



Velkommen til
Ravnåsen 2
3743 Skien

Velkommen til
Ravnåsen 2
3743 Skien

Romslig leilighet - Usjenert beliggenhet mot skogen - God planløsning, egen soveromsgang med 3 soverom

Lys og romslig familieleilighet med praktisk planløsning og usjenert beliggenhet i et barnevennlig boligområde på Gulset. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på 8 kvm som vender ut mot friareal. I stuen er det plass til både sofagruppe og spisestuebord.

Det er tre soverom som ligger samlet i egen soveromsgang, adskilt fra de sosiale sonene.

Badet er flislagt, har gulvvarme og ble oppgradert i regi av borettslaget i 2012.

Det er ellers behov for oppussing.

2 boder i kjeller.

Kort avstand til skole og barnehage, flotte turområder i

Gulsetmarka, samt Gulsetsenteret og busstopp med hyppige avganger.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 550 000
Andel fellesgjeld pr 16.07.2026	kr	291 566
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	1 842 656
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	7 075
BRA/BRA-I		109/92 m ²
Ant. sov.		3
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1976
Etasje		2
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Hanne Holmberg
Eiendomsmegler

970 47 628
hanne.holmberg@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	1 550 000
Andel fellesgjeld pr 16.07.2026	kr	291 566
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	1 842 656
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	7 075

*Omkostninger

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 1 090

Gebyr forhåndsutlysning av forkjøpsrett: kr

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

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 7 075 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Av felleskostnader på kr. 7 075,- per 16.07.2026 er

kr. 1 065,- avdrag

kr. 1 231,- renter

kr. 4 779,- felleskostnader

For tiden er også varmtvann inkludert i felleskostnadene. (Det kan komme vannmåler på sikt). Ref. styreleder tlf. 23/7.

Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, eiendomsskatt og kommunale avgifter, i tillegg til kabel tv og internett, samt sommer- og vinterkostnader og renhold av fellesareal for dette borettslaget.

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

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 16.07.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Offentlige/Kommunale avgifter

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

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Total fellesgjeld for borettslaget er kr 12 787 421,- pr. 16.07.2026 og lånevilkårene er:

Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 16.07.2026: 4.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4

Saldo per 16.07.2026: 334 120

Andel av saldo: 7 618

Første termin/første avdrag: 30.06.2003 (siste termin 30.06.2028)

SpareBank 1 Sør-Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.07.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 16.07.2026: 12 453 301

Andel av saldo: 283 948

Første termin/første avdrag: 28.06.2015 (siste termin 28.03.2045)

IN-ordning

Borettslaget har ikke avtale om IN-ordning.

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse

Andel nr. 3762 i Ravnåsen Borettslag, org. nr. 951424110 med tilhørende borettslag til bolig nr. H0204.

Andelen ligger i Ravnåsen Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Grenland

Boligbyggelag.

Innskudd: Kr 40 400

Sikringsordning

Sikring mot tap av felleskostnader i borettslag: Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader gjennom betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler felleskostnadene, kan det føre til at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS mot denne type tap.

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår: Forsikringsavtalen løper inntil den sies opp. Borettslaget kan si opp avtalen med en frist på minst 1 måned. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Dersom forsikringsavtalen stiller vilkår om bruk av en særskilt forretningsfører, må oppsigelsen av forretningsføreravtalen også vedtas av generalforsamlingen.

Oppsigelse fra forsikringsselskapets side kan bare finne sted etter bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

Om borettslaget

Ravnåsen borettslag (organisasjonsnummer 951 424 110) ble bygget i 1976 og består av punkthus med totalt 48 leiligheter i Skien kommune. Borettslaget forvaltes av Grenland Boligbyggelag.

Fra ordinær generalforsamling avholdt 23.04.2026:

- Årsberetning og årsregnskap for 2025 ble godkjent.
- Styrehonorar ble fastsatt.
- Nye styremedlemmer ble valgt. TC Newco Norway IV AS ble valgt som ny revisor.
- Vedtektsendring ble vedtatt som følge av fusjon i boligbyggelaget. Forretningsadressen er nå i Porsgrunn, og boligbyggelagets navn er endret til Grenland Boligbyggelag.
- Forslag om endring av felleskostnadsfordeling ble ikke vedtatt, da det krevde enstemmighet.
- Forslag om valgkomité ble ikke stemt over. Forslag om luftkontroll i ventilasjon ble flyttet til

beboermøte.

Planlagte prosjekter for 2026:

- Renovering av avløpsrør (rørfornyng) i kjelleren i blokk nr. 2.
- Utvendig maling av kjellervinduer, grunnmur og nedgang til kjeller.
- Maling av garasjeporter og værs kier på garasjeanlegget.
- Felling av to store bjørker ved blokk nr. 4.

Styreleder:

Werner Lekven

Telefon: 90677627

E-post: pilot@wlship.com

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

Kun andelseiere i boligbyggelaget og fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysisk person kan eie mer enn én andel. Stat, fylkeskommune eller kommune kan til sammen eie inntil ti prosent av andelene.

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 92 m²

BRA-e: 9 m²

BRA-b: 8 m²

BRA total: 109 m²

Kjeller

BRA-e: 9 m².

2. etasje

BRA-i: 92 m².

BRA-b: 8 m².

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

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

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

bod.

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

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

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

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Andel

Boligtype

Andelsleilighet

Etasje

2

Parkering

Borettslaget har felles parkeringsplass.

Borettslaget har noen garasjer - ventelisteordning.

El-bil lading er mulig via nabo-borettslagets ladere. ref. styreleder 23/7.

Borettslagets eiendom

Gnr. 2, Bnr. 527 (Ideel andel 1/1) i Skien kommune.

Tomteareal er 11 139 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt.

Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, busker og trær, og koselige uteplasser til felles bruk og hygge. Her er det sittebenker og lekeplass for barna.

Det er asfalterte gangstier og biloppstillingsplasser.

Grenland boligbyggelag opplyser at borettslagets eiendom er 11 149 kvm stort, mens Seeiendom.no opplyser arealet til å være 11 139 kvm. Avvik kan forekomme.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyr er ikke tillatt uten godkjenning av styret. Iflg. styreleder tlf. 23/7, skal det søkes om dyrehold, men som regel gis det tillatelse, under ansvar. Katt må holdes i bånd.

Beboernes forpliktelser

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt. Årsresultatet for 2025 var et overskudd på kr 597 753,-. Egenkapitalen var kr 663 210,- per 31.12.2025. Disponible midler var kr 791 700,- per 31.12.2025.

Borettslagets forsikringsselskap

Storebrand Forsikring AS

Polisenummer felles forsikring 9756321

Byggeår

Ca. 1976

Innhold

Leilighet i boligblokk fra 1976 som består av følgende rom:

2. etasje BRA-i: Entré, gang, stue, kjøkken, tre soverom og bad.

Kjeller BRA-e: To boder.

Innglasset balkong på 8 m².

Standard

Hyggelig og romslig leilighet med god planløsning og tre soverom samlet i en egen soveromsgang. Leiligheten ligger i et punkthus fra 1976 og har en innglasset balkong med usjenert beliggenhet. Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2012, og i samme periode ble balansert ventilasjonsanlegg, innvendige vannledninger og avløpsrør i plast etablert. Hoveddelen av vinduene ble skiftet i 1998, og vinduet på ett soverom ble byttet i 2021.

Balkong:

Boligen har en hyggelig og usjenert uteplass på 8 kvm med impregnert tregulv. Uteplassen er takoverbygget og innglasset som gir en skjermet og værbeskyttet uteplass med mulighet for åpning ved behov.

Fra uteplassen er det utsyn mot flott friareal med fjellkanuser, trær og naturlig vegetasjon.

Stue:

Fra balkongen er det inngang til en lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisestuebord.

Boligen ligger på hjørne av bygget, og stuen har derfor et ekstra vindu.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og noe glasskap, flis over kjøkkenbenk og laminat benkeplate.

Det er ventilator med avtrekk ut og avsatt plass til kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Ved vinduet er det plass til et kjøkkenbord.

Bad:

Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2012, og har flis på gulv og vegger. Her er det vegghengt toalett, dusjkabinett og innredning med heldekkende hvit vask, under- og overskap med profilerte fronter og speil med lys. Det er varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Soverom:

I boligen er det tre soverom som ligger samlet i en egen gang, adskilt fra stue og kjøkken. Vinduet på ett av soverommene ble skiftet i 2021.

Entré:

Romslig entré med laminatflis på gulv og en praktisk skyvedørsgarderobe med speildører.

Overflater:

Gulv: Vinylbelegg på kjøkkenet, laminatflis i gangen og laminatgulv i øvrige rom. Flislagt gulv på bad med gulvvarme.

Vegger: Malte overflater i hovedsak. Flislagte vegger på bad.

Himling: Malt betong. Malte plater på bad.

Lagring:

I kjelleren disponerer leiligheten to boder på til sammen ca. 9 m².

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Innvendig - Overflater - gulv | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig - Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det er fremlagt generell informasjon om rehabiliteringen, men dokumentasjonen tilfredsstiller ikke kravene til dokumentasjon av vanntett sjikt. Vurderingen gjelder dokumentasjon, og er ikke alene en konstatering av teknisk feil ved badet.

Helse, miljø og sikkerhet

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Borettslaget ligger fint til på Gulset i Skien, et barnevennlig og attraktivt område med kort vei til de fleste fasiliteter.

I nærområdet har man barnehager, barneskolene Kollmyr og Stigeråsen, samt Gulset ungdomsskole og idrettsanlegg hvor Gulset IF har et aktivt tilbud innen fotball og håndball, ski, turn og volley. I Gulsethallen finnes også svømmehall og treningssenter.

For øvrig kan nærområdet tilby flotte tur- og rekreasjonsområder i populære Gulsetmarka, med blant Fantekjerringkollen og Åletjern med lysløype og badeplass. Vinterstid er det oppkjørte skiløyper fra Gulsethallen frem til, og rundt Åletjern samt sløyfe rundt Sagåsen. Disse egner seg perfekt til alt fra familietur til en real treningsøkt.

Utover dette er Gulset Skiens største bydel og sentralt i bydelen er det opparbeidet et bydelssenter med dagligvareforretningene KIWI og Coop Prix, frisør, apotek og tannlege. En liten kjøretur unna ligger også Myren med diverse forretninger.

Det er gode bussforbindelser langs Gulsetringen, med svært hyppige avganger i retning Skien og Porsgrunn.

Adkomst

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

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Eiendommen er en leilighet i et boligbygg med flere boenheter, opprinnelig oppført i 1976. Etasjeskiller er utført i betong. Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, hvor hoveddelen ble skiftet i 1998 og vinduet på ett soverom ble skiftet i 2021. Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og terrassedøren har isolerglass med brystning og er utvendig beslått med aluminium.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for "punkthus 16 leiligheter" datert 12.07.1976 og for "reparasjon/rehabilitering av 48 bad og kjøkken" datert 11.01.2012. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger av opprinnelig bygning datert 02.07.1976 og i forbindelse med fasadeendring (nye balkonger og ny platekledning) datert 02.04.1998. Det foreligger ikke ferdigattest for fasadeendringene.

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

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger ikke.

Oppvarming

Elektrisitet. Gulvvarme på badet.

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

Informasjon strømforbruk: Ifølge egenerklæringsskjema datert 07.07.2026 har selger bestilt Norgespris på strøm.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr.

kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslagets kabel-tv og internett leveres av Altibox etter oppgradering til fiberkabel. Kostnadene er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie

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

Radon

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Selger opplyser i egenerklæringsskjema at det er installert radonpumpe i kjeller for ca. 10 år siden i regi av borettslaget.

Bygget er ikke utstyrt med radonsperre.

Regulering

Borettslagets eiendom ligger i område som er regulert til

Gangvei

Felles avkjørsel

Boliger

Offentlig friområde

Kjørevei

Garasje

iht. Regulerings-, bebyggelses-, og tomtedelingsplan for felt K,L, N og O Gulset (08.04.1975) med planid 335.

Eiendommen ligger videre i område som i Kommuneplanens arealdel (14.11.2024) med planid 2021007 er avsatt til

Boligbebyggelse, Nåværende

Eiendommen ligger i bestemmelsesområde Bybåndet, som har bestemmelser om byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. I henhold til kommuneplanens § 1.1.3 gjelder eldre reguleringsplaner foran kommuneplanen ved motstrid.

Området har en moderat til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

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

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

Vei, vann og avløp

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

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 667 553 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 2 670 210 for 2024.

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

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

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

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

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

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

Andel felles formue

Kr 17 694 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.



Andre opplysninger

Visning

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

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Forkjøpsrett utlyses snarest mulig etter at boligen er solgt. Frist for å melde forkjøpsrett vil vanligvis være ca. 1 uke etter denne er utlyst av boligbyggelaget. Det vises til borettslagets vedtekter som er vedlagt i salgsoppgave. For mer informasjon om forkjøpsrett og medlemskap anbefaler vi å kontakte boligbyggelaget. Megler anbefaler å tegne medlemskap i boligbyggelaget, dersom man ikke allerede er medlem.

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper.

Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper videreselge andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier

Rigmor Henriksen Barstad
Fehim Beckanovic

Heftelser

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

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

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

Andre relevante opplysninger

Eierskap

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 2,9% (forutsatt salgssum kr 1 490 000,-), kr 43 210,-
Rabatt/ avslag medlemsfordel GBBL, - kr 5 000,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 545,-
Markedspakke, kr 23 390,-
Oppgjørshonorar*, kr 7 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-
Visningshonorar per visning kr. 3 500,-(1 stk inkl.), kr 0,-
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 1 889,-
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 485,-
Eierskiftegebyr*, kr 6 725,-

Totalt, kr 102 544,-

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

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

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

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

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Rune Hogstad den 15.07.2026.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler,

samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at

EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Betalingsbetingelser

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

Personopplysningsloven

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

Vedlegg

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

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Ansvarlig megler

Hanne Holmberg
Eiendomsmegler
Telefon: 970 47 628
E-post: hanne.holmberg@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.











I boligen er det tre soverom som ligger samlet i en egen gang, adskilt fra stue og kjøkken. Vinduet på ett av soverommene ble skiftet i 2021.







Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ravnåsen 2 , 3743 SKIEN

 SKIEN kommune

gnr. 2, bnr. 527

Andelsnummer 3762

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 15.07.2026

Rapportdato: 21.07.2026

Oppdragsnr.: 14387-1856

Eiendomsverdi ref nr: XT1117

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Hogstad



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.

Takstforum Telemark AS

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

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

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

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

*Landbruk.

*Skjønn

*Næring.

*Skade.

*Bolig

*Energirådgivning

Rapportansvarlig



Rune Hogstad

rune@takstforum-telemark.no

958 36 333



Ravnåsen 2, 3743 SKIEN
Gnr 2 - Bnr 527
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skullete 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 lovliggheit (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

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og straktiltak 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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hoveddelen av vinduene ble skiftet i 1998, mens vinduet på ett soverom ble skiftet i 2021. Ved befaring fremsto vinduene med normal funksjon uten registrerte avvik.

Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

Terrassedøren har isolerglass og brystning, og er utvendig beslått med aluminium.

Balkongen er innglasset og utført med betongdekke belagt med impregnert tregulv. Rekkverket har tette brystningsfelt og innglassing med foldevinduer, noe som gir en skjermet og værbeskyttet uteplass med mulighet for åpning ved behov.

Ved befaring fremstod tregulv, rekkverk og innglassing i normal overflatemessig stand, uten registrerte synlige skader eller mangler på tilgjengelige flater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har ulike overflater tilpasset rommenes bruk. Kjøkkenet har vinylbelegg, gangen har laminatflis, mens øvrige rom i hovedsak har laminatgulv. Overflatene fremstod ved befaring med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk, uten registrerte vesentlige skader på tilgjengelige flater.

Veggene har i hovedsak malte overflater, mens himlingene er utført i malt betong. Leiligheten har integrerte garderobeskap på soverommene og garderobeløsninger med skyvedører. Det er også etablert skyvedørgarderobe i entré. Overflatene fremstod ved befaring med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk, uten registrerte vesentlige skader eller avvik på tilgjengelige flater. Etasjeskiller er utført i betong.

Ved kontroll av gulvenes planhet ble det målt et høydeavvik på ca. 8 mm over 2 meter i stue, med et totalt høydeavvik i rommet på ca. 9 mm. På soverom ble det målt et høydeavvik på ca. 4 mm over 2 meter og ca. 2 mm totalt i rommet.

Det ble ikke registrert andre forhold av betydning ved befaring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling i boligen. Bygget er, ut fra alder og byggetype, ikke utstyrt med radonsperre.

Det er montert radonvifte i kjeller i regi av borettslaget.

Leiligheten har innvendige helle fyllingsdører i furu. Dørene fremstod med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Dør til ett soverom tar noe i underkant ved åpning og lukking, og kan med fordel justeres. Dør til bad er skiftet til nyere slett dør.

Det er ikke gitt opplysninger om, eller gjort observasjoner av, skadedyr.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad er oppgradert i regi av borettslaget i 2012

Badet er opplyst oppgradert i regi av borettslaget. Det er fremlagt generell informasjon om rehabiliteringen, men dokumentasjonen tilfredsstiller ikke kravene til dokumentasjon av vannnett sjikt etter NS 3600:2025 punkt A.2.1.9.1 for det aktuelle våtrommet. Dokumentasjonen vurderes derfor som utilstrekkelig, og dokumentasjon av vannnett sjikt settes til TG 2. Det anbefales å

innhente supplerende dokumentasjon fra borettslaget/styret dersom dette foreligger. Vurderingen gjelder dokumentasjon, og er ikke alene en konstatering av teknisk feil ved badet.

Veggene på badet er flislagte, og himlingen er utført med malte plater. Ved befaring ble det ikke registrert riss, sprekker, fuktskjolder svelling, løse fliser eller andre synlige skader på tilgjengelige overflater. Det ble heller ikke registrert bomflis ved stikkprøvekontroll. Overflatene fremstod med normal slitasje ut fra alder og bruk, uten påviste avvik ved befaring.

Gulvet på badet er flislagt og har elektriske varmekabler. Ved befaring ble det målt fall mot sluk på ca. 20 mm over 2 meter. Stikkprøvekontroll av flisene avdekket ikke bom under flis. Det ble ikke registrert riss, sprekker, svelling, fuktskader eller andre synlige avvik på tilgjengelige flater. Gulvet fremstod med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Badet har sluk med synlig klemring. Ved inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler av sluket ble det ikke registrert tegn til skader, utettheter eller mangelfull tilslutning mellom sluk og tettesjikt. Sluket var tilgjengelig for kontroll, og tettesjiktet fremsto synlig ved slukåpningen.

Innredning med slette, hvite fronter, nedfelt servant og speil med lys over vask.

Dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin.

Vegghengt toalett med innebygd susterne.

Utstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje.

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Det ble utført fuktmåling i vegg i kjøkkenbenk mot våtsone. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum og oppvaskmaskin.

Ventilator med avtrekk ut, montert i skap over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledning av plast, oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad.

Koblingsskap for rør i skap på vegg i bad.

Kun synlige rørføringer er vurdert.

Synlige avløpsrør i plast.

Det ble ikke registrert avvik på vann og avløpssystem, kun vurdert synlige rørføringer.

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg

Elektrisk anlegg med felles sikringsskap i trappegang.

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler og håndholdt slukke apparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Ravnåsen 2 , 3743 SKIEN
Gnr 2 - Bnr 527
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

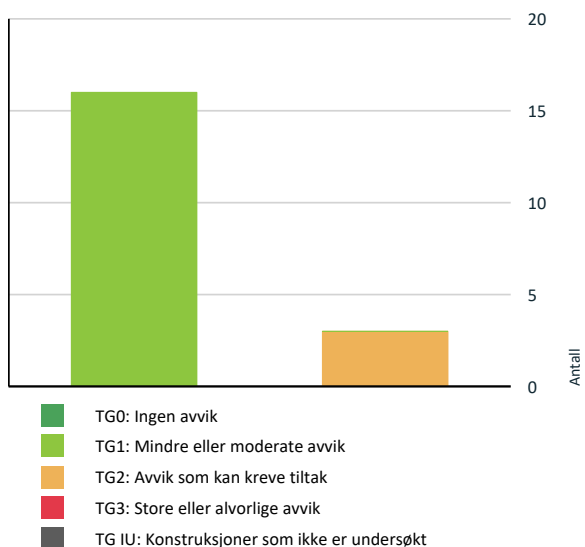
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ravnåsen 2 , 3743 SKIEN
Gnr 2 - Bnr 527
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

Ravnåsen 2 , 3743 SKIEN
Gnr 2 - Bnr 527
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1976

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hoveddelen av vinduene ble skiftet i 1998, mens vinduet på ett soverom ble skiftet i 2021. Ved befaring fremsto vinduene med normal funksjon uten registrerte avvik.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédøren er brann- og lydklassifisert. Terrassedøren har isolerglass og brystning, og er utvendig beslått med aluminium.



Balkongdør

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongen er innglasset og utført med betongdekke belagt med impregnert tregulv. Rekkverket har tette brystningsfelt og innglassing med foldevinduer, noe som gir en skjermet og værbeskyttet uteplass med mulighet for åpning ved behov.

Ved befaring fremstod tregulv, rekkverk og innglassing i normal overflatemessig stand, uten registrerte synlige skader eller mangler på tilgjengelige flater.



Innglasset balkong

INNVEDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har ulike overflater tilpasset rommenes bruk. Kjøkkenet har vinylbelegg, gangen har laminatflis, mens øvrige rom i hovedsak har laminatgulv. Overflatene fremstod ved befaring med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk, uten registrerte vesentlige skader på tilgjengelige flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard og funksjon. Slitasje utover forventet kan medføre redusert levetid og estetisk verdi, samt økt risiko for ytterligere skader på gulvet.

Tilstandsrapport

- Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard og funksjon.
- Slitasje utover det som er forventet kan medføre redusert levetid og estetisk verdi, samt økt risiko for ytterligere skader på gulvet.

! TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har i hovedsak malte overflater, mens himlingene er utført i malt betong. Leiligheten har integrerte garderober på soverommene og garderobeløsninger med skyvedører. Det er også etablert skyvedørgarderobe i entré. Overflatene fremstod ved befaring med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk, uten registrerte vesentlige skader eller avvik på tilgjengelige flater.

! TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført i betong.

Ved kontroll av gulvenes planhet ble det målt et høydeavvik på ca. 8 mm over 2 meter i stue, med et totalt høydeavvik i rommet på ca. 9 mm. På soverom ble det målt et høydeavvik på ca. 4 mm over 2 meter og ca. 2 mm totalt i rommet.

Det ble ikke registrert andre forhold av betydning ved befaring.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling i boligen. Bygget er, ut fra alder og byggemetode, ikke utstyrt med radonsperre. Det er montert radonvifte i kjeller i regi av borettslaget.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige heltre fyllingsdører i furu. Dørene fremstod med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Dør til ett soverom tar noe i underkant ved åpning og lukking, og kan med fordel justeres. Dør til bad er skiftet til nyere slett dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

! TG 1 Skadedyr og fuktrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke gitt opplysninger om, eller gjort observasjoner av, skadedyr.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er oppgradert i regi av borettslaget i 2012

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er opplyst oppgradert i regi av borettslaget. Det er fremlagt generell informasjon om rehabiliteringen, men dokumentasjonen tilfredsstiller ikke kravene til dokumentasjon av vanntett sjikt etter NS 3600:2025 punkt A.2.1.9.1 for det aktuelle våtrommet. Dokumentasjonen vurderes derfor som utilstrekkelig, og dokumentasjon av vanntett sjikt settes til TG 2. Det anbefales å innhente supplerende dokumentasjon fra borettslaget/styret dersom dette foreligger. Vurderingen gjelder dokumentasjon, og er ikke alene en konstatering av teknisk feil ved badet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene på badet er flislagte, og himlingen er utført med malte plater. Ved befaring ble det ikke registrert riss, sprekker, fuktskjolder, svelling, løse fliser eller andre synlige skader på tilgjengelige overflater. Det ble heller ikke registrert bomflis ved stikkprøvekontroll. Overflatene fremstod med normal slitasje ut fra alder og bruk, uten påviste avvik ved befaring.

Årstall: 2012

Kilde: Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet på badet er flislagt og har elektriske varmekabler. Ved befaring ble det målt fall mot sluk på ca. 20 mm over 2 meter. Stikkprøvekontroll av flisene avdekket ikke bom under flis. Det ble ikke registrert riss, sprekker, svelling, fuktskader eller andre synlige avvik på tilgjengelige flater. Gulvet fremstod med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Årstall: 2012

Kilde: Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har sluk med synlig klemring. Ved inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler av sluket ble det ikke registrert tegn til skader, uttetheter eller mangelfull tilslutning mellom sluk og tettesjikt. Sluket var tilgjengelig for kontroll, og tettesjiktet fremsto synlig ved slukåpningen.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

Ravnåsen 2, 3743 SKIEN
Gnr 2 - Bnr 527
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



Sluk på bad.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette, hvite fronter, nedfelt servant og speil med lys over vask.

Dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin.

Vegghengt toalett med innebygd susterne.

Utstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje.



Innredning bad



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktmåling i vegg i kjøkkenbenk mot våtsone. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier.



Måling i vegg.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskum og oppvaskmaskin.



Innredning kjøkken



Innredning kjøkken

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut, montert i skap over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledning av plast, oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad.

Koblingsskap for rør i skap på vegg i bad.

Kun synlige rørføringer er vurdert.

Årstall: 2012 Kilde: Info fra sameie/borettslag

! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

Det ble ikke registrert avvik på vann og avløpssystem, kun vurdert synlige rørføringer.

Årstall: 2012 Kilde: Info fra sameie/borettslag

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg

Årstall: 2012 Kilde: Info fra sameie/borettslag



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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med felles sikringsskap i trappegang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Dette er viktig for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller personskafe som følge av feil på det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og håndholdt slukke apparat.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Dette er viktig for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller personskafe som følge av feil på det elektriske anlegget.

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

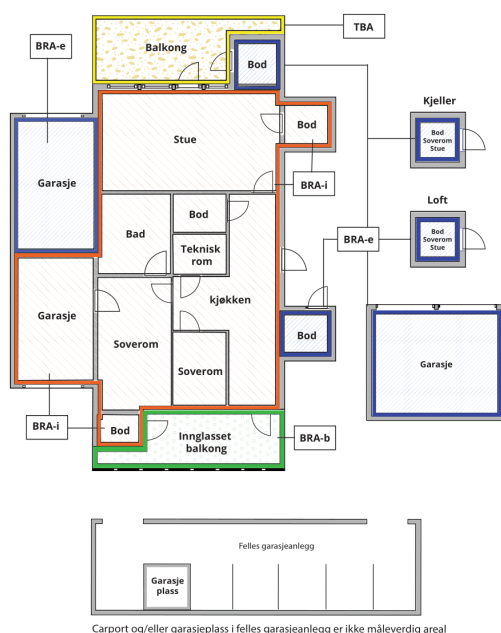
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki 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 byggtetnisk 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.

Vedlegg: Takstrappport

Ravnåsen 2 , 3743 SKIEN
Gnr 2 - Bnr 527
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	92	8		100	
Kjeller		9		9	
SUM	92	17			
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken		Innlasset balkong
Kjeller		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.7.2026	Rune Hogstad	Takstingeniør
	Rigmor Henriksen Barstad	Kunde

Vedlegg: Takstrappport

Ravnåsen 2 , 3743 SKIEN
Gnr 2 - Bnr 527
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	2	527		0	11139.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ravnåsen 2

Hjemmelshaver

Fehim Beckanovic, Rigmor Henriksen Barstad

Kommentar

Eiendommen har flere adresser.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0204/RAVNÅSEN BORETTSLAG	951424110	H0204	Grenland Boligbyggelag	Beckanovic Fehim, Barstad Rigmor Henriksen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3762

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i punkthus som ligger sentralt på Gulset, med kort vei til skole, barnehage og butikker.
Gangavstand til Gulsetsenteret med en rekke forretninger, matbutikk, apotek, frisør og kafe.
Marka ligger like i nærheten med flotte tur og bademuligheter.
Av fritidsaktiviteter er det lysløype, treningssenter og treningshall i nærheten.
Det er gode bussforbindelser og ca. 3 kilometer til Skien sentrum

Adkomstvei

Offentlig kommunal veg direkte tinn på parkering for borettslaget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private felles stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private felles stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt i delvis skrånende terreng. Pent opparbeidet og beplantet tomt med lekearealer og asfalterte internveier.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring AS	9756321			
Kommentar				

Vedlegg: Takstrapport

Ravnåsen 2 , 3743 SKIEN
Gnr 2 - Bnr 527
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.07.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	21.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2026	

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 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8, 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring Salg av bolig

- Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	Rigmor H. Barstad
Selger 2: fornavn og etternavn	Fehim Beckanovic
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse	Ravnåsen 2	Postnummer	3743	Sted	Stien
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?	☒ Ja ☐ Nei	Året og måneden du overtok boligen	2006		

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei	
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen?	☒ Ja ☐ Nei	
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.		

Selgers initialer:

Side 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført ca i 2014 Bad ble renoveret ved borettsleiet. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk Alt nytt.
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon Hos borettsleiet.
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? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort noe feil ved soveroms vindu fikk ikke åpnet ble byttet ved borettsleiet
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

Side 2

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☒ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort Noe skjevhet i kjøkken gulv

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Drenert rundt blokke tror det er mindre enn 10 år siden Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer:

Side 3

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført Rør ble byttet ved renovering av bad.
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer:

Side 4

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort <i>finnes ikke</i>
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

Side 5

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble Installert radonpumpe i kjeller, ved borettstaket ca. 10 år siden
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

Side 7

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgeres initialer:

Side 8

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgeres initialer:

Side 9

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ◆ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ◆ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ◆ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ◆ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ◆ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ◆ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ◆ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ◆ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ◆ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ◆ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted <i>Skien</i>	Selger 1: dato <i>07.07.2026</i>	Selger 1: underskrift <i>Rigmor H. Berstad</i>
Selger 2: sted <i>SKIEN</i>	Selger 2: dato <i>7.7.2026</i>	Selger 2: underskrift <i>John Beckmann</i>
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		



Adresse

Ravnåsen 2, 3743 SKIEN

Dato for energimerking

21.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-322923

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

164483428

Gårdsnummer

2

Bruksnummer

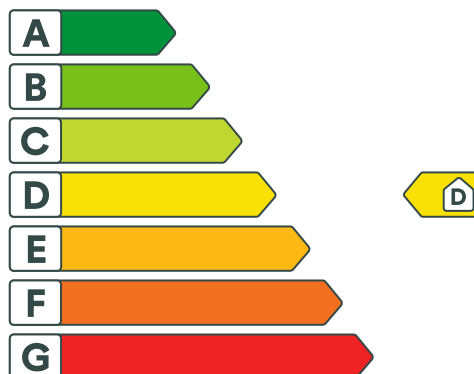
527

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0204



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.



Boliginformasjón

Byggeår

1976

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

100,0 m²

Oppvarmet bruksareal

92,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjón

Balansert ventilasjón



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

174,06 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

185,56 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 072 kWh

Vedlegg: Energiattest



Ravnåsen 2, 3743 SKIEN



Detaljering

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



Ravnåsen 2, 3743 SKIEN



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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.



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>

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Romeo Robot

Dato utkjørt: 16.07.26 Side 1 av 2

Ravnåsen borettslag	Vår ref.:	1083/3762
Ravnåsen 2	Type:	Borettslag
3743 SKIEN	Eiere:	Fehim Beckanovic, Rigmor Henriksen Barstad
Organisasjonsnr: 951 424 110	Andelsnr:	3762

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 425

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesgjeld	1 065
	FELLESKOSTNADER	4 779
	Renter fellesgjeld	1 231
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.) (250,00 i Feb. 26)	0
Objekt:	Garasje nr. 3 (1095 - 3)	350

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	291 566	Gjeld siste årsoppg.: 296 525
Klient ajourf. lån:	12 787 421	Klient gj. s. årsoppg.: 13 004 282

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11482734 8, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 16.07.2026: 4.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4

Saldo per 16.07.2026: 334 120

Andel av saldo: 7 618

Første termin/første avdrag: 30.06.2003 (siste termin 30.06.2028)

Lånenummer: 26108627785, SpareBank 1 Sør-Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.07.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 16.07.2026: 12 453 301

Andel av saldo: 283 948

Første termin/første avdrag: 28.06.2015 (siste termin 28.03.2045)

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Werner Lekven

Adresse: Ravnåsen 6

Postnr/-sted: 3743 SKIEN

Telefon: Mob.: 90677627

E-post: pilot@wlship.com

5: Restanse felleskostnader pr. 16.07.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	17 694	Gjeld:	296 525	Andre inntekter:	1 160
		Utgifter:	16 284		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	40 400
Andelsnr:	3762	Partialobligasjonsnr:	03762

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Romeo Robot

Dato utkjørt: 16.07.26 Side 2 av 2

Ravnåsen borettslag	Vår ref.:	1083/3762
Ravnåsen 2	Type:	Borettslag
3743 SKIEN	Eiere:	Fehim Beckanovic, Rigmor Henriksen Barstad
Organisasjonsnr: 951 424 110		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1976

Gårds/bruksnr: 2/527

Bygningstype: Punkthus

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 11149

9: Forsikring

Forsikret i: Storebrand Forsikring AS

Polisenr: 9756321

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	01.01.1976	Første innflytting:	01.01.1976	SSBnr:	H0204
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4	BRA-I	93
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-roms leil. stor		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Total botid				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

HUSDYR

Husdyr ikke tillatt uten godkjenning av styret.

SIKRINGSORDNING:

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

KABEL-TV/INTERNETT

Borettslagets kabel-tv/internett leveres av Telenor Norge AS, og er inkludert i felleskostnader.

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

PERIODISK VEDLIKEHOLD

- Totalrehabilitering av bad og rør, sikringsskap, og balansert ventilasjon ble ferdigstilt i 2012.
- Det ble gjennomført dreneringsarbeide i 2015.

Annen informasjon:

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ravnåsen borettslag torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 - Ravnåsen 4 - Møterom 4.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall andeler til stede: 14
Antall godkjente fullmakter: 2
Fra GBL: 0

Møtet ble åpnet av: Werner Lekven

1.2 Valg av møteleder og referent

Styrets leder velges vanligvis som møteleder

Vedtak:

Møteleder: Werner Lekven

Referent: Eric Bernhof-Jacobsen

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Protokollunderskrivere:

- Kai Aasland
- Unni Sanderhoff Steen

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut den 1. april 2026.

Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av saksliste

Ingen saker har blitt meldt inn.

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:

Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Vedtak:

To eiendomsverdragelser i fjor.

Regnskapet viser disponible midler på kr. 1.430.148,- pr. 31/12-25.

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Vedtak:

Honorar for styreleder foreslås økt fra kr. 75.000,- til kr. 80.000,-

Ellers er det ikke foreslått noen endringer i forbindelse med de andre honorarene.

Honorar for styremedlemmer ble hevet fra kr. 14.000,- til kr. 15.000,- under generalforsamlingen i 2025 (ut i fra det som kommer fram i denne protokollen).

Styreleder:

Werner Lekven kr. 80.000,-

Styremedlem/sekretær:

Eric Bernhof-Jacobsen kr. 25.000,-

Styremedlem:

May-Linn Aass kr. 15.000,-

Styremedlem:

Leif Martinsen kr. 15.000,-

Styremedlem:

Otto Høyendahl kr. 15.000,-

Varamedlem:

Ingen varamedlem ble innkalt til noen styremøter.

Godtgjørelse tillitsvalgt:

Werner Lekven kr. 25.000,-

5. Valg

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Styremedlemmer (for 2 år)

Styremedlem May-Linn Aass (er interessert i å fortsette)

Styremedlem Leif Martinsen (er ikke interessert i å fortsette pga helse)

Varamedlemmer (for 1 år).

1 vara: Garan Hodzic

2 vara: Hulda Sigurdardottir

3 vara: Unni Sanderhoff-Steen

Vedtak:

Etter valget består styret av

Leder: Werner Lekven

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

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

Styremedlem/sekretær: Eric Bernhof-Jacobsen

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

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

Styremedlem: Otto H. Høyendahl

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

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

Styremedlem: May-Linn Aass

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

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

Styremedlem: Merete Lakkala Johansen

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

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

1. varamedlem: Turid Skaug

2. varamedlem: Ragnhild Sølve

3. varamedlem: Espen Ottersen

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

Vedtak:

Delegat: Werner Lekven

Varadelegat: Eric Bernhof-Jacobsen

5.3 Valg av revisor

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

Vedtak:

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

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

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

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

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

6. Innkomne forslag

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

6.1 Endring av borettslagets vedtekter, som må gjøres:

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

Vedtak:

1-2 Forretningsadresse, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

NB! Grunnet at innkomne forslag ikke har blitt registrert skikkelig i portalen vil det bli tatt opp her:

Innkomet forslag nr. 1 - Forslag om valgkomite:

Leder gikk gjennom hvorfor han ikke er interessert i en valgkomite. Dette har vært forsøkt før, men fungerte ikke optimalt. Arbeidet havnet likevel hos styret. Det kom inn at hvis det er ønske om en valgkomite, vil det egentlig være pålagt at dette skal bli stemt over på generalforsamling. Dette ble lest opp ut fra en e-post som Grenland Boligbyggelag hadde besvart. En annen møtedeltaker mente det ikke var behov for en valgkomite siden hvem som helst kan komme med forslag til nye styremedlemmer i forkant av generalforsamlingen. Det endte med at dette ikke ble stemt over.

Innkomet forslag nr. 2 - Endring av hvordan diverse felleskostnader blir lagt inn i en fordelingsnøkkel:

Alle leiligheter må godkjenne dette forslaget for at det skal kunne endres i følge Grenland Boligbyggelag. Det vil si at dette må være enstemmig godkjent av alle 48 andelseiere. Flere medlemmer var ikke interessert i denne endringen. Dermed ble forslaget ikke vedtatt.

Innkomet forslag nr. 3 - Kontroll av luftgjennomstrømning i ventilasjon under filterbytte/årskontroll:

Dette forslaget har blitt flyttet til beboermøtet som kommer etter generalforsamlingen.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Ravnåsen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Werner Lekven (sign.)	25.04.2026
Sekretær	Eric Bernhof-Jacobsen (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Kai Wilhelm Aasland (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Unni Sanderhoff Steen (sign.)	24.04.2026

Innkalling til generalforsamling

i Ravnåsen borettslag (1083)

Torsdag 23.04.2026 kl. 18:00, Ravnåsen 4 - Møterom 4.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

Styrets leder velges vanligvis som møteleder

Forslag til vedtak: Styrets leder er møteleder

Styrets sekretær er møtets referent: Eric Bernhof-Jacobsen

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak: Underskrivere:

Kai Aasland

Eric Bernhof-Jacobsen

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styreleder for 2025/26: kr 80.000 pr år

Godtgjørelse til styremedlemmer for 2025/26: kr 15.000 pr år

Godtgjørelse til vaktmester for 2025/26: kr 25.000 pr år

5. Valg

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Styremedlemmer (for 2 år)

Styremedlem May-Linn Aass (er interessert i å fortsette)

Styremedlem Leif Martinsen (er ikke interessert i å fortsette pga helse)

Varamedlemmer (for 1 år).

1 vara: Garan Hodzic

2 vara: Hulda Sigurdardottir

3 vara: Unni Sanderhoff-Steen

Forslag til vedtak: Forslag på styremedlemmer:

May-Linn Aass (Ravnåsen 4)

Merethe Johansen (Ravnåsen 6)

Varamedlemmer:

Ingen innkomne forslag - vi ser på generalforsamlingen hvem som er interessert

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

Forslag til vedtak: Delegat: Werner Lekven

Varadelegat: Eric Bernhof-Jacobsen

5.3 Valg av revisor

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

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

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

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

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

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

6. Innkomne forslag

1. Det er kommet forslag om opprettelse av valgkomite.

Kommentar fra styret: **Det er ikke generalforsamlingen som bestemmer om det skal opprettes en valgkomite. Det er styrets beslutning. En valgkomite skal avlaste styrets arbeid så det er opp til styret om de vil ha en slik eller ikke. Jeg kan ikke at en slik komite avlaster vårt arbeid. Har vært prøvd.**

2. Det er kommet inn forslag om å fordele felleskostnader etter en nøkkel på 30 % og 70 %. 30 % jevnt på alle og 70 % etter en fordelingsnøkkel.

Kommentar fra styreleder: Jeg har tidligere vært i kontakt med GBBL om dette og fikk følgende svar:

Qte:

Endringer i husleiebrøk krever tilslutning fra alle som er berørt. Og når forslaget er at noen skal betale mindre, betyr det jo at andre må betale mer. Det skal altså veldig mye til for å få igjennom en slik endring på Generalforsamling.

Unqte

Så alle 48 leiligheter må stemme for en slik endring. Stemmer en leilighet nei så blir det nei for alle.

3. Vi får jo service/filterbytte på vifta, men jeg lurer på om selve lufteeffekten også kan bli sjekka. Har nemlig blitt dårligere trekk i vifta på badet, syns jeg. Men det er holdt rent, og er alltid på. Men blir tett luft der og syns vifta burde være mer effektiv, noe vi kan gjøre der? Evt en sjekk? Vil kunne ha et tørkestativ der. Men nå kjenner jeg knapt noe effekt av vifta, selv når jeg holder hånda opptil. Er dette normalt? Har alle det sånn? Syns den var bedre før. Vel, det er mitt forslag, at det sjekkes at den virker og at lufta beveger seg nær den.

Kommentar: Dette er ikke en sak for generalforsamlingen. Det er ikke en sak det skal stemmes over. Foreslår at vi flytter den til beboermøte etterpå.

6.1 Endring av borettslagets vedtekter, som må gjøres:

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

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2025

- for virksomheten i Ravnåsen borettslag

Om Ravnåsen borettslag

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

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

Det er ____0____ ansatte i boligselskapet.

Ravnåsen borettslag forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et borettslag.

Overdragelser

Det var 2 leilighetsoverdragelser i 2025.

Styret

Leder, Werner Lekven
Styremedlem, Otto H. Høyendahl
Styremedlem, Leif Martinsen
Styremedlem, May-Linn Aass
Styremedlem, Eric Bernhof-Jacobsen
Varamedlem, Hulda Sigurdardottir
Varamedlem, Garan Hodzic
Varamedlem, Unni Sanderhoff Steen

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 4 menn og 1 kvinne. Ravnåsen borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Styret har hatt bevertning på kr. 1 875 på styremøte i November.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt _11_ styremøter, hvor _104_____ protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på _0_____ av møtene.

HMS og bomiljø

Hver leilighet har en tilhørende mappe som styret ber andelseierne gjøre seg kjent med. Der står mye praktiske tips og også hvilke regler/vedtekter som gjelder.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vi har hatt en gjennomgang og kontroll av alt brannutstyr, og styret har nå ingått en avtale med Brann og Sikring om årlig kontroll av bl.a. røykluker i taket, med tilhørende skap (1 etasje). Det ble byttet batterier i alle disse skapene. Batteriene skal holde i 5 år.

Moratel gjorde en kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Dette gjorde at det ble byttet en bryter med tegn på varmgang. Gamle elektriske anlegg er en stor årsak til brann, så det er viktig å følge dette opp.

Radonanlegget ble inspisert høsten 2025. Anlegget fingerer stort sett som det skal, men vi må ha en service på det røde skapet som står i kjelleren i nr 4.

Vi fikk også foretatt en inspeksjon av lekeplassen og tilhørende apparater. Anlegget er i bra stand. Sanden i sandkassa er fortsatt god. Det er noen få ting som må rettes opp og dette blir gjort nå på vårparten 2026.

Når det gjelder uteområdene generelt så ser disse bra ut. Benkene er fortsatt i god stand. Nye parasoller ble kjøpt inn. En eldre benk som står på nedsiden av lekeplassen ble fullstendig demontert og pusset opp av vaktmester. Hekkene ble også klippet av vaktmester høsten 2025. Dette hadde ikke vært gjort på 3 år, så det trengtes.

Styret besluttet å la de fleste benkene stå ute i vinter. To stykk ble satt inn i garasjen. Huskene fikk også stå oppe. Kostnadene ved å transportere og sette disse på lager står ikke i forhold til slitasjen på benkene ved å la dem stå ute om vinteren. Styret synes også det er greit at utetilbudet er tilgjengelig om vinteren.

Uteområdet fremstår attraktivt og blir brukt aktivt av eiendomsmeidlerne når de skal markedsføre leiligheter for salg.

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er litt over budsjett

Hovedgrunnen til det er konto for vedlikehold av eiendom som er på kr 374.959, mot budsjetterte 148.710. Vi brukte ca 150.000 for maling av oppgangene, samt at det ble en god del utgifter til vedlikehold av viftene. Også noe til reparasjon av vinduene.

Det ble foretatt årlig filterbytte på ventilasjonssystemet i mai, og det har også vært foretatt en del vedlikehold på vifter med ulyder etc.

Det har også vært foretatt en god del vedlikehold på vinduer. Borettslaget har hatt 3 vinduer stående i reserve i kjelleren i nr 2. Disse har nå blitt brukt (februar 2026) til å erstatte noen vinduer som ikke var mulig å reparere.

Alle avløpsrør i kjellerne i både nr 2, 4 og 6 ble høytrykkspyldt i løpet av 2025. I tillegg ble det tatt opp video av innsiden av rørene. Tilstanden er generelt fortsatt god, men det må gjøres noe vedlikehold.

Generelt har styret prøvd å ta tak i akutte problemer etter som de har oppstått. Men de er for mange til å nevne her.

To leiligheter fikk vanninntrenging rundt vinduer i forbindelse med stormen "Amy" i oktober. Dette har blitt tatt som en forsikrings sak. Dette har tatt lang tid å få behandlet av Storebrand, men reparasjonen blir nå satt i gang (i skrivende stund mars 2026).

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Viktige saker styret har behandlet

- Altibox - bytte av tv og internett fra Telenor til Altibox. Oppgradering til fiberkabel
- Maling av trappeoppganger
- Vedlikehold av vinduer
- Vedlikehold av ventilasjonssystem
- Rørspyling og videofilming av avløpsrør i kjellerne i alle tre blokkene
- Overgang til Norgespris for strøm
- Sagt opp vedlikeholdsplan med GBBL. Kostet kr 25000 pr år uten at vi følte at vi fikk noe for pengene
- Sagt opp kontrakter for måling av varmtvann og fakturering av dette

Saker under arbeid og planlegging

Planlegging av vedlikehold er en kontinuerlig prosess. Noe gjør vi på fast basis -som bytte av filter i vifte, og vedlikehold av disse. Det samme gjelder f.eks vinduer.

Dette var de største kostnadspostene i fjor, og dette arbeidet vil fortsette i år.

Vi kommer til å også gjøre noe utvendig maling i år: Kjellervinduer, samt grunnmur og nedgang til kjelleren trenger litt maling.

Garasjeanlegget er bra på utvendige vegger, men garasjeportene og værskiene trenger et strøk.

Vi fikk en støkk høsten 25 med stormen "Amy" som viser hvilke krefter vi av og til må forholde oss til. En furu utenfor nr 4 falt overende, men heldigvis vekk fra blokka. Vi har to store bjørker utenfor verandasiden på nr 4, og får vi kraftig vestavind kan disse falle over verandaene. Så vi planlegger å hogge ned disse to .

Vi hadde spyling og videofilming av rørene i kjellerne i fjor. Som en oppfølging til dette planlegger vi å starte renovering ihvertfall i en av blokkene i år (nr 2).

Vi hadde en gjennomgang av hele borettslaget i fjor, fra topp til tå, både inne og ute, fra teknisk avdeling i GBBL. Konklusjonen deres var at ting 'synes å være på stell'. Og at tilstanden generelt er bra. Så noen nye store ting planlegges ikke akkurat nå.

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 av disponible midler er tilstrekkelig Likviditeten er endret fra svak til sterk.

Disponible midler økte fra 775.349 i 2024 til 791.900 pr 31.12.2025. Egenkapitalen er økt fra 136.215 i 2024 til 663.210 i 2025.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatregnskap Ravnåsen borettslag 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 281 428	2 120 652	2 281 500	2 515 354
Leieinntekt garasjer	2	79 800	79 800	79 800	79 800
Dekning kapitalkostnader renter		732 564	846 792	732 450	647 758
Dekning kapitalkostnader avdrag		514 620	469 512	514 484	560 273
Sum driftsinntekter		3 608 412	3 516 756	3 608 234	3 803 185
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	0	8 200	8 700	9 100
Styrehonorar	4	150 400	158 800	138 800	150 000
Andre honorar	4	0	40 200	25 000	25 000
Forretningsførerhonorar		143 172	152 873	156 200	131 610
Andre forvaltningstjenester		14 422	24 541	32 000	3 141
Kontingent GGBL/andre		15 125	12 775	12 000	12 000
Lønnskostnader	5	44 978	58 236	23 096	24 675
Vedlikehold av eiendom	6, 12	374 959	148 710	450 000	405 000
Sommer og vinterkostnader		187 783	188 109	206 600	215 200
Periodisk vedlikehold	6	0	41 250	0	0
Kabel-tv og bredbånd		317 632	332 504	303 000	310 000
Forsikring		111 572	90 257	98 800	142 000
Kommunale avgifter	7	591 463	610 355	602 300	622 000
Lys og varme fellesarealer		224 171	110 284	72 800	200 000
Løpende drifts- og serviceavtaler		12 613	26 940	28 400	12 100
Renhold fellesareal		86 272	43 810	77 800	88 800
Driftsutgifter garasje	2	9 043	9 608	79 800	20 000
Andre driftsutgifter	8	53 882	43 822	35 800	27 800
Andre leiekostnader		7 676	16 474	30 000	15 000
Avskrivninger	12	11 553	14 253	14 300	0
Sum driftskostnader		2 356 715	2 132 002	2 395 396	2 413 426
Driftsresultat		1 251 697	1 384 754	1 212 838	1 389 759
Finansposter					
Renteinntekter		50 914	40 600	10 000	20 000
Sum finansinntekter		50 914	40 600	10 000	20 000
Finanskostnader					
Rentekostnad	9	704 859	742 567	732 450	647 758
Sum finanskostnader		704 859	742 567	732 450	647 758
Netto finansposter		-653 944	-701 967	-722 450	-627 758
Arsresultat		597 753	682 787	490 388	762 001
Overføringer					
Overført til/fra (-) egenkapital		526 996	612 595	490 388	762 001
Overført disp. midler garasjer	2	70 757	70 192	0	0
Sum overføringer		597 753	682 787	490 388	762 001

Ravnåsen borettslag

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse Ravnåsen borettslag desember 2025

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	12, 14	471 000	471 000
Bygninger	12, 14	6 976 396	6 976 396
Aktiverte påkostninger	12, 14	7 242 983	7 242 983
Garasjer	12, 14	99 370	99 370
Andre anleggsmidler	12	0	6 806
Andre driftsmidler	12	0	4 747
Andre driftsmidler	12	6 500	6 500
Sum anleggsmidler		14 796 250	14 807 802
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		82	42 886
Målingsbasert strøm/vann		0	18 061
Andre fordringer	10	0	105
Forskuddsbetalte kostnader		27 606	118 449
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd høyrentekonto		100 219	9 385
Innestående på driftskonto		1 302 241	1 310 451
Skattetrekkskonto		0	105
Sum omløpsmidler		1 430 148	1 499 441
SUM EIENDELER		16 226 398	16 307 243

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse Ravnåsen borettslag desember 2025

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	11	4 800	4 800
Opptjent egenkapital	11	658 410	131 415
Sum egenkapital		663 210	136 215
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	13, 14	413 604	566 686
Pant- og gjeldsbrev lån	13, 14	12 653 685	13 022 801
Borettsinnskudd	14	1 754 700	1 754 700
Garasje innskudd		102 750	102 750
Sum langsiktig gjeld		14 924 739	15 446 937
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 836	6 185
Leverandørgjeld		64 730	239 326
Skyldig off. myndigheter		0	746
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	2 448
Disponible midler garasje	2	545 876	475 119
Annen kortsiktig gjeld		21 007	268
Sum kortsiktig gjeld		638 449	724 092
Sum gjeld		15 563 188	16 171 029
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 226 398	16 307 243

Porsgrunn 31.12.2025
Grenland Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Werner Lekven
Leder

Leif Martinsen
Styremedlem

Eric Bernhof-Jacobsen
Styremedlem

Otto H. Høyendahl
Styremedlem

May-Linn Aass
Styremedlem

Ravnåsen borettslag

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

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

Bygninger

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

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

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter

Note 1 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	775 349	640 445
Endring disponible midler:		
Årets resultat	526 996	612 595
Tilbakeføring av avskrivninger	11 553	14 253
Tilbakebetaling av depositum garasje	0	3 000
Nedbetaling av lån	-522 198	-494 943
Årets endring i disponible midler	16 350	134 905
DISPONIBLE MIDLER 31.12	791 700	775 349
Omløpsmidler	1 430 148	1 499 441
Kortsiktig gjeld	-638 449	-724 092
DISPONIBLE MIDLER 31.12	791 700	775 349

Note 2 - Resultat garasjedrift

	2025	2024
Disponible midler garasjer 01.01	475 119	404 927
Endring disponible midler garasjer		
Leieinntekter garasjer	79 800	79 800
Driftsutgifter garasjer	-9 043	-9 608
Årets endring disponible midler garasjer	70 757	70 192
DISPONIBLE MIDLER GARASJER 31.12	545 876	475 119

Ved negative disponible midler garasjedrift, betyr det at garasjedriften har gjeld til borettslaget. Dette blir presentert som eiendel i borettslagets regnskap. Overskudd i garasjedrift blir presentert som gjeld i balansen.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter

Note 3 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6701 Revisjon boligselskap	0	8 200
Sum	0	8 200

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar

	2025	2024
Styrehonorar	150 400	158 800
Honorar andre tillitsvalgte	0	40 200
Sum	150 400	199 000

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

Styrets leder Wernar Lekwen har i perioden fått utbetalt kr 2 100 i lønn inkl. feriepenger.

Note 5 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	2025	2024
Lønnskostnader	20 834	26 448
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	24 144	31 788
Sum lønns-honorar- og personalkostnader	44 978	58 236

Note 6 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	249 017	65 863
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	117 824	52 215
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	2 831	0
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	3 966	24 322
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 322	6 309
6640 Periodisk vedlikehold	0	41 250
Sum	374 959	189 960

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

Note 7 - Kommunale avgifter

	2025	2024
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	541 699	560 591
7760 Eiendomskatt	49 764	49 764
Sum	591 463	610 355

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter

Note 8 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6500 Verktøy	0	1 075
6540 Inventar	0	2 097
6800 Kontorrekvisita	348	5 912
6900 Kostnader internett	31 621	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	1 344
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	2 646	2 638
7710 Styrekostnader	1 875	0
7720 Generalforsamling	3 906	5 776
7770 Bank og kortgebyrer	7 741	6 649
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	5 745	15 340
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	2 992
Sum	53 882	43 821

Note 9 - Rentekostnader

	2025	2024
8150 Renter langsiktige lån	704 859	711 617
8155 Andre rentekostnader	0	30 950
Sum	704 859	742 567

Note 10 - Andre fordringer

	2025	2024
1520 Avregning purregebyr restanse	0	105
Sum	0	105

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter

Note 11 - Egenkapital

	2025	2024
2030 Andelskapital	4 800	4 800
2070 Akkumulert resultat	658 410	131 415
Sum	663 210	136 215

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

Note 12 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Rehabilitering/på	Garasjer	Tomter	Andre anleggsmidler	Boder
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 976 396	7 242 983	99 370	504 000	114 625	6 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 976 396	7 242 983	99 370	504 000	114 625	6 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	114 625	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	33 000	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 976 396	7 242 983	99 370	471 000	0	6 500
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	6 806	0
Antatt levetid i år :					5	

Bygningsinventar

Anskaffelseskost pr.01.01 :	25 890
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	25 890
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	25 890
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	4 747
Antatt levetid i år :	5

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Sør-Norge ASA	Husbanken
Lånenummer:	26108627785	11482734 8
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2003
Rentesats:	5.05 %	4.304 %
Beregnet innfridd:	28.03.2045	30.06.2028
Opprinnelig lånebeløp:	17 268 000	2 958 000
Lånesaldo 01.01:	13 022 801	566 686
Avdrag i perioden:	369 116	153 082
Lånesaldo 31.12:	12 653 685	413 604

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	2025	2024
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	-13 067 289	-13 589 487
Borettsinnskudd	-1 754 700	-1 754 700
Sum	-14 821 989	-15 344 187
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Tomt	471 000	471 000
Bygninger/påkostninger	14 219 380	14 219 380
Garasjer	99 370	99 370
Sum	14 789 750	14 789 750

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Ravnåsen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ravnåsen borettslag

Styreleder	Werner Lekven (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Eric Bernhof-Jacobsen (sign.)	08.03.2026
Styremedlem	Leif Martinsen (sign.)	07.03.2026
Styremedlem	Otto H. Høyendahl (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	May-Linn Aass (sign.)	08.03.2026



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Ravnåsen borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

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

Porsgrunn, 13. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PENNEO

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

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

Bård Erik Pedersen

Statsautorisert revisor

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-13 09:56:18 UTC



QES

bankID



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

VEDTEKTER

for Ravnåsen borettslag, org nr. 951424110

tilknyttet

Skien Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.03.1973.

Endret på ekstraordinær generalforsamling den 11.05.1978, på ordinær generalforsamling den 27.04.1987 og den 22.03.1988, på ekstraordinær generalforsamling den 14.10.2004 og på ordinær generalforsamling den 27.03.2008.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nygårdåsen I 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 tilkynningsforhold

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers 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 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 SBBs 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.

ORDENSREGLER **for borettslaget RAVNÅSEN**

1. De ytre dørene skal være låst senest kl. 22.00.
Hoveddørene til kjeller skal alltid være låst.
2. Fett, fettavfall eller kaffegrut må ikke tømmes i vaskene.
Staking av vask og sluk må besørges av borettslaverne selv.
3.
 - a) Radio, fjernsyn og andre musikkinstrumenter må benyttes særlig hensynsfullt etter kl. 22.00 og før kl. 07.00.
 - b) Alt arbeid i kjelleren søn- og helligdager og etter kl. 22.00 på hverdager er ikke tillatt.
 - c) Det er ikke tillatt å sette fra seg ting i kjellerganger eller oppganger.
 - d) Det må ikke lekes i kjellergang eller oppgang.
 - e) Det må ikke foregå støyende arbeid (boring, hamring) i leiligheten på helligdager og mellom kl. 20.00 - 07.00 på hverdager, og etter kl. 17.00 på dager før helligdager.
 - f) Lufting av sengetøy og lignende må skje før klokken 10.00. Ingen lufting på søndager og helligdager.
 - g) Vaskemaskin må ikke benyttes etter kl. 23.00.
4. Det er innført kildesortering i Skien kommune, papir og papp skal legges i container for papp/papir. Alt avfall forøvrig pakkes godt og legges i container for restavfall. Sjøppposer etc. må ikke settes ved siden av containeren.
5. Ved husdyrhold må det søkes skriftlig om tillatelse fra styret.
6. Vask av trapper og ganger utføres av et rengjøringsbyrå.
7. Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager og etter kl. 17.00 på dager før helligdager. Lufting av leilighet må ikke foregå ut mot oppgang. Risting og banking av gulvtepper, matter o.l. må ikke skje fra balkong. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy i trappeoppgangene eller fra vinduer. Tørking av tøy fra balkong bør skje minst mulig iøyefallende.
8. Oppsetting av markiser må bare skje etter samråd med borettslagets styre.
Det er forbudt å la blomsterkasser henge på utsiden av balkong.
9. Det er forbudt å parkere motorsykel i innkjørsel eller utenfor inngangsparti.
Det er forbudt å la motoren være i gang under en eventuell av- og pålasting.
10. Det er forbudt å kjøre opp med motorkjøretøy mellom kl. 22.00 og 07.00.
Dette gjelder også taxi.
11. Andelseier/beboer er ansvarlig for at besøkende retter seg etter reglementet.
12. Eventuell bruksoverlating/framleie må godkjennes av styret etter skriftlig søknad.

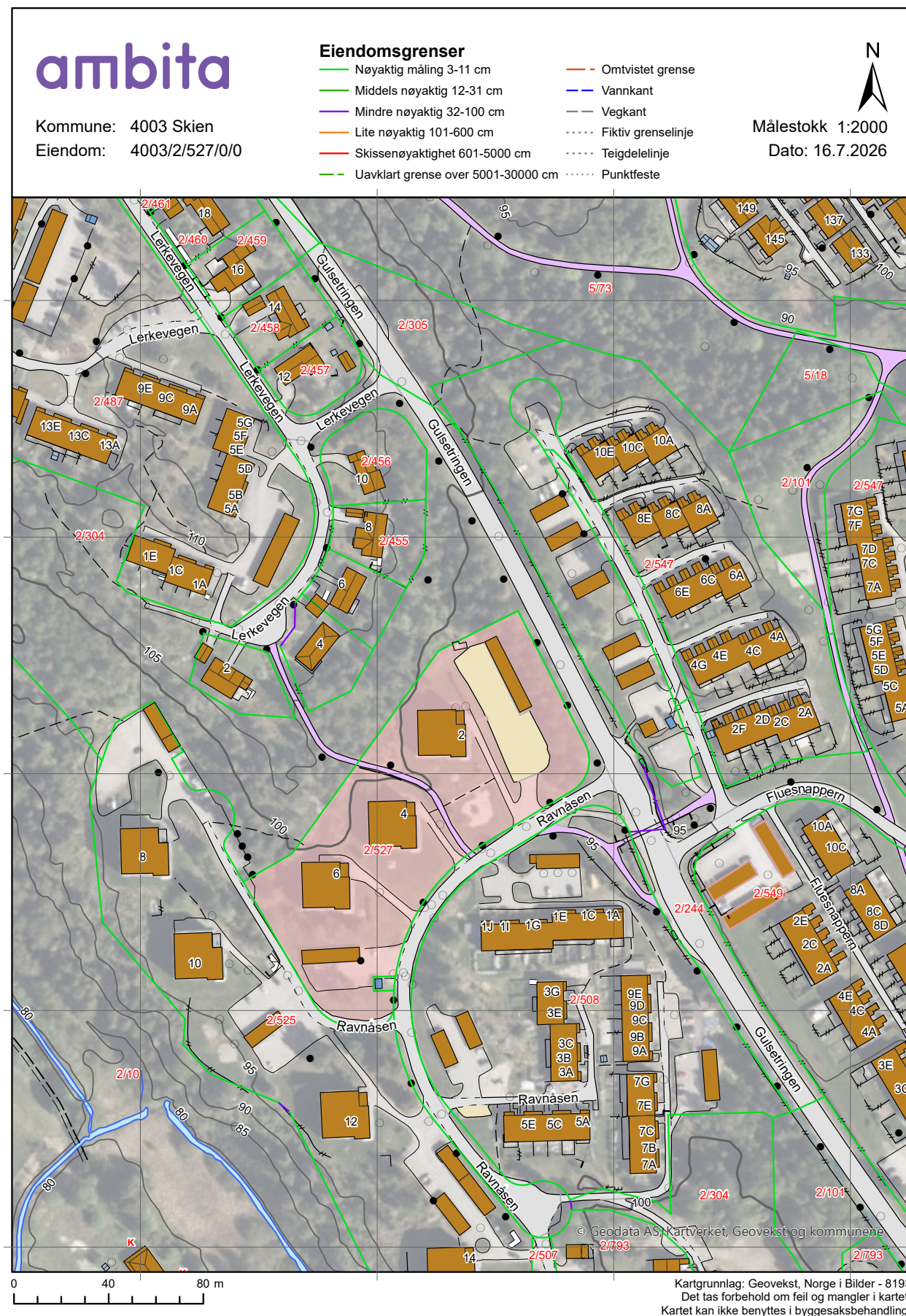
Vedlegg: Brev fra forretningsfører

13. I hvert bygg skal det velges en tillitsmann/kvinne som er kontaktledd mellom andelseier/beboer og styret. Tillitsmann utfører oppdrag i henhold til egen instruks.
14. **Alle foreldre er ansvarlig for å tørke opp skitt/søle i oppgangen/trapp som deres barn drar med seg inn.**
15. Kun gass og elektrisk grill skal brukes ved grilling – med varsomhet
Brudd på ordensreglementet kan føre til at borettsshaverne blir oppsagt.

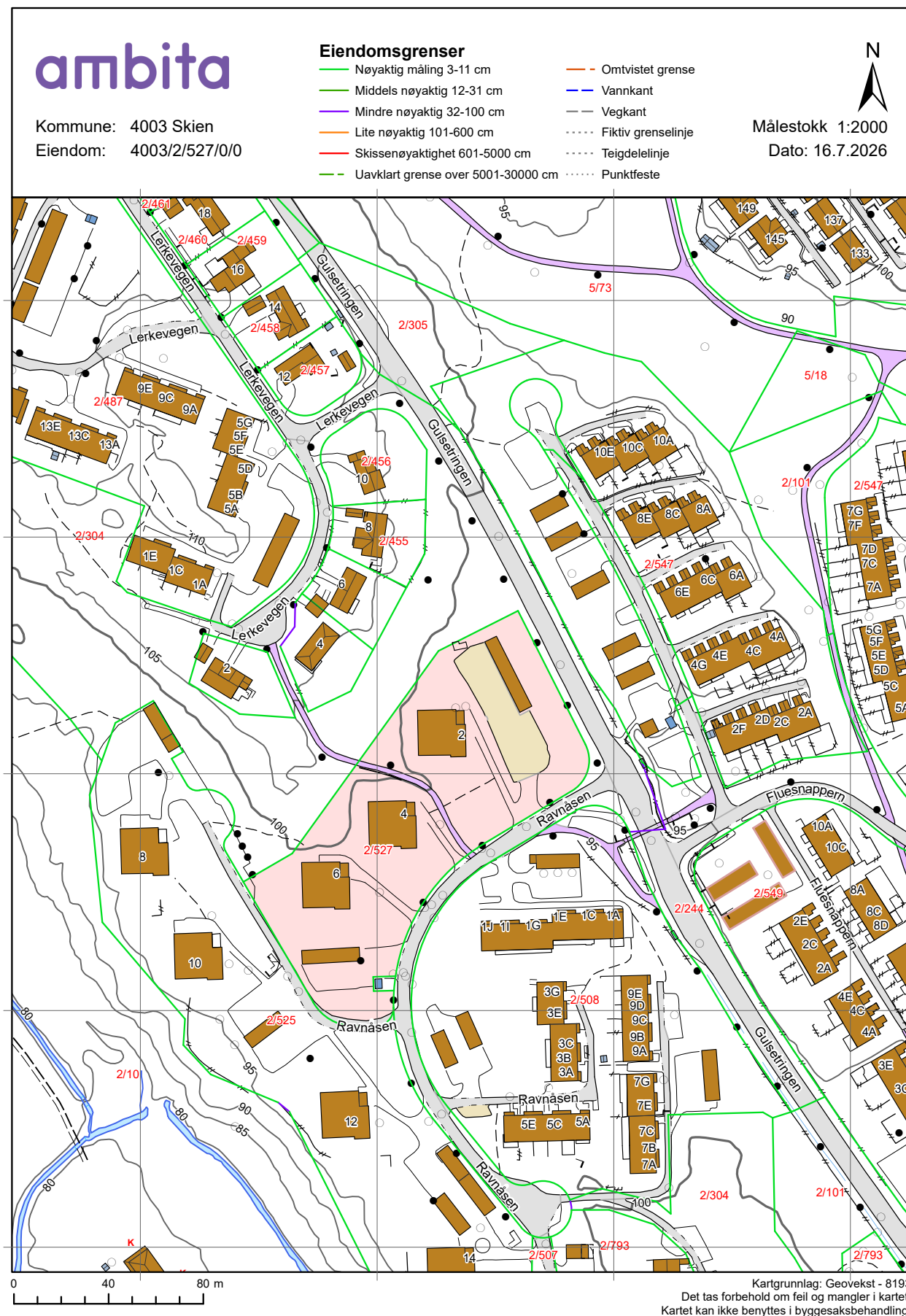
Styret

Endret. 18.08.05, 22.03.07, 03.04.14.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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



SCHWEIGAARDS GT. 12 - SENTRALBORD 21507 - BOKS 77 - 3701 SKIEN

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

FERDIGATTEST

ANSVARSHAVENDE
Buer & Buer
Bataljonvegen,
3700 SKIEN.

BYGGEMELDING

Eiendom 2 527
Mat.nr. Skien BBL. G.nr. Br.nr.
Eier
Godkjent

SONE Gjerpen.

ABB-ART Oppf. av punkthus
16 leiligheter.

Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger og under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Kopi:
Skien Boligbyggelag.

12. juli 1976.
Skien, den

Arnt Reppesgård.

Arnt Reppesgård
Bygningssjef

/ Olav Botnen.

NBI Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Skien kommune

Plan og forvaltning

Skien Rørleggerforretning AS
Gjerpensgate 15

3716 SKIEN

Byggesak og eiendomsskatt

Kontoradresse : H. Ibsens gt 2
Postadresse : Pb. 3004, Handelstorget
3707 SKIEN
Telefon : 35 58 10 00
Telefaks : 35 58 11 08
Bankkonto : 2680.07.01049
Org nr : 938 759 839

Arkivkode
GNR 2/527

Deres ref.

Vår ref.
10/4781- 4/AASK

Dato
11.01.2012

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltaket er gitt:	07.12.2010 i sak 833/10
Gårds- og bruksnummer:	2/527
Byggested (adresse):	Ravnåsen 2,4,6
Tiltakets art:	Reparasjon/rehabilitering av 48 bad og kjøkken
Byggets art:	Boligblokk på 3 eller 4 etasjer
Bygningsnummer:	Ravnåsen 2 – 164483436 Ravnåsen 4 – 164483436 Ravnåsen 6 – 164483444
Bruksareal (BRA): Tilknyttet off. vann og avløp	Ingen arealendring

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med gitte tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

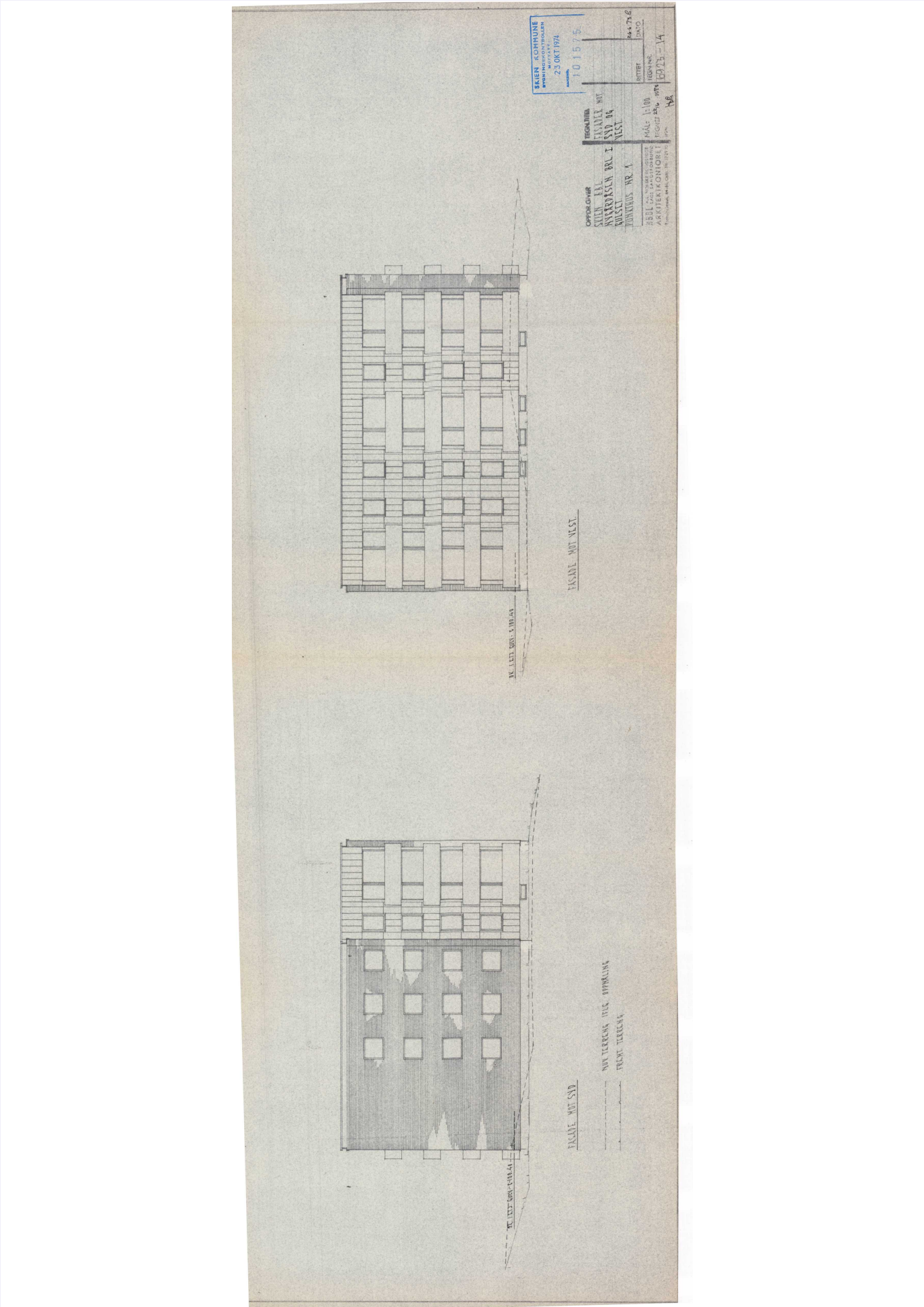
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-1.

Med hilsen

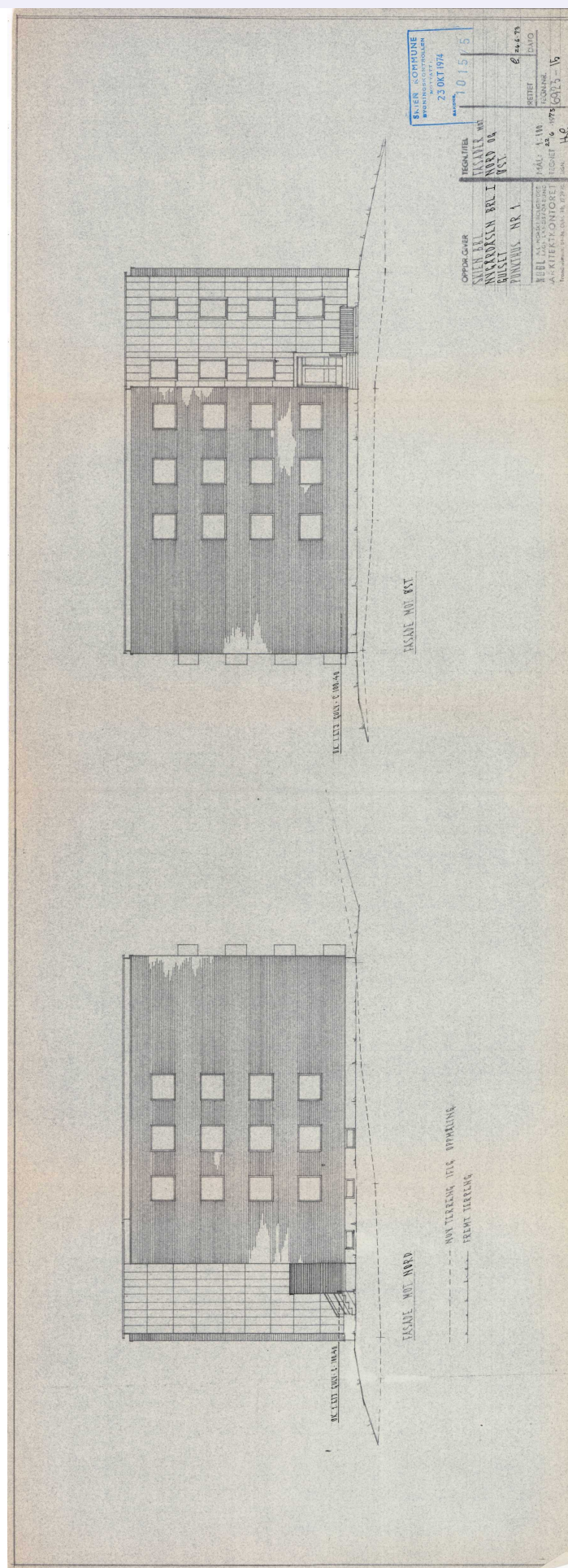
Kjell Aasen
overingeniør

Kopi til: Brannsjefen, E-skatt, L.L.Svanberg (her)
Brl. Ravnåsen v/Turid Skaug Ravnåsen 4, 3743 SKIEN

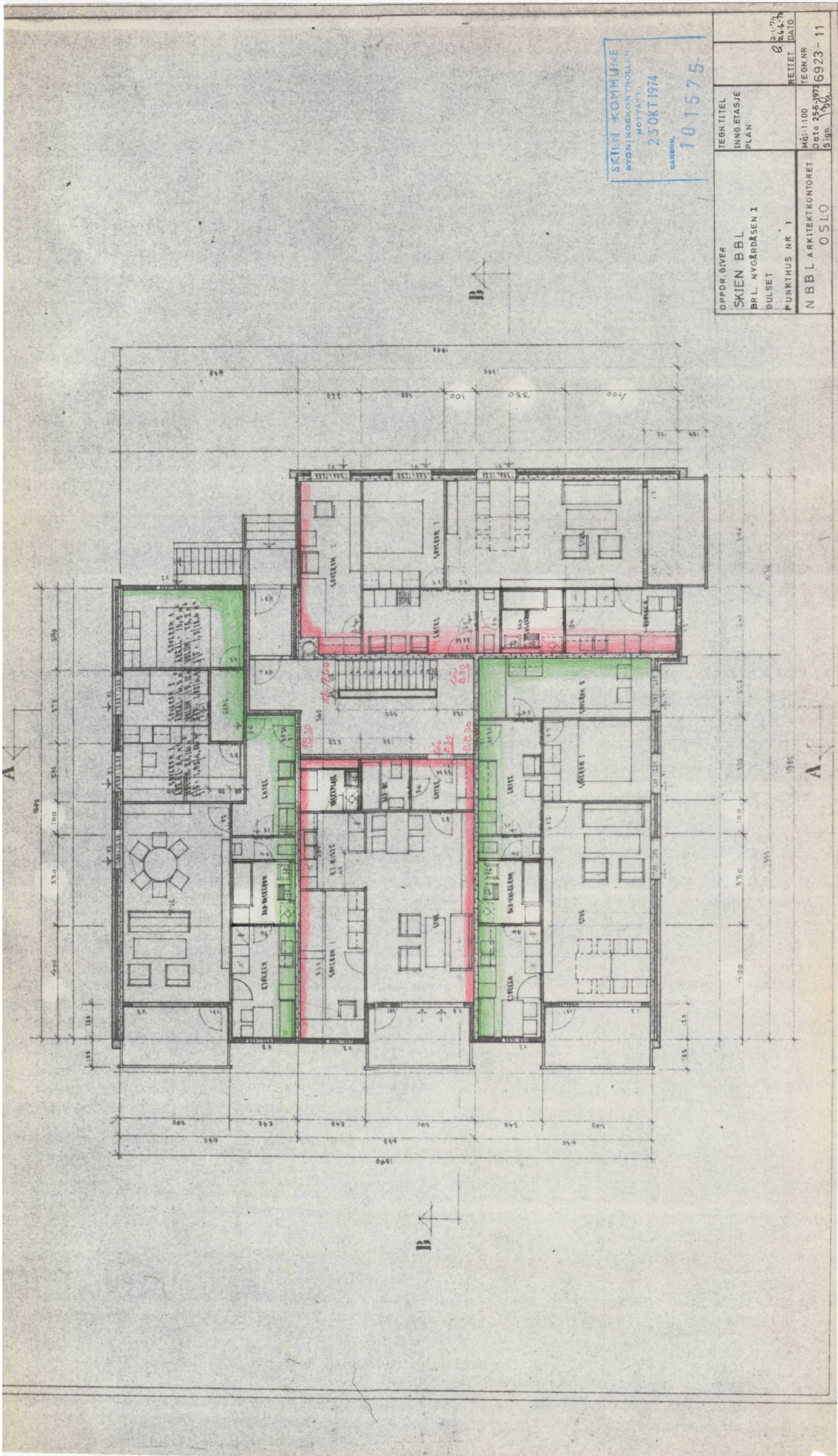
Vedlegg: Kommunalinformasjon



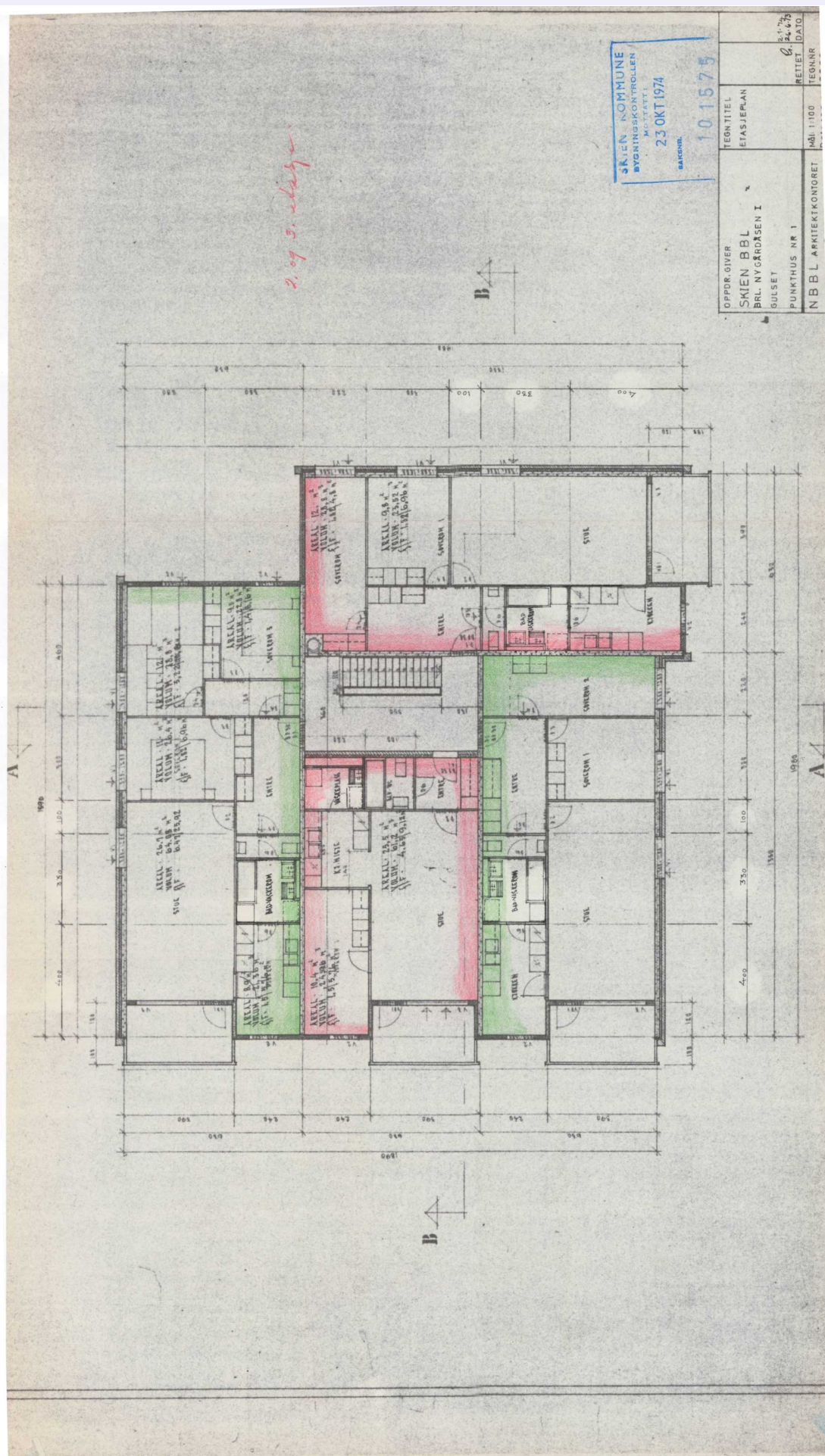
Vedlegg: Kommunalinformasjon



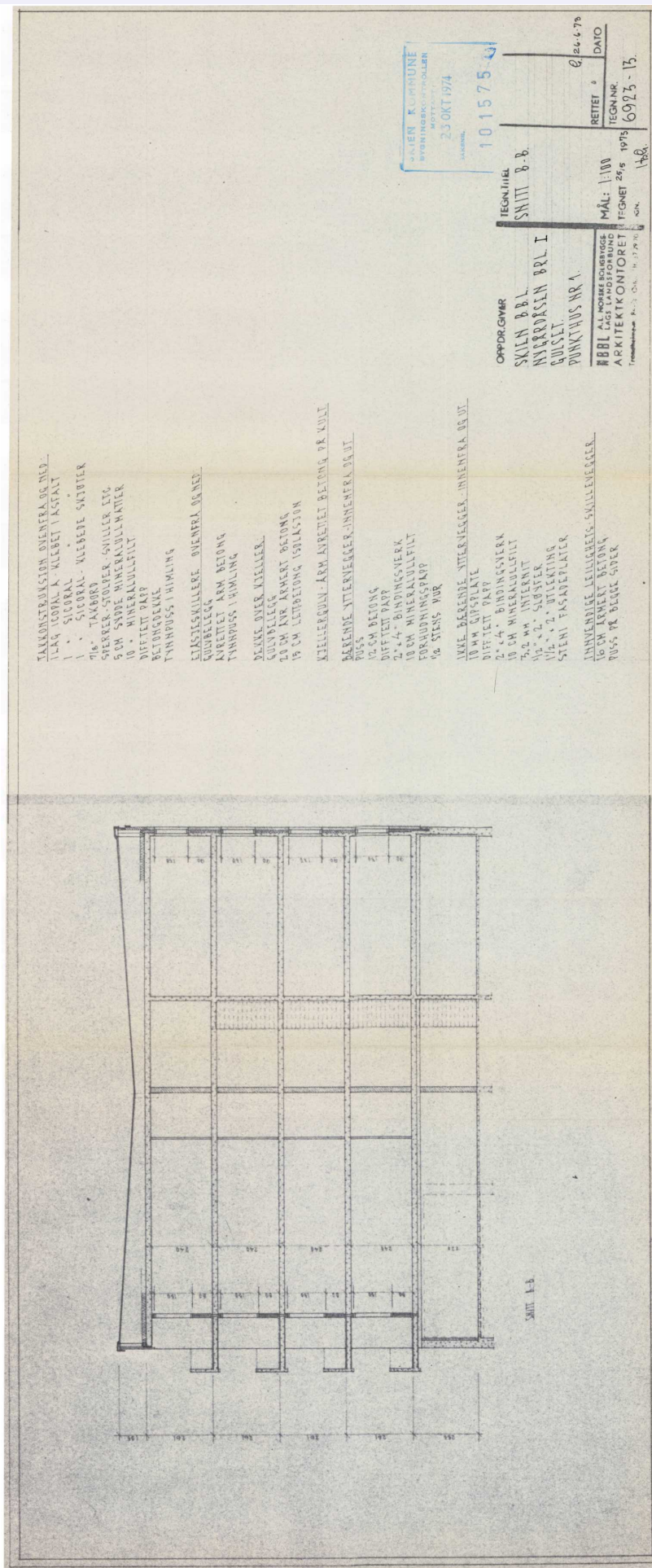
Vedlegg: Kommunalinformasjon



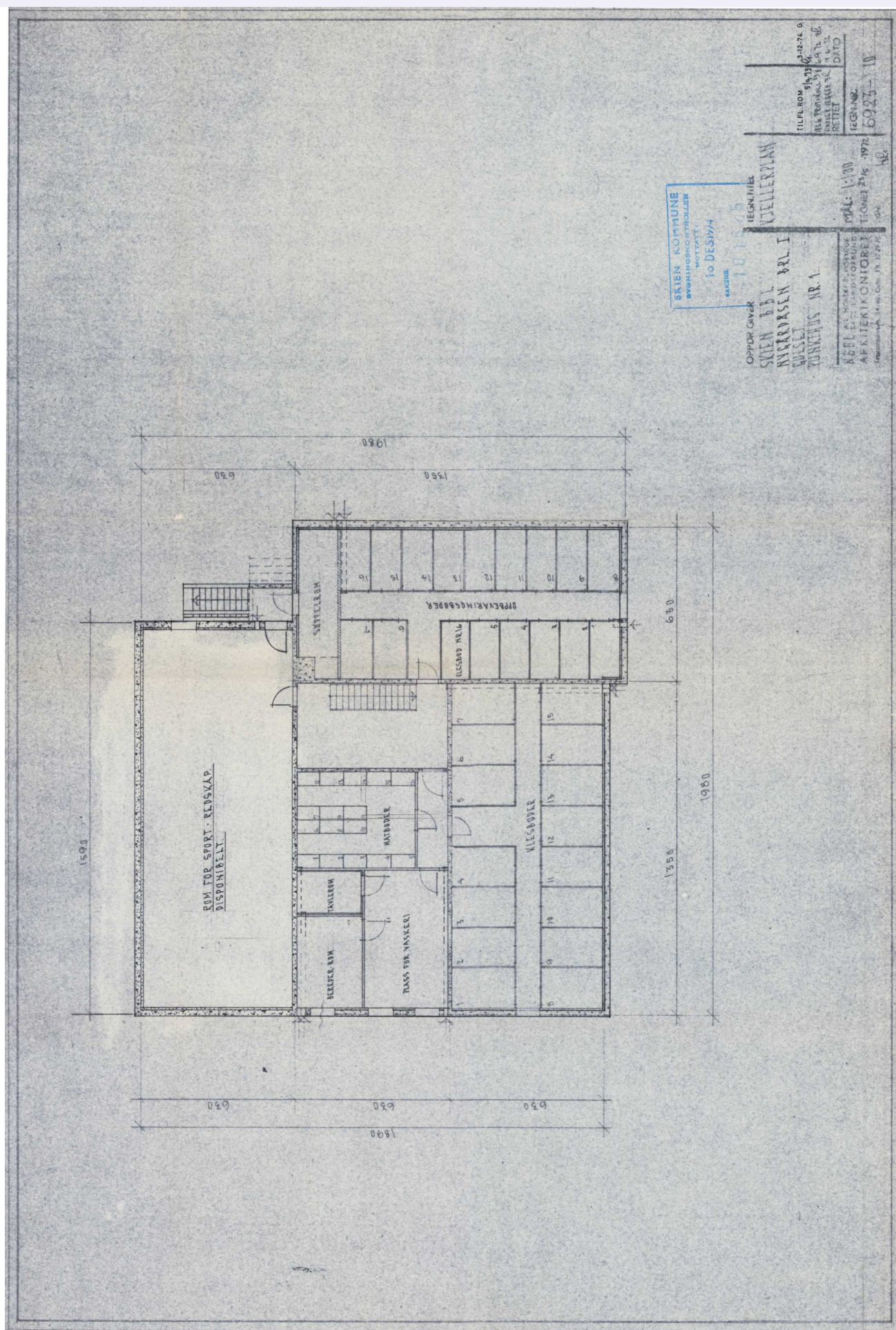
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





Skien kommune

Adresse: Postboks 158, 3701 Skien

Telefon: 35581161

Utskriftsdato: 16.07.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Skien kommune

Kommunenr.	4003	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	527	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ravnåsen 2, 3743 SKIEN								

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

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

Plantyper med treff

✓ Kommuneplaner

✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021007
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/546/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20datert%2009.10.24%20(1).pdf
Delarealer	Delareal 11 140 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 11 140 m ² BestemmelseOmrådenavn Bybåndet KPBBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

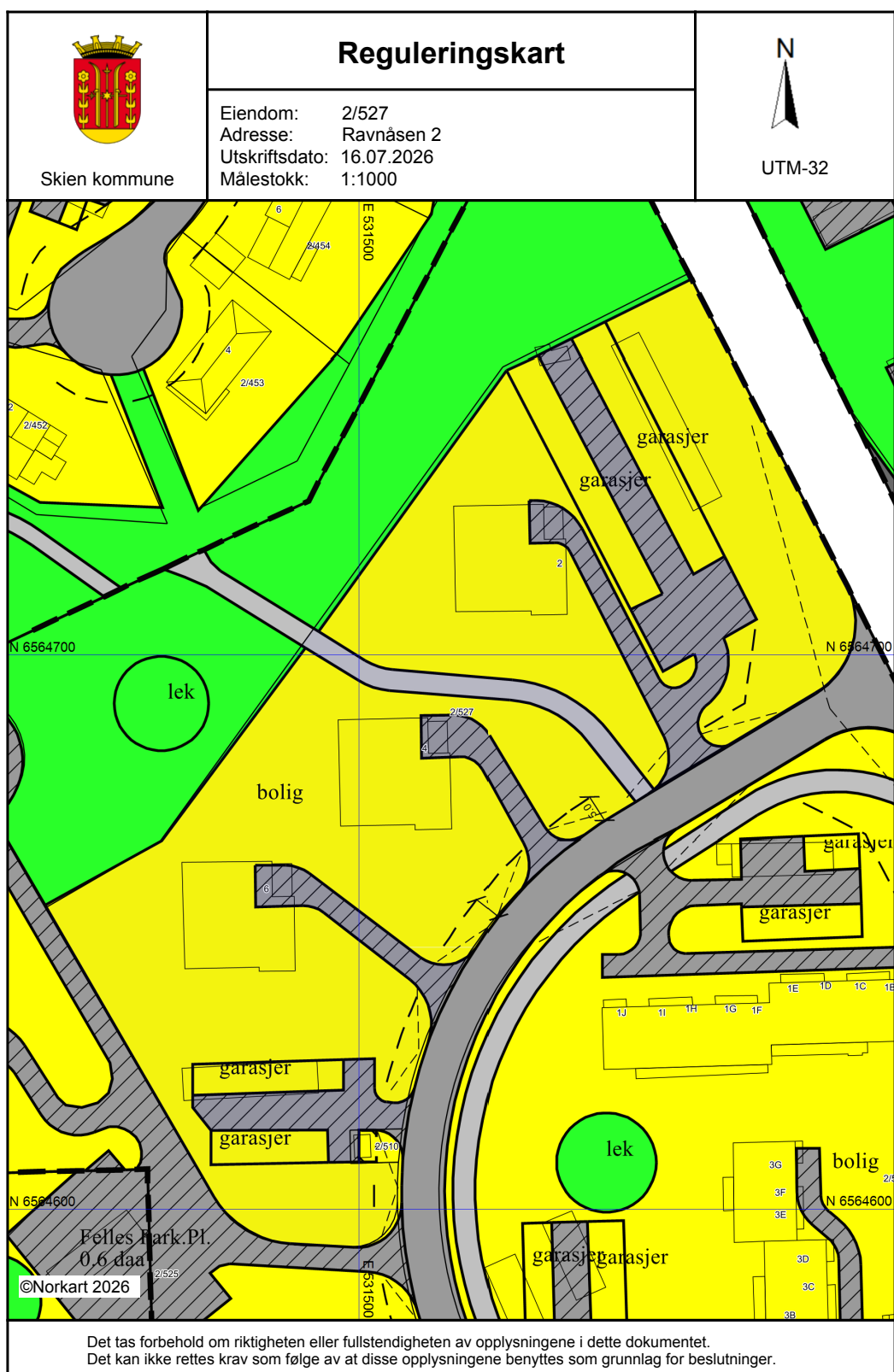
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	335
-----------	-----

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Navn	Regulerings-, bebyggelses-, og tomtedelingsplan for felt K,L, N og O Gulset	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	08.04.1975	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/831/335.pdf	
Delarealer	Delareal	271 m ²
	Formål	Gangvei
	Delareal	1 656 m ²
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	8 179 m ²
	Formål	Boliger
	Delareal	107 m ²
	Formål	Offentlig friområde
	Delareal	19 m ²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	905 m ²
	Formål	Garasje

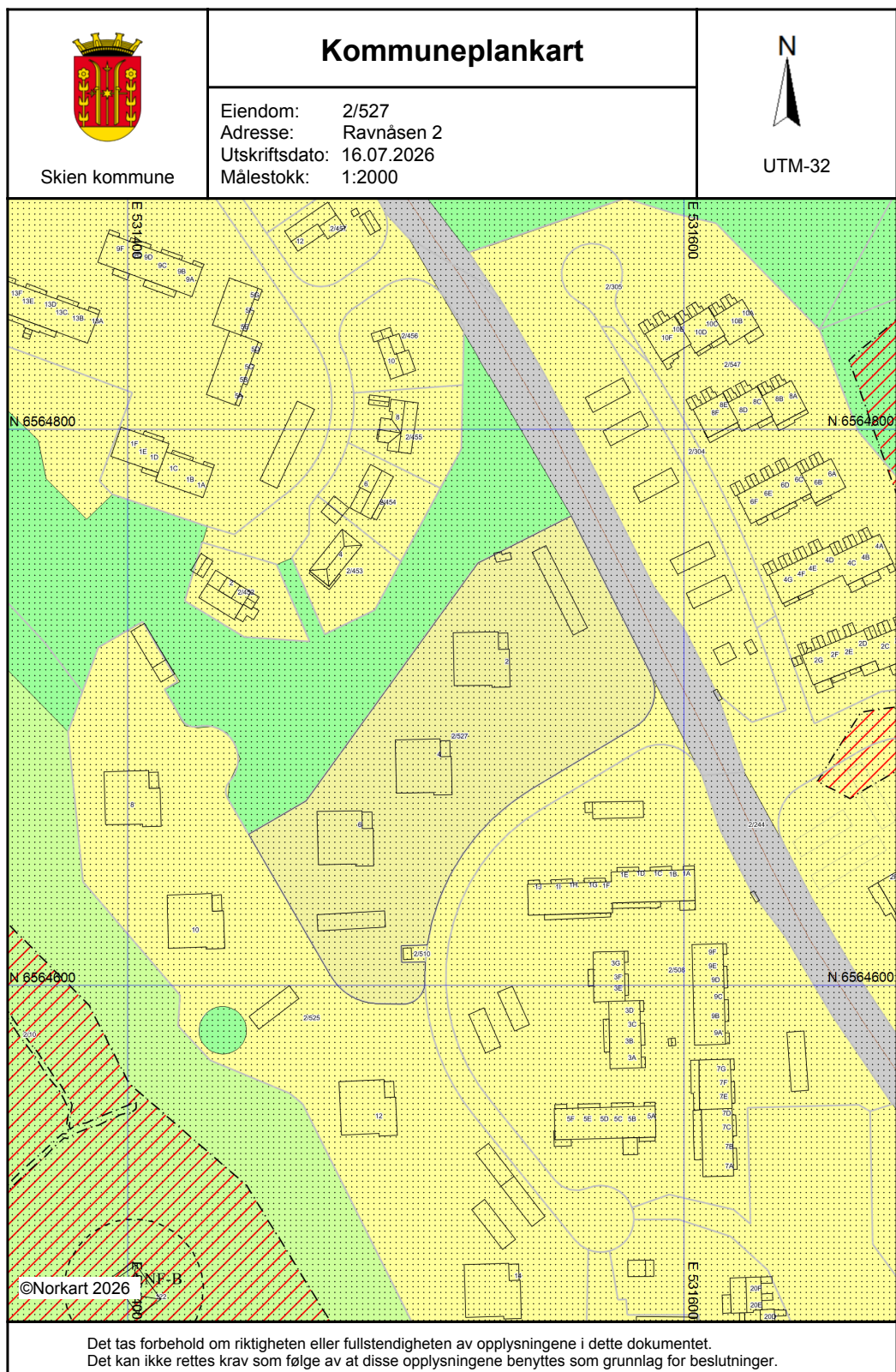
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Garsjer i boligområder
	Kjøreveg
	Gangveg
	Bussholdeplass
	Friområder
	Anlegg for lek
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Veg - eksisterende
	Frilandsområde - eksisterende
	LNFR-areal - eksisterende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -
	Påskrift områdenavn

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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





SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

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	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengellås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2843260260 / Hanne Holmberg, tlf. 97047628

Ravnåsen 2, 3743 Skien

Andels nr. 3762 i Ravnåsen Borettslag, org.nr. 951424110

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

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

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

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

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

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

