslag
3735 SKIEN	Eiere:	Oscar Schuller, Susann Mofossbakke
Organisasjonsnr: 848 519 472	Andelsnr:	1

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 6 700

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesgjeld	816
	Renter fellesgjeld	1 541
	FELLESKOSTNADER	4 093
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	250

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (P ³ n):	364 823	Gjeld siste ³ rsoppg.:	364 823
Klient ajourf. P ³ n:	8 755 753	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	8 755 752

Spesifikasjon av P³ n:L³ nenummer: 26108096054, Sparebank 1 Sør-Norge ASAAnnuitetsP³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 16.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 84

Saldo per 16.02.2026: 8 755 753

Andel av saldo: 364 823

Første termin/første avdrag: 28.03.2017 (siste termin 28.12.2046)

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gry Larsen

Adresse: Tranebølvegen 16

Postnr/-sted: 3734 SKIEN

Telefon: Mob.: 90148066

E-post: gry.larsen74@hotmail.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.02.2026

Utest ³ ende saldo:	6 700		
Felleskostnader:	6 700	Restanse:	6 700
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	364 823	Andre inntekter:	1 856
Annen formue:	40 892	Utgifter:	19 568		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	3 700
Andelsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	1

8: Bygning/eiendomBygge³ r: 1955G³ rds/bruksnr: 220/468

Bygningstype: Korsdelt Firemannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 7850

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	01.01.1955	Første innflytting:	01.01.1955	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Romeo Robot

Dato utkjrt: 16.02.26 Side 2 av 2

Gr ³ tenmoen Hageby II borettslag	V ³ r ref.:	1030/1069
Myrullvegen 13	Type:	Borettslag
3735 SKIEN	Eiere:	Oscar Schuller, Susann Mofossbakke
Organisasjonsnr: 848 519 472		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	3	BRA-I	65
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livslp standard:	Nei	Kategori:	030-331	P-rom	66
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Total botid 2 - Felles forkjpsrett 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 ³ foreta oppm³ ling av boligen. Det er ikke tillatt ³ anskaffe husdyr, uten etter skriftlig tillatelse fra styret. De fastsatte regler for husdyrhold m³ følges.

Byttet vinduer i periode 2007-2014 Badreomsrehabilitering 2015

VEDLIKEHOLD:

- Byttet vinduer 2010-2014
- Baderomsrehab. 2015
- Rehabilert balkonger, samt gjennomfjrte noe malearbeid, og utbedring av stikkledning i 2017.

SIKRINGSORDNING

Borettslaget betaler kontingent til Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette gjr at borettslaget f r dekket manglende innbetaling av felleskostnader etter bestemmelsene i ordningen. Avtalen lper til den blir sagt opp. Vedtak om oppsigelse m³ gjrres av generalforsamlingen (jfr. Lov om burettslag í 5-29), og kan sies opp innen 1.12. hvert ³ r.

KABEL TV

Borettslagets kabel tv og internett leveres av Viken Fiber AS og er inkludert i felleskostnader.

FORSIKRING : Borettslaget er forsikret i Fremtind forsikring, polisenr 205915119, 20592408, 20592431, 20592446, 20592525 og 20592545

Annen informasjon:

St. kr. 10,-

28/2 Dagbok nr. 672 1968
Skien sorenskriverembete

ERKLÆRING

Skien kommune skal legge vannledning og bygge veg mellom Østmo og Gråtenmoen Hageby.

I den anledning avgir undertegnede eier av eiendommen gnr. 20, brnr. 468 fri grunn i den utstrekning vann- og vegarbeidet berører vår eiendom.

Det er en forutsetning at kommunen overtar vedlikeholdet av gjennomgangsvegen (Hagebyvegen - Østmo) over Gråtenmoen Hageby, og at anleggsarbeidet utføres på en slik måte at trafikken hindres minst mulig.

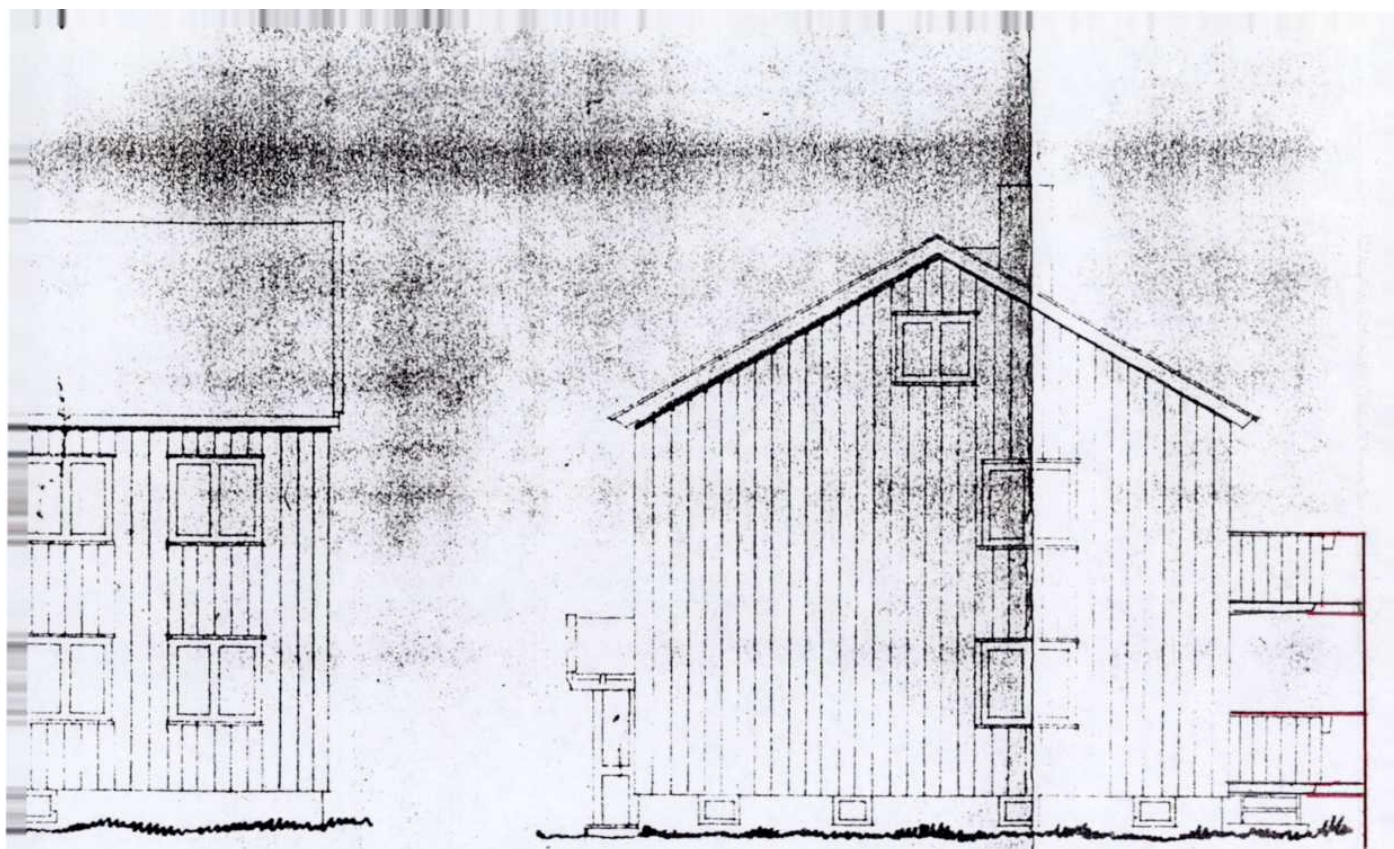
Skien, den 26/5 1964

Gråtenmoen Hageby, Borettslag II
E. Berntsen
form.

Verdien av ovennevnte rettigheter settes til kr. 100,-.

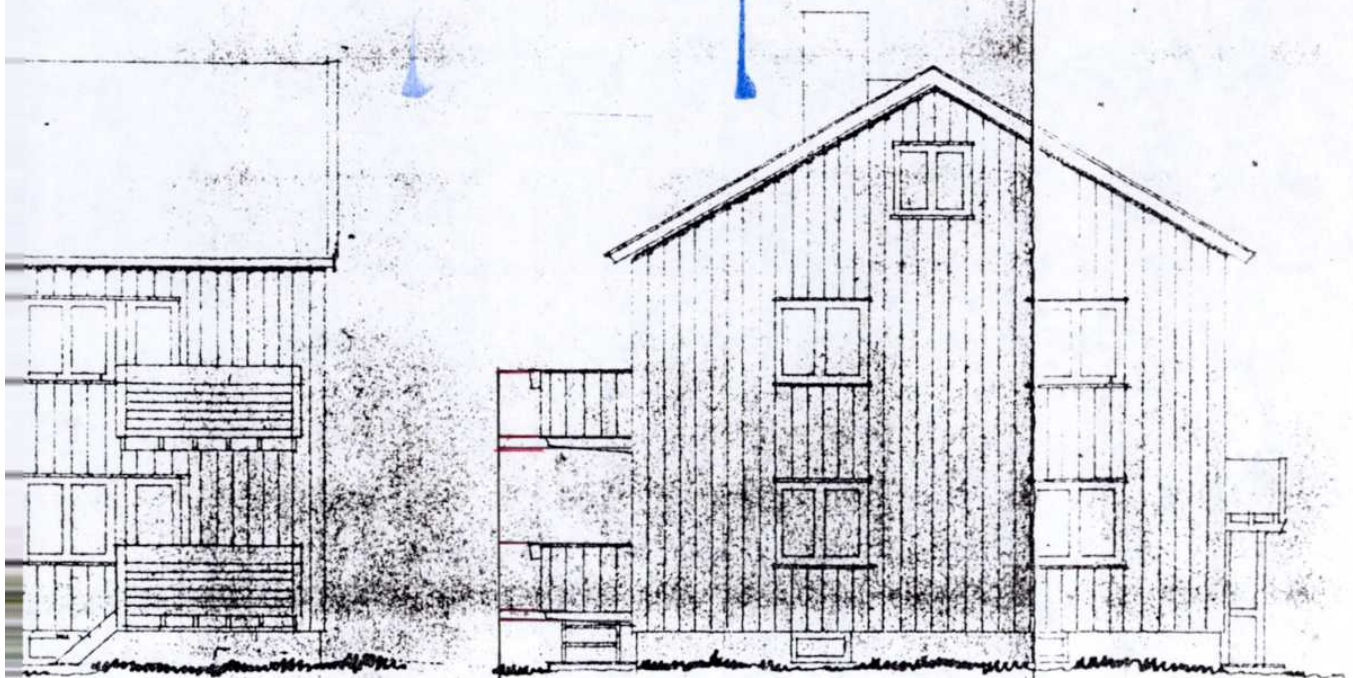
Skien kommune, den 16. februar 1968.

E. Hungenes
finanrådmann



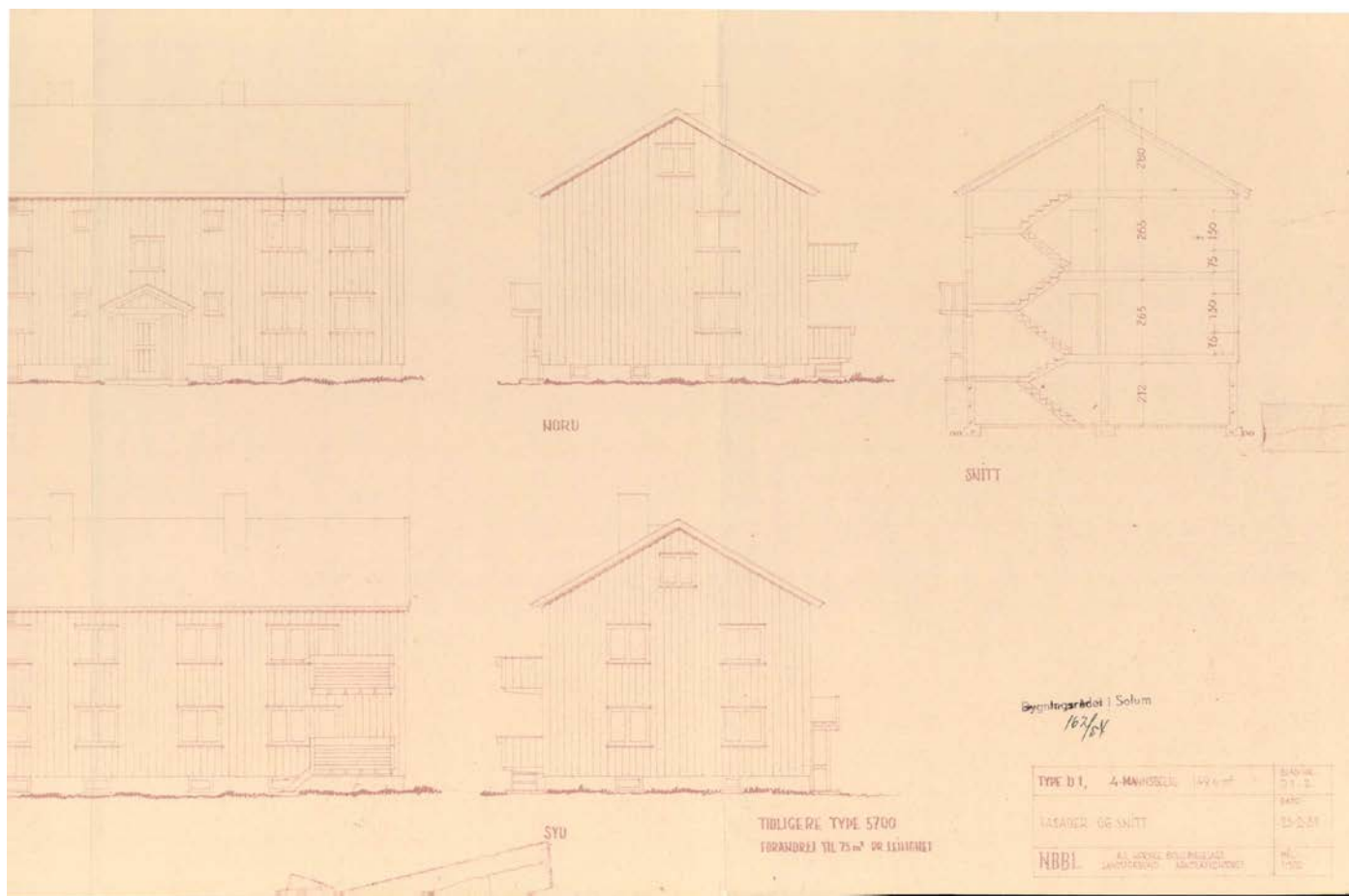
NORD

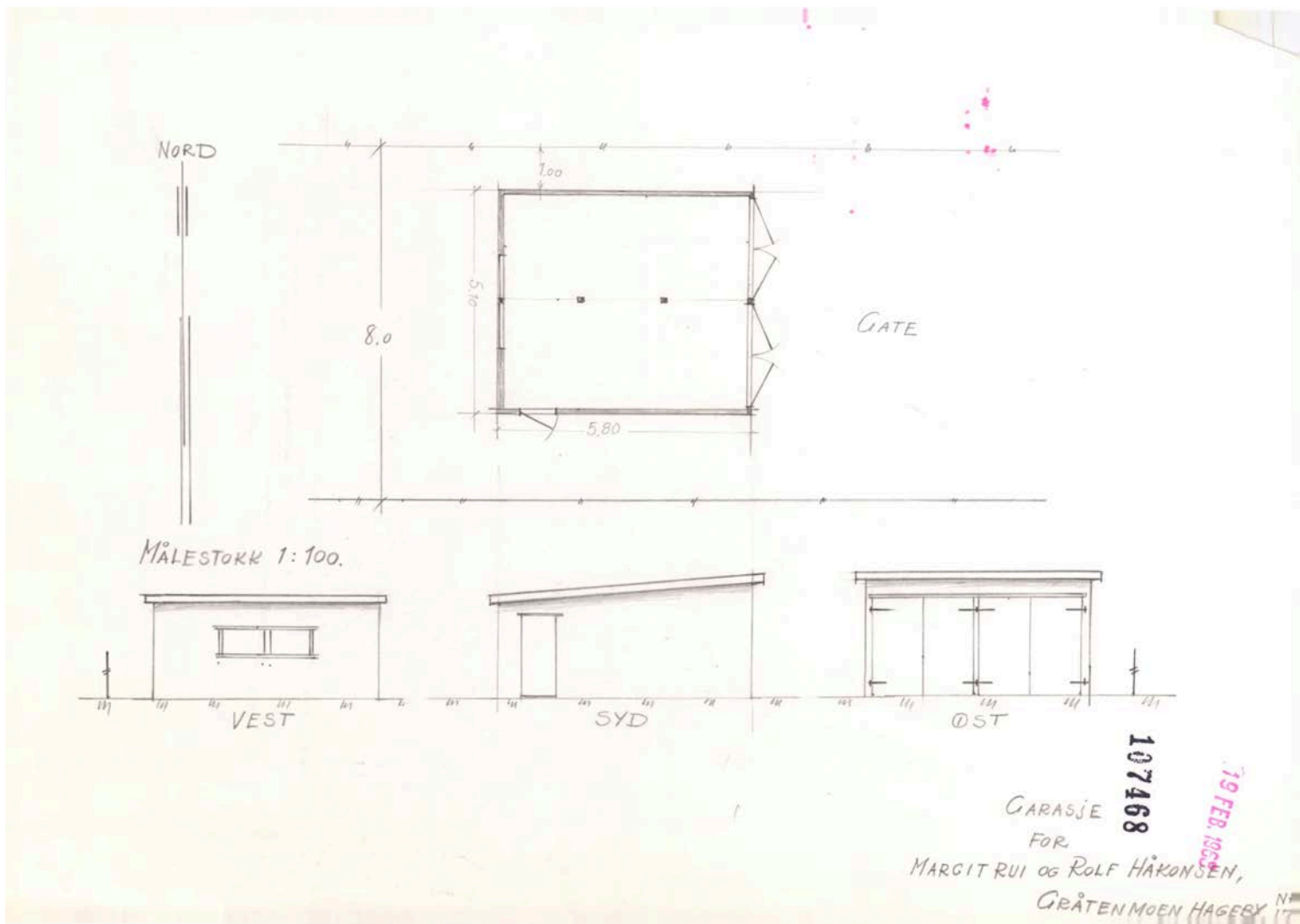
27 SEPT 1985

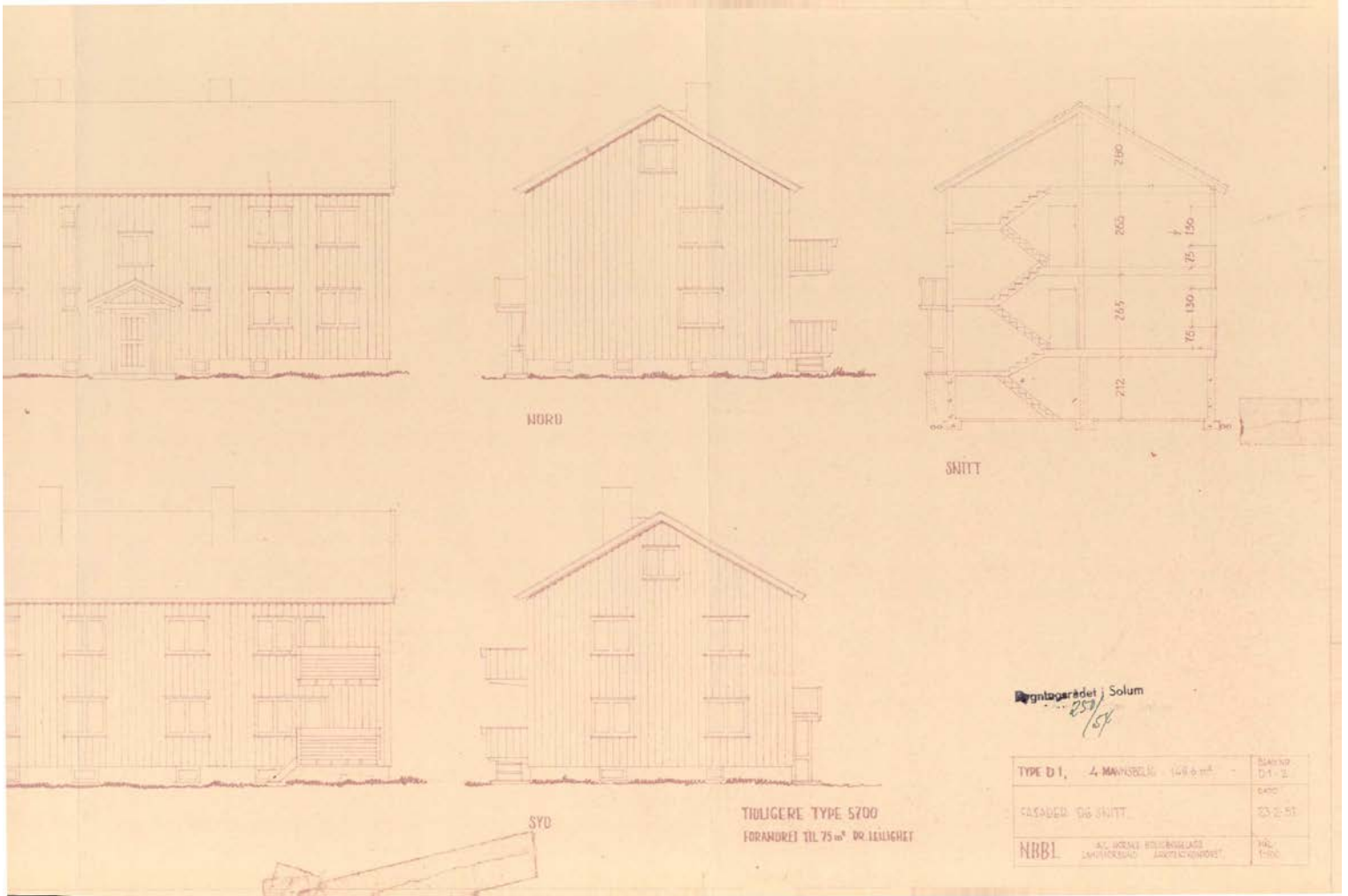


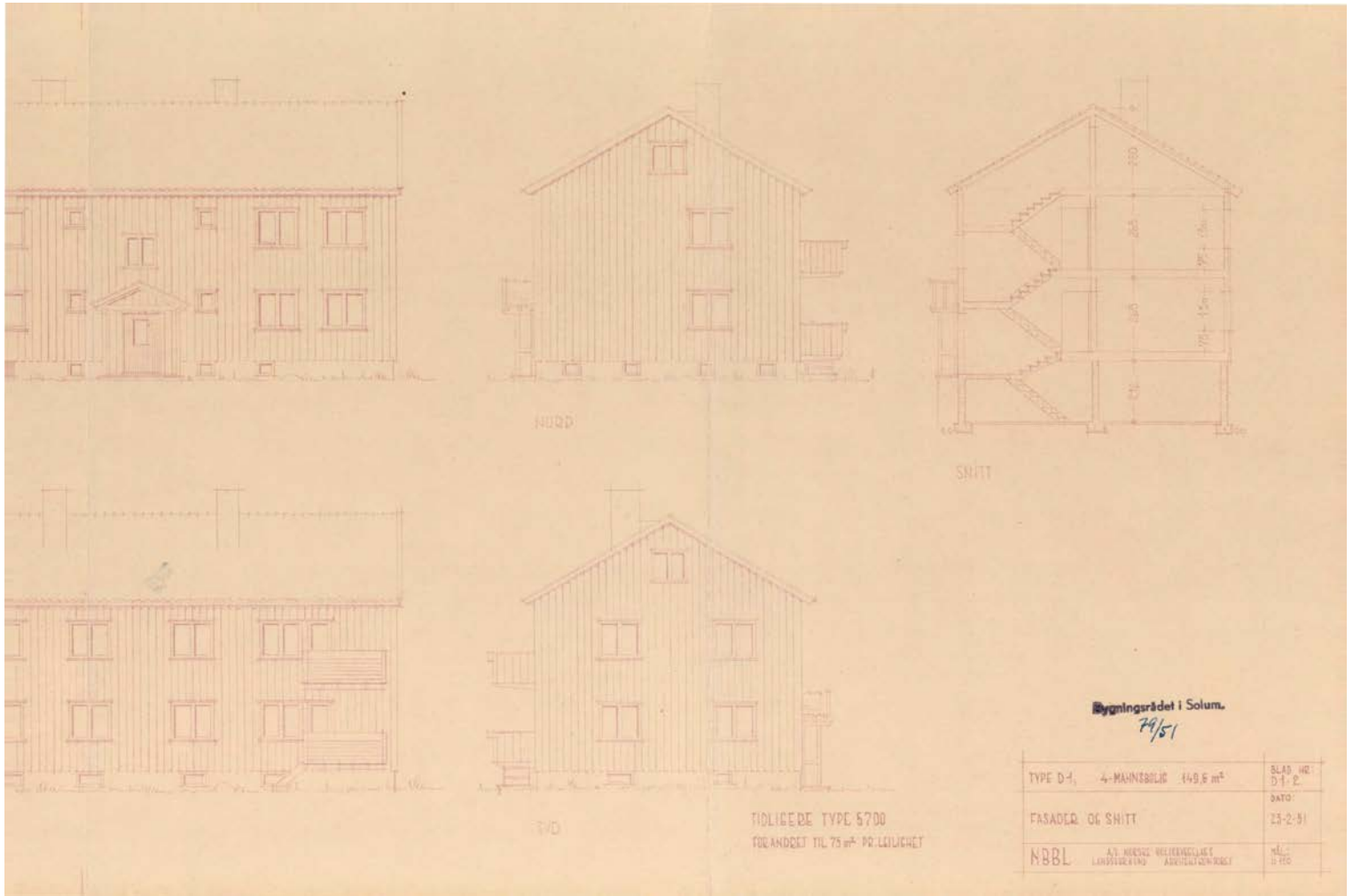
SYD

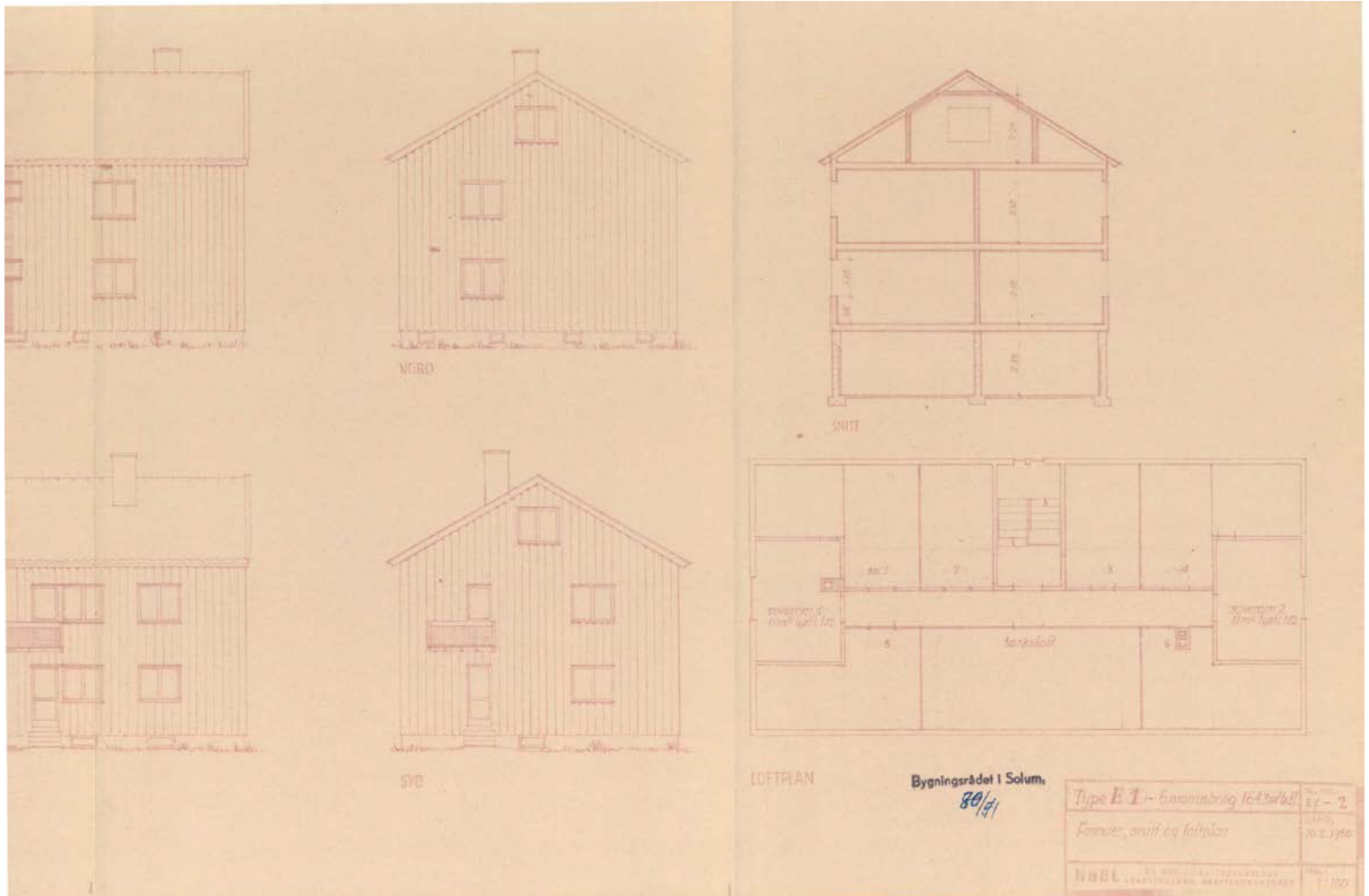
TIDLIGERE TYPE I
FORANDRET TIL 75 m²





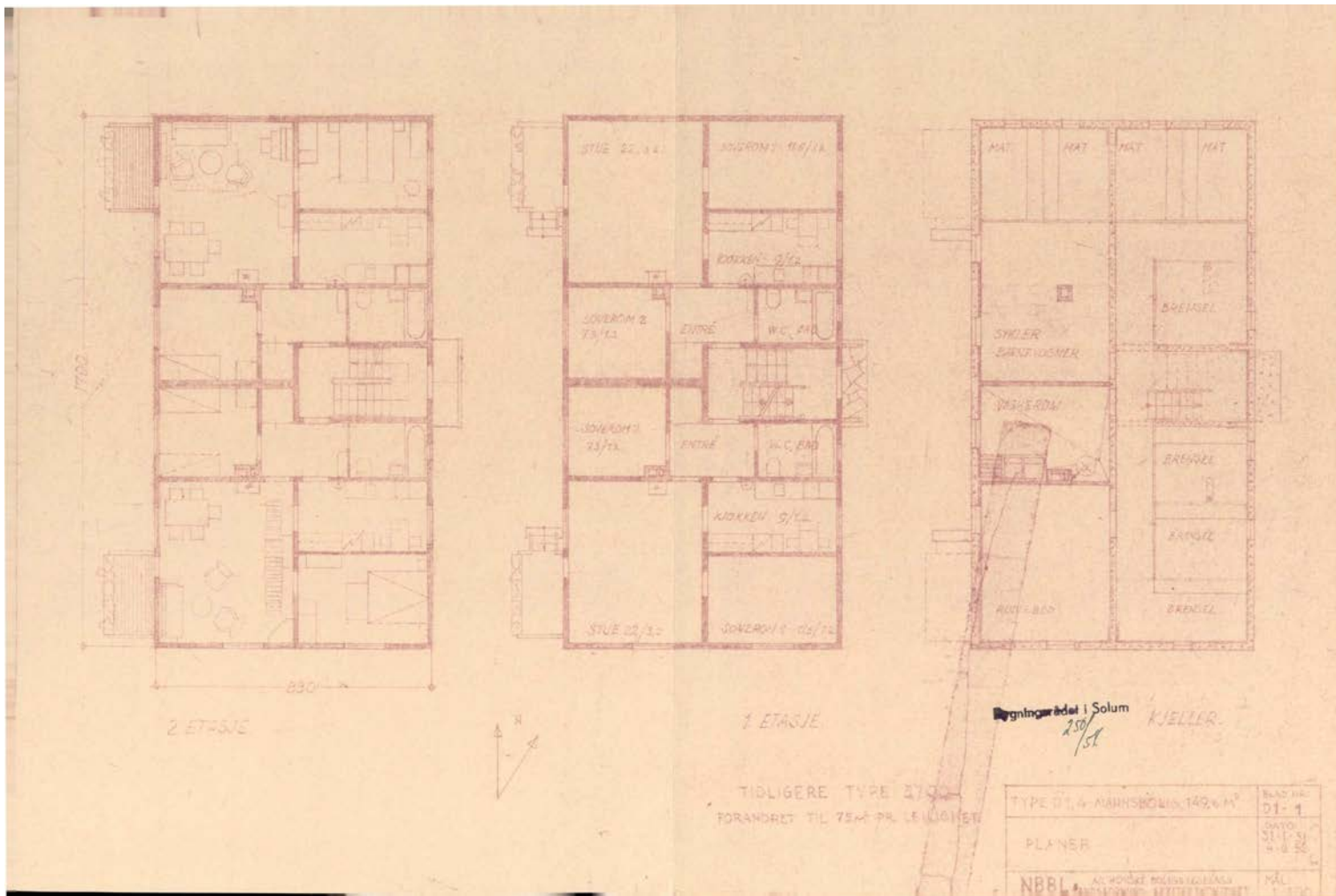


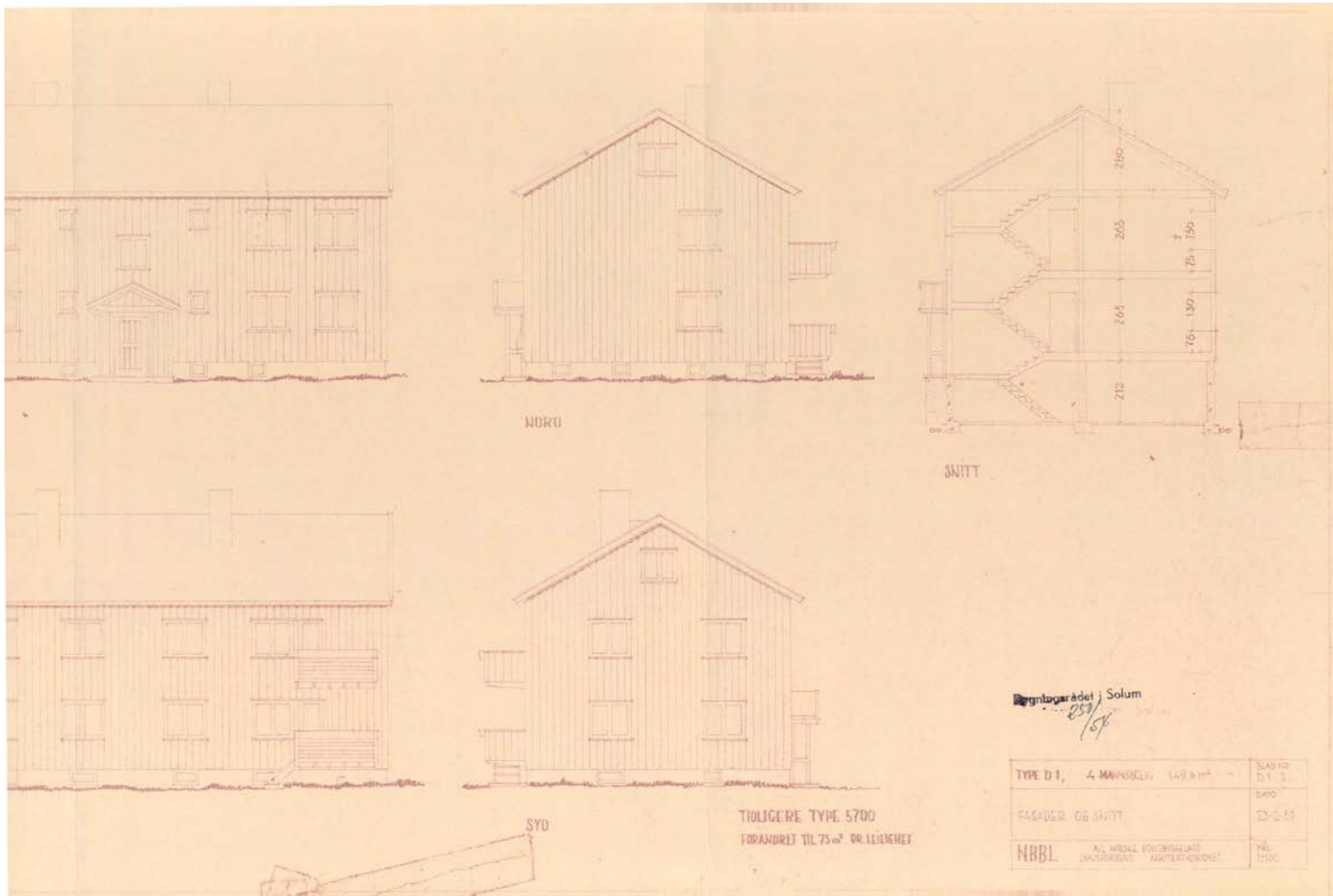




Bygningsrådet i Solum.

80/51





 Skien kommune	Situasjonskart				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 220	Bnr: 468	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Myrullvegen 13 3734 SKIEN, m.fl.				
	Annen info:					



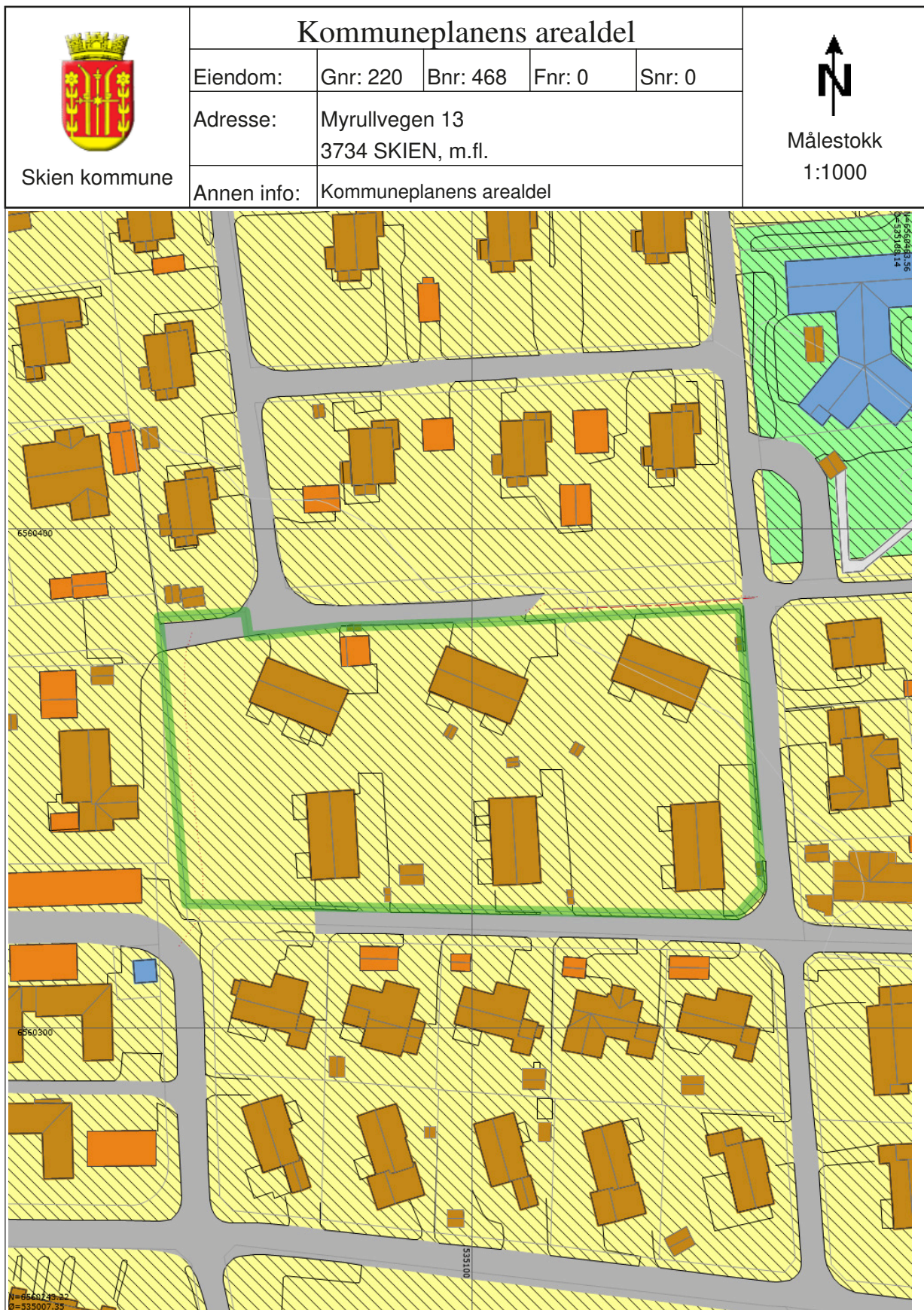
Tegnforklaring

	Hekk		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense fiktiv
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Gangveg
	Merket sti		Sti		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Steingjerde		Annet gjerde
	Loddrett mur		Voll		Trapp
	Gang- og sykkelveg		Veg		Høydekurve
	Lekeplass		Eiendomsteig		Matrikelnummer
	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Udefinert bygning		Bygning		Gang- og sykkelveg
	Høydekurve		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Gangveg		Merket sti		Sti
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Gang- og sykkelveg
	Veg		Arealbruksgrense		KpBestemmelseOmråde
	KpArealFormålOmråde_tooltip		Gul sone iht T-1442		Boligbebyggelse - Nåværende
	Frrområde- Nåværende		Eiendomsteig		

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gråtenmoen Hageby II borettslag onsdag 23.04.2025 kl. 17:00 - Sbbl.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall andeler til stede: 6
Antall godkjente fullmakter:
Fra GBBL: Sondre Riis Engen

Møtet ble åpnet av: Gry Larsen

1.2 Valg av møteleder og referent

Det er bestilt møteleder fra GBBL.

Vedtak:

Møteleder: Sondre Riis Engen

Referent: Sondre Riis Engen

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Protokollunderskrivere:

Anita Elverhøi

Gry Larsen

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut den ____12___.4____ 2025. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:

Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Regnskapet viser disponible midler på kr _____1 017 748_____. Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Vedtak:

Leder: Gry Larsen - 50 000

Styremedlem: Helga Synnøve Hovet - 20 000

Styremedlem: Marianne Mogens Christensen - 20 000

Styremedlem: Maria Viig Bjørnøy - 15 000

Styremedlem: Bjørn-Terje Kleiv - 15 000

Varamedlem:

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Synnøve Gunnestad

Maria Viig Bjørnøy

Gry Larsen

Pga. flytting fra borettslaget er Dorthe Hagen på valg.

Vedtak:

Etter valget består styret av

Leder: Gry Larsen

() Ikke på valg. () Gjenvolgt. () Ny.

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

Styremedlem: Synnøve Gunnestad

() Ikke på valg. () Gjenvolgt. () Ny.

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

Styremedlem: Maria Viig Bjørnøy

☐ Ikke på valg. ☐ Gjenvolgt. ☐ Ny.

☒ Enstemmig valgt. ☐ Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Bjørn-Terje Kleiv

☒ Ikke på valg. ☐ Gjenvolgt. ☐ Ny.

☐ Enstemmig valgt. ☐ Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Marianne Mogens Christensen

☒ Ikke på valg. ☐ Gjenvolgt. ☐ Ny.

☐ Enstemmig valgt. ☐ Valgt med _____ mot _____ stemmer.

1. varamedlem: Anita Elverhøi

2. varamedlem:

3. varamedlem:

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

Vedtak:

Delegat: Marianne Mogens Christensen

Varadelegat: Bjørn-Terje Kleiv

Protokoll for Gråtenmoen Hageby II borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Riis Engen (sign.)	23.04.2025
Sekretær	Sondre Riis Engen (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Gry Larsen (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Anita Elverhøi (sign.)	23.04.2025

Innkalling til generalforsamling

i Gråtenmoen Hageby II borettslag (1030)

Onsdag 23.04.2025 kl. 17:00, Sbbl.

Saksliste:

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

Det er bestilt møteleder fra GBBL.

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:

Synnøve Gunnestad

Maria Viig Bjørnøy

Gry Larsen

Pga. flytting fra borettslaget er Dorthe Hagen på valg.

Forslag til vedtak: De som ønsker å stille til gjenvalg:

Synnøve Gunnestad

Maria Viig Bjørnøy

Gry Larsen

Det må inn en ny vara.

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding

Årsregnskap

Navneseddel og fullmakt

Stemmesedler

Styrets årsmelding 2024

- for virksomheten i Gråtenmoen Hageby II borettslag

Om Gråtenmoen Hageby II borettslag

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

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

Det er ingen ansatte i boligselskapet.

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

Overdragelser

Det var fem leilighetsoverdragelser i 2024.

Styret

Leder, Gry Larsen
Styremedlem, Helga Synnøve Hovet
Styremedlem, Marianne Mogens Christensen
Styremedlem, Maria Viig Bjørnøy
Styremedlem, Bjørn-Terje Kleiv
Varamedlem, Anita Elverhøy
Varamedlem, Anne Dorte Hagen

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 1 mann og 4 kvinner. Gråtenmoen Hageby II borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.
Styret har spist for kr. 720 på styremøte .

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 8 styremøter, hvor 16 protokollerte saker er registrert her i styreportalen fra des. 2024, og vært behandlet. Det har blitt behandlet ytterligere saker som ikke er lagt inn her. Varamedlem har deltatt på 0 møtene.

HMS og bomiljø

Vi har hatt tilsyn av Grenland brann og sikring. Vi ønsker også å få nytt tilsyn av disse før vinter 2025 på alle boligene.

Oppfølging av Pelias kontinuerlig.

Alle røykvarslere i fellesområder har blitt byttet batterier i des. 2024.

Varmtvannstanker har blitt sjekket.

Et vindu har blitt reparert.

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført i henhold til planen. Pussing av murer skjer vår/sommer 2025.

Viktige saker styret har behandlet

Sak der hvor Grenland Brann og sikring var involvert. Her var også Pelias involvert. Dette gjaldt skadedyr i borettslaget.

Saker under arbeid og planlegging

Murpuss på enkelte boliger.

Reparasjon av søppelskur.

Utbedring av deler av det elektriske. Hovedsakelig i ganger og på loft.

Økonomi

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

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

Disponible midler

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

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig. Styret foreslår følgende tiltak: Økning av fellesutgifter og oppretting av sparekonto.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Gråtenmoen Hageby II borettslag 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Inndekning av felleskostnader		988 704	953 568	988 815	1 094 053
Dekning kapitalkostnader renter		556 416	354 528	556 439	489 234
Dekning kapitalkostnader avdrag		192 384	247 104	192 291	216 717
Sum driftsinntekter		1 737 504	1 555 200	1 737 545	1 800 004
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	6 950	6 515	6 900	7 300
Styrehonorar	3	122 500	115 000	115 000	122 500
Forretningsførerhonorar		89 776	87 000	91 400	93 800
Andre forvaltningstjenester		2 117	3 189	2 000	2 000
Kontingent Skien boligbyggelag/andre		6 000	6 000	6 000	6 000
Lønnskostnader	4	17 273	16 215	16 215	17 273
Vedlikehold av eiendom	5, 11	9 755	10 345	50 000	50 000
Sommer og vinterkostnader		33 923	18 742	25 000	35 000
Kabel-tv og bredbånd		106 272	104 832	106 300	106 300
Forsikring		70 500	65 448	72 000	77 200
Kommunale avgifter	6	421 746	406 626	425 100	440 400
Lys og varme fellesarealer		43 546	34 355	40 000	42 000
Løpende drifts- og serviceavtaler		18 113	17 500	18 500	19 400
Andre driftsutgifter	7	39 102	29 404	14 400	14 400
Andre leiekostnader		7 475	3 887	10 000	10 000
Sum driftskostnader		995 046	925 058	998 815	1 043 573
Driftsresultat		742 458	630 142	738 730	756 432
Finansposter					
Renteinntekter		53 896	35 581	10 000	10 000
Sum finansinntekter		53 896	35 581	10 000	10 000
Finanskostnader					
Rentekostnad	8	489 557	412 225	556 439	489 234
Sum finanskostnader		489 557	412 225	556 439	489 234
Netto finansposter		-435 661	-376 644	-546 439	-479 234
Arsresultat		306 797	253 498	192 291	277 198
Overføringer					
Overført til/fra (-) egenkapital		306 797	253 498	192 291	277 198
Sum overføringer		306 797	253 498	192 291	277 198

Balanse Gråtenmoen Hageby II borettslag desember 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	11, 13	14 944	14 944
Bygninger	11, 13	1 430 428	1 430 428
Aktiverte påkostninger	11, 13	2 042 537	2 042 537
Sum anleggsmidler		3 487 909	3 487 909
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		30 485	84 769
Andre fordringer	9	8 185	5 777
Forskuddsbetalte kostnader		71 954	70 500
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		909 801	767 482
Sum omløpsmidler		1 020 424	928 528
SUM EIENDELER		4 508 333	4 416 437

Balanse Gråtenmoen Hageby II borettslag desember 2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	10	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	10	-4 562 997	-4 869 794
Sum egenkapital		-4 560 597	-4 867 394
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	12, 13	8 977 454	9 187 201
Borettsinnskudd	13	88 800	88 800
Sum langsiktig gjeld		9 066 254	9 276 001
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 676	0
Annen kortsiktig gjeld		0	7 830
Sum kortsiktig gjeld		2 676	7 830
Sum gjeld		9 068 930	9 283 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 508 333	4 416 437

Porsgrunn 31.12.2024
Grenland Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Gry Larsen
Leder

Marianne Mogens Christensen
Styremedlem

Bjørn-Terje Kleiv
Styremedlem

Maria Viig Bjørnøy
Styremedlem

Helga Synnøve Hovet
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid.

Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineært over den økonomiske levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	920 698	903 405
Endring disponible midler:		
Årets resultat	306 797	253 498
Nedbetaling av lån	-209 747	-236 204
Årets endring i disponible midler	97 050	17 294
DISPONIBLE MIDLER 31.12	1 017 748	920 698
Omløpsmidler	1 020 424	928 528
Kortsiktig gjeld	-2 676	-7 830
DISPONIBLE MIDLER 31.12	1 017 748	920 698

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6701 Revisjon boligselskap	6 950	6 515
Sum	6 950	6 515

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	122 500	115 000
Sum	122 500	115 000

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

Note 4 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	17 273	16 215
Sum lønns-honorar- og personalkostnader	17 273	16 215

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 564	7 450
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	5 191	2 895
Sum	9 755	10 345

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

Note 6 - Kommunale avgifter

	2024	2023
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	374 205	335 685
7760 Eiendomskatt	47 541	70 941
Sum	421 746	406 626

Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6800 Kontorrekvisita	120	120
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	18 000	11 500
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	552	504
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	1 304	1 167
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	720	1 778
7720 Generalforsamling	4 363	4 258
7770 Bank og kortgebyrer	5 009	4 246
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	6 886	4 918
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	2 149	913
Sum	39 102	29 404

Note 8 - Rentekostnader

	2024	2023
8150 Renter langsiktige lån	489 557	412 225
Sum	489 557	412 225

Note 9 - Andre fordringer

	2024	2023
1520 Avregning purregebyr restanse	140	5 777
1570 Andre kortsiktige fordringer	8 045	0
Sum	8 185	5 777

Note 10 - Egenkapital

	2024	2023
2030 Andelskapital	2 400	2 400
2070 Akkumulert resultat	-4 562 997	-4 869 794
Sum	-4 560 597	-4 867 394

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

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

Note 11 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger Rehabilitering/påk		Tomter	Bygningsinventar	Bygningsinventar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 430 428	2 042 537	14 944	21 096	185 076
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 430 428	2 042 537	14 944	21 096	185 076
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	21 096	185 076
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 430 428	2 042 537	14 944	0	0
Antatt levetid i år :				10	3

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Sørøst-Norge 26108096054
Lånenummer:	
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.39 %
Beregnet innfridd:	28.12.2046
Opprinnelig lånebeløp:	11 177 000
Lånesaldo 01.01:	9 187 201
Avdrag i perioden:	209 747
Lånesaldo 31.12:	8 977 454

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26108096054	24	374 061	8 977 464
Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.			

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	2024	2023
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	-8 977 454	-9 187 201
Borettsinnskudd	-88 800	-88 800
Sum	-9 066 254	-9 276 001
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Tomt	14 944	14 944
Bygninger/påkostninger	3 472 965	3 472 965
Sum	3 487 909	3 487 909

Resultat og balanse med noter for Gråtenmoen Hageby II borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gråtenmoen Hageby II borettslag

Styreleder	Gry Larsen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Helga Synnøve Hovet (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Maria Viig Bjørnøy (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Bjørn-Terje Kleiv (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Marianne Mogens Christensen (sign.)	18.03.2025

Til generalforsamlingen i Gråtenmoen Hageby II borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Porsgrunn, 21. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Pedersen, Bård Erik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-21 16:01:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8BMEP-79001-TA4P-08EJH-UYIIL-GS0VZ

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

ORDENSREGLER

FOR BEBOERE I 4. MANNSBOLIGER

1. Boretthaverne må vise gjensidig hensyn ved bruk av vaskerom, tørkeloft og andre fellesanlegg.
2. Tøy må bare henges til tørk på de dertil bestemte stativer. Bare vribart tøy kan henges på tørkeloftet.
3. Boretthaverne må kun sette opp tørkesnorer utenfor sin egen loftsbod.
4. Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper, ryer o.l. på balkonger eller fra vinduer.
5. Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig støy og bråk, og bruk av musikkinstrumenter og radio må skje hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 24.00.
6. Renholdet av leiligheten og det området av tomta som disponeres av hver enkelt boretthaver skjer etter prinsippet: *"Enhver feier for sin egen dør"*.
7. Staking av vasker og badesluk besørges av leieboerne. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk.
8. Hvis det blir påvist veggdyr eller annet utøy, skal boretthaveren straks for egen regning sørge for at leiligheten desinfiseres og rengjøres. Melding skal i alle høve sendes til styret.
9. Det området av tomten som disponeres av boretthaverne må holdes i orden. Plenklipping utføres regelmessig. Brenning av løv, kvist og gress må ikke forekomme.
10. Det er ikke tillatt å anskaffe husdyr, uten etter skriftlig tillatelse fra styret. De fastsatte regler må følges.
11. Dersom det ønskes framleie, må det sendes skriftlig søknad til styret om dette.
12. Ganger og trapper vaskes minst en gang pr. uke. Dette går på omgang blant boretthaverne.
13. Hver enkelt boretthaver er ansvarlig for at disse ordensregler blir overholdt. Reglene skal sikre boretthaverne: **Fordragelighet - ro - orden**.
Husk at ingen boretthaver kan få bedre skussmål enn:
"Han var en god nabo, som var lett å omgås med og bo sammen med".
14. Overtredelse og misligholdelse av ordensreglene kan medføre at boretthaveren blir oppsagt og må fraflytte. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at disse ordensreglene blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ingen ordensregler kan fult ut dekke alle de spørsmål som melder seg i et borettslag. Det betinger faktisk en helt ny boliginnstilling, bygget på solidaritet og fellesskap.

VENNLIG HILSEN

STYRET

DUGNAD

I

BORETTSLAGET GRÅTENMOEN HAGEBY II

Dugnad har vi en gang i året på våren.

Tillitspersonen for hver bolig organiserer dugnaden med beboerne i sin bolig.

Det er et ønske fra styret at så mange som mulig møter opp på dugnaden.
Ved dårlig frammøte må vi sette arbeidet bort og dette kan medføre husleieøkning.
Det lønner seg ikke - så møt opp med godt humør og godvilje!

Dette skal gjøres fast en gang i året:

1. Vaske og rydde loft (kaste de tingene som ikke er merket med navn)
2. Vaske og rydde kjeller - ganger og fellesrom.
3. Det skal gjøres rent ute på gårdsplassen (rake og luke i grusen)
4. Rake opp løv, kvister og gress utenfor gjerdene.

NB. Det kan komme noe ekstra arbeid som har med vedlikehold av bygninger og eiendommer å gjøre.

HUSK! Utstyr og redskaper som blir brukt behandles med forsiktighet og settes på plass etter bruk.

REGLER FOR HUSDYRHOLD.

1. Beboere som planlegger å anskaffe husdyr og nye beboere som ønsker å ta med seg husdyr skal søke styret om skriftlig tillatelse før husdyret kan tas inn i laget.
Søknaden skal være begrunnet og det oppgis hva slags husdyr det dreier seg om og Eventuelt hunderase. Styret forbeholder seg rett til å nekte ”store og farlige” hunderaser.
2. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal holdes i bånd innenfor borettslagets område.
3. Spesielt for katter:
Båndtvang gjelder også katter slik at de må holdes 100% innendørs hvis eier mener at halsbånd er uakseptabelt.
4. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Ekskrementer som husdyret måtte etterlate på trapper, veier, plener i bed o.l. må fjernes omgående.
6. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboene med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, f.eks. skaper redsel eller angst, kan styret forlange husdyret fjernet fra leiligheten hvis ikke minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret i borettslaget etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
7. Dersom et husdyr blir avlivet eller på annen måte kommer bort, må det søkes om ny tillatelse.
8. Dyreeier må godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig.

VEDTEKTER

for Gråtenmoen Hageby II borettslag, org nr. 848519472

tilknyttet

Skien Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 03.05.1961. Endret på generalforsamlinger 13.05.1987, 03.05.2005, 06.05.2008 og 27.04.2017.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Skien kommune og har forretningskontor i Skien kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Skien Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk. 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 sikringskap, varmtvannsberedere, 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 tvangsfullbyrdslovens 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 besluttet 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 inntil tre varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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.

Nabolagsprofil

Myrullvegen 13 - Nabolaget Kjørbekk - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Gråtenmoen Linje M2, M2N, 601	6 min 0.5 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	12 min 5.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min

Skoler

Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 322 elever, 18 klasser	5 min 0.4 km
Moflata skole (1-7 kl.) 445 elever, 22 klasser	19 min 1.7 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	7 min 3.4 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	15 min 1.4 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	17 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Gråtenmoen	9 min
Circle K Goberg	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

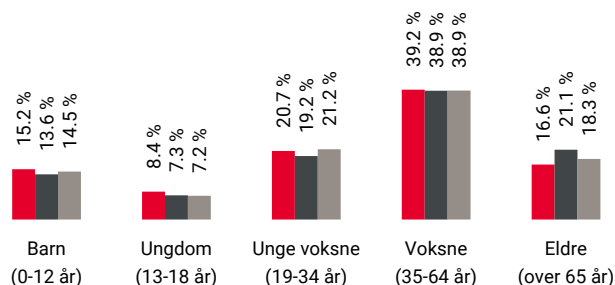
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjørbekk	1 625	729
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gråtenmoen barnehage (1-5 år) 60 barn	2 min 0.2 km
Skogmusa barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min 0.4 km
Gimsøy barnehage (1-5 år) 64 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Spar Kjørbekk PostNord	8 min 0.6 km
Meny Saga	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Gateparkering

Lett 83/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

Sport

	Kjørbekkhøgda skole	5 min	
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.4 km	
	Herkules idrettspark	11 min	
	Ballspill, fotball, friidrett, tennis	1 km	
	Pro Gym Grenland	15 min	
	HEIA Treningssenter	17 min	

Boligmasse



- 55% enebolig
- 15% rekkehus
- 13% blokk
- 17% annet

«Jeg liker dette nabolaget for det er mange greie folk.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Herkules

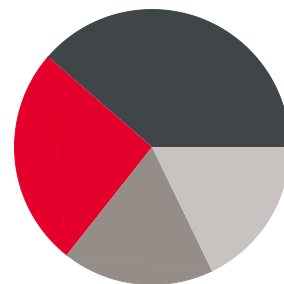
6 min



Apotek 1 Gråtenmoen

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



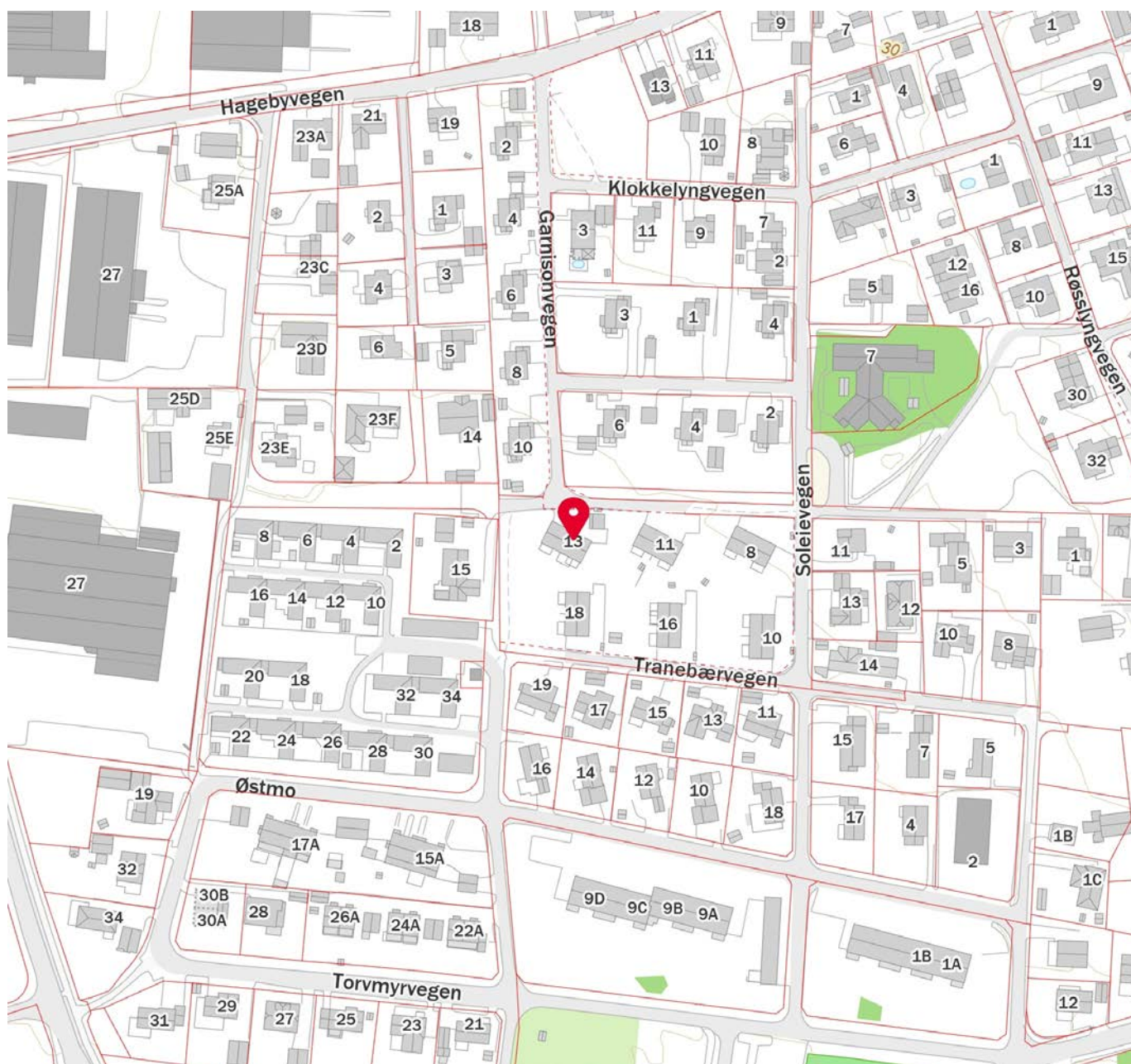
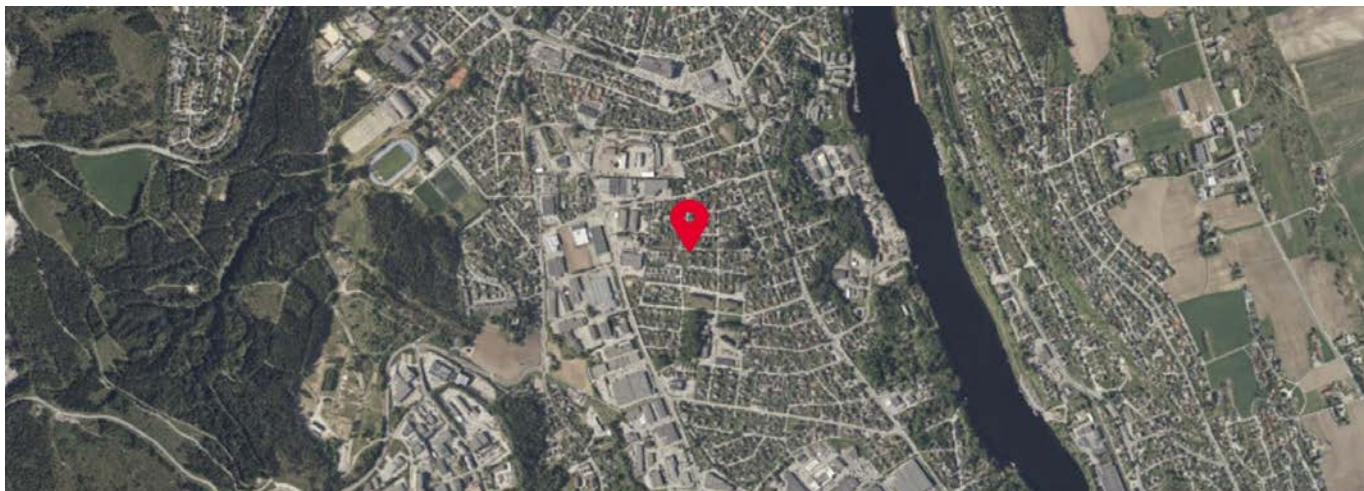
0%

43%

- Kjørbekk
- Porsgrunn/Skien
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 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 5 600/5 600/5 900 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Myrullvegen 13
3734 SKIEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen

Telefon: 401 91 919
E-post: Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre