NORDVIK

Ravnestølen 159

3 soverom | 152 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Ravnestølen 159

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
74	Vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.09.2026

Nøkkelinformasjon



Stort rekkehus over 3 plan med en attraktiv og svært familievennlig beliggenhet | Garasje på 18 m² | Solrike utearealer

Prisantydning	**4 190 000,-**
Omkostninger	**105 840,-**
Totalpris	**4 295 840,-**
BRA-i	**152 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1977**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Bosett deg i dette flotte rekkehuset over tre plan med hage. Her kan man bo i trygge og fine omgivelser med nærhet til det man skulle trenge i hverdagen. Området er svært familievennlig med lekeplasser, turmuligheter, kort vei til skoler og barnehager. Boligeierlaget er i søknadsprosess om et flott nærmiljøtiltak, til glede for både store og små.

- Tre soverom
- Garasje med mulighet for el-billading
- Godt naboskap og sosiale sammenkomster
- Separat vaskerom - en praktisk løsning for familien
- Lagringsplass i bodareal i underetasjen

En smakebit av området:

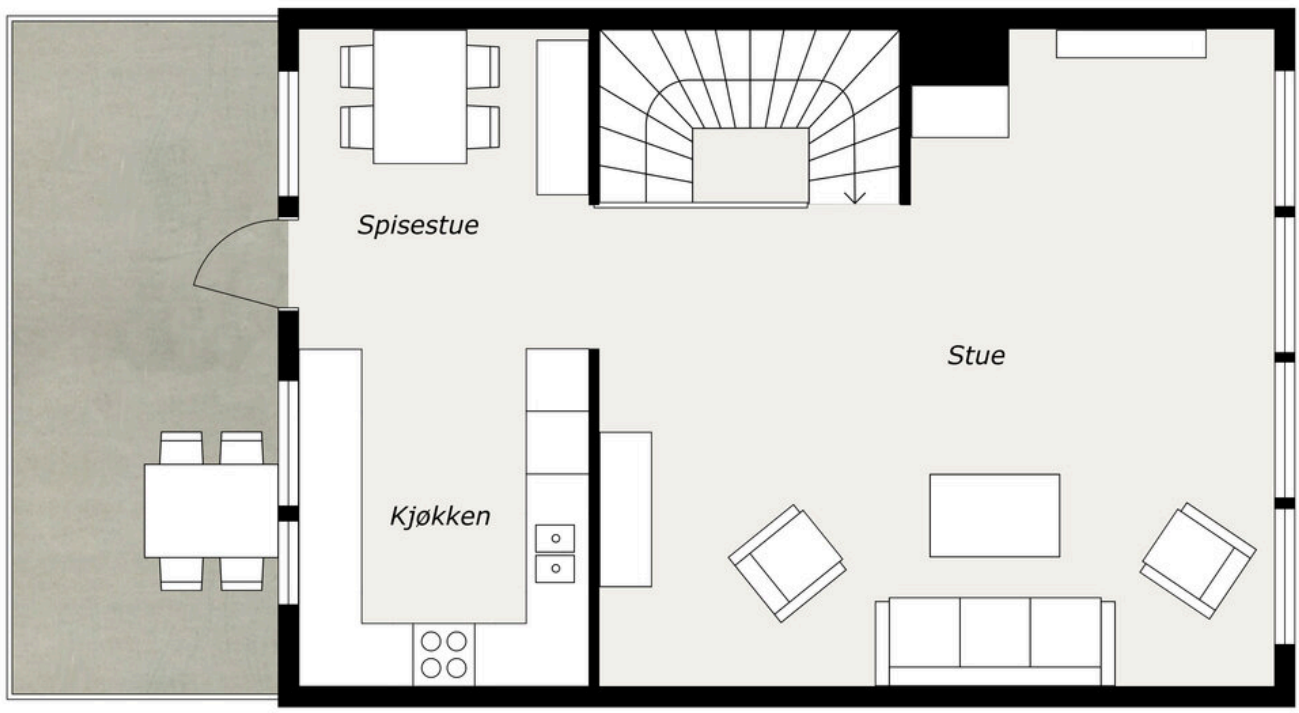
- Skoler og barnehager i nærheten
- Nærhet til Vestkanten, Iskanten, bowling og andre aktivitetstilbud
- Kort vei til busstopp med tre linjer
- Flere turmuligheter og treningssentre i nærheten

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm

IMOTIV.NO

Ravnestølen 159
2. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

































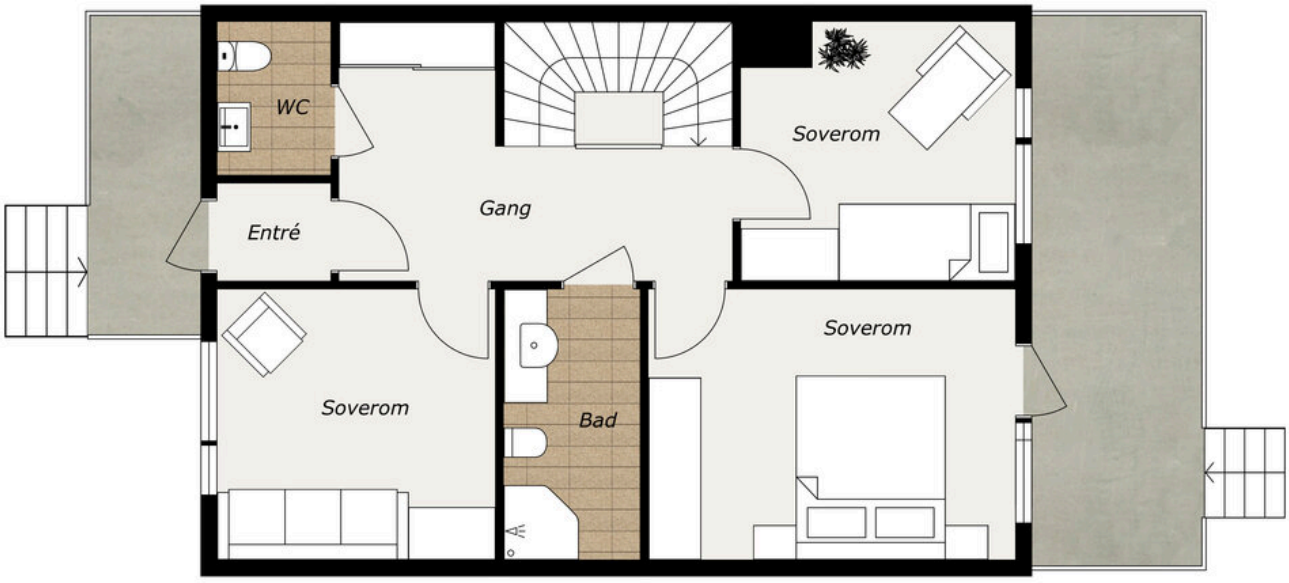


Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm

IMOTIV.NO

Ravnestølen 159
1. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.













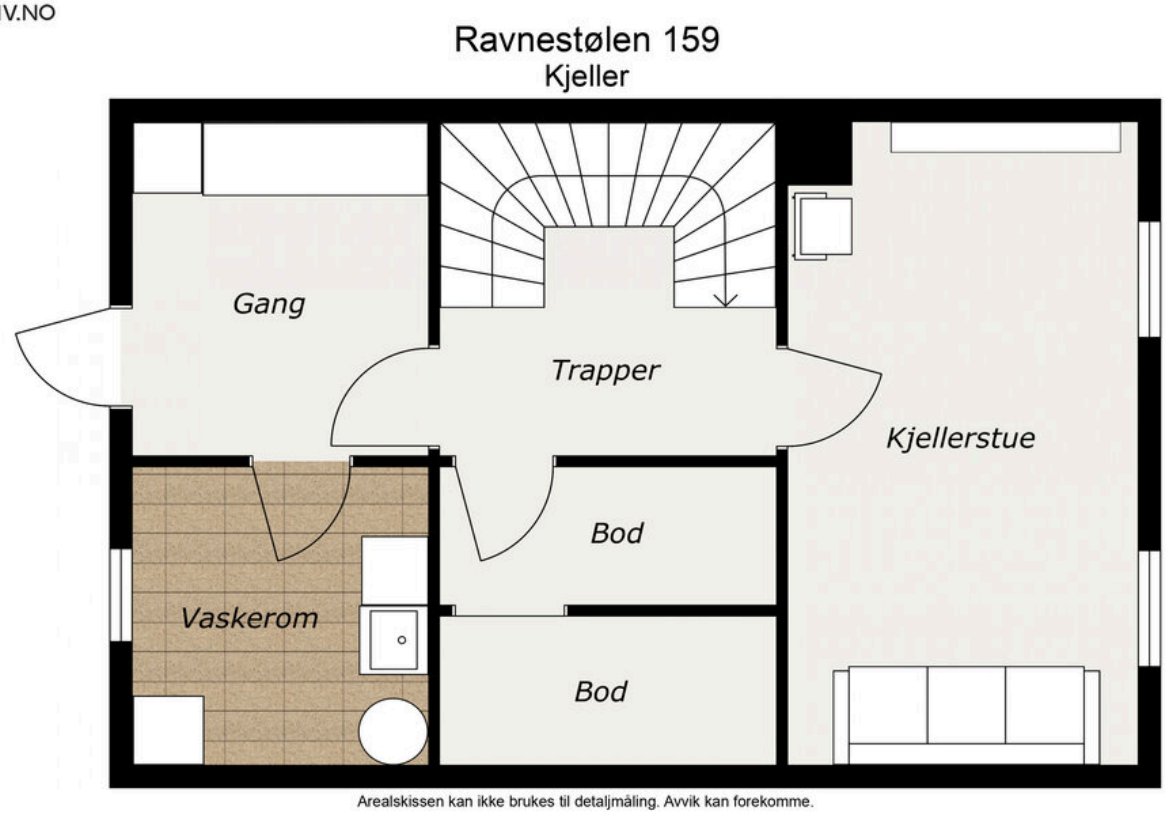

LE RÊVE JAUNE
LA FRAÎCHEUR DES CITRONS



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm

IMOTIV.NO

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0102/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ravnestølen 159, 5170 BJØRNDALSTRÆ
Gnr 122, bnr 409 (ideell andel 1/1) / Gnr 122, bnr 312 (ideell andel 1/61) i Bergen kommune

Selger
Elin Oda Kaarstad

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
104 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
105 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 295 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 310 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1977

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 152 kvm
Totalt BRA: 152 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré 8,4 m², vaskerom 8,6 m², gang 7,0 m², bod 3,5 m², bod 3,5 m², soverom 1 15,7 m²
Total BRA: 48 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré 1,4 m², gang/trapperom 12,6 m², toalettrom 1,7 m², soverom 2 8,8 m², bad 4,4 m², soverom 3 11,5 m², soverom 4 8,6 m²
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 7 kvm. Altan 6,7 m²

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Trapp 3,5 m², stue 27,8 m², kjøkken 18,1 m²
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 14 kvm. Altan 14 m²

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering
Leiligheten disponerer garasjeandel i boligeierlaget fellesareal, på sørsiden.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet.

El-biler skal kun lades via godkjent ladestasjon fra Elaway. Boligeierlaget oppgraderte i 2020 infrastrukturen i det elektriske anlegget i garasjene, slik at det nå er godkjent for montering av privat ladestasjon i hver garasje. Ved etablering av ladestasjon må eier melde fra til kasserer i boligeierlaget.

Merk at hver garasjeandel i henhold til vedtektene og sameieloven skal vedlikeholdes av den som disponerer garasjen.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger:
2024:
- Nytt vindu på ene soverommet i 1.etasje
2022:
- Skiftet ytterkledning på bakside
2016:
- Ny taktekking, også på garasjetak
2015:
- Ny altandør på kjøkkenet

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Bjørge VVS

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- BJørge VVS

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- BJørge VVS

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Tømrer Kenneth Timenes

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Sønnico

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- 19/3 18

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Jørs

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Ja
Beskriv:
- Fulgt retningslinjer fra kommunen med tanke på oljetank

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall:
- Tidligere vært lekkasje på kjøkken, påfølgende vannlekkasje på soverom under. Forholdet ble håndtert av forsikringsselskapet, og skade utbedret. Dette er for over 10 år siden.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- I forbindelse med salget nå vil det bli gjort

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Ja
Beskriv:
- Oljetanken er sanert i forbindelse med retningslinjer fra kommunen

Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
- Ja
Beskriv:
- Sanert

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv:
- Det har skjedd 1-2 ganger ila 40 år at kaldtvannet på det lille toalettet har frosset. Dette er når det har vært ekstremt kaldt ute.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Frøyen Takst AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av murt leca
- Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade
- Vinduer med isolerglass
- Etasjeskillere av trebjelkelag
- Saltak tekket med betongtakstein

Følgende bygningdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):
- Fallforhold på bad

Følgende bygningdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Fuktsikring og drenering
- Rom under terreng
- Yttervegg og fasade
- Vinduer og dører
- Balkong, terrasse, platting i 1.etasje
- Takkonstruksjon og loft
- Innvendig trapp
-Avløpsrør
- Vannledninger
- Membran, tettesjikt og sluk på bad
- Sanitærutstyr på bad
- Ventilasjon på bad
- Vaskerom/vaskekjeller

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om ovennevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Fryser i kjeller
- Vaskemaskin
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Ildsted og varmepumpe i 2.etasje
- Elektrisk oppvarming
- Gulvvarme på soverom og vaskerom i underetasje, samt i gang i 1.etasje

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 480,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 15 480,- for inneværende år, i dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Velavgift
Kr 16 400,- pr. år
Eiendommen er tilknyttet Ravnestølen Boligeierlag, org.nr. 998 347 998, som har som formål å virke til et godt bomiljø i Ravnestølen ved å vedlikeholde fellesarealer samt arbeide for gode naboforhold, trivsel og sikkerhet for medlemmene. Boligeierlaget står i tillegg for brøyting, salting og vedlikehold av felles privat vei.

Utgiftene til boligeierlaget faktureres kvartalsvis, og kasserer opplyser at det er en vedtatt økning i den årlige avgiften, da fotballbanen i nabolaget skal opprustes.

Avgiften kommer til å øke til kr. 16 400,-, da boligeierlaget har tatt opp et lån som skal nedbetales over fem år. Etter fem år vil den årlige avgiften nedjusteres tilbake til opprinnelig summen på kr. 8 000,-, med eventuelle justeringer for konsumprisindeks.

Endringen trer i kraft fra siste kvartal 2026.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr. 8 406,- per år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr. 654,- per mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 6 906,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr. 6 906,- for

inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 216 551,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 866 205,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 18444305

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet tv og bredbånd fra Telenor, via coax kabel.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 191 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.
Iht. kart er eiendommen tegnet inn med stiplede grenselinjer, noe som indikerer sikker eiendomsgrense.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Ravnestølen 159! Denne boligen ligger i et populært og barnevennlig boligområde i Bergen Vest, i Bergen kommune. Boligen ligger kort kjøretur unna Thon senter Vestkanten, og videre i underkant av 15 min. unna Bergen sentrum.

Hvorfor bosette seg akkurat her? Bergen Vest blir ansett som et godt sted å bo. Området er svært populært for barnefamilier - mye grunnet den umiddelbare nærheten til matbutikk, barnehager, lekeplasser, grøntområder og skole. For de eldre og etablerte byr området på en enkel hverdag med kort vei til de daglige servicetilbudene og flotte turområder rett utenfor utgangsdøra.

Det er gangavstand til nærmeste busstopp med rutene 23, 24 og 49. I tillegg har terminalen på Vestkanten et tilnærmet ubegrenset med bussavganger inn og ut av bykjernen samt flybuss til Flesland og arbeidsrute til Haukeland sykehus. På Vestkanten finner du også et av Bergens største kjøpesenter med et rikt servicetilbud inkludert søndagsåpen butikk, alt innenfor gang- og sykkelavstand.

Det er kort vei til flere turområder. Fra ulike stier kan man gå til Lyderhorn, Kanadaskogen eller Alvøen. Hvis været er dårlig byr nærområdet på både badeland, bowling, curling og skøyteis på Vannkanten.

Alt i en en bolig med ypperlig beliggenhet for deg som ønsker å bo i et rolig strøk

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- De trygge omgivelsene, rolig området, ingen gjennomgangstrafikk, snille og hjelpsomme naboer i alle aldre.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Det er flere oppmerkede turområder fra adressen egentlig, og man kan knytte seg lett på ett hav av turer som dnt har lagt ut på ut.no. Favoritturen er nok til Svartatjørn 15-20 min. gange fra adressen, med mulighet for bading osv. Også Kanadaskogen.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
- Naboer i alle aldre, veldig koselige naboer, hjelpsomme og samarbeidsvillige.

Fortell litt om nærmiljøet og området generelt.
- Det er et hav av muligheter i nærliggende strøk med butikker, posten i butikk, treningssentre, Vestkanten storsenter med ett hav av muligheter også spa og badeland.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 16.03.1978. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider:

- Utvendige grunnmurer må pusses ferdig.

- Takvannsnedløp må føres til drenering.
- Alle utvendige trapper ved innganger må få rekkverk, likeledes må nedgang til kjeller skjermes med rekkverk.
- Alle dører mot vest som ikke er hovedinngang, må holdes lukket inntil terrasse eller trapper er laget.
- Alle innvendige trappeoppganger mangler håndlist på den ene side.
- Oljetanker må tildekkes forskriftsmessig.
- En stige for hver husrekke må anskaffes for feier.
- Det nærmeste terreng utfor husene må få et fall utover på min.1:50.
- Forstøtningsmur langs vei ved husene 129 - 143.
- På toppen av den bratte skråning mot øst for husrekken 129-133 må skjermes med rekkverk.
- De prosjekterte parkeringsplasser må opparbeides.
- Fjellhaug syd for hus nr. 143 sikres med gjerde på toppen. Likeledes fjellhaug ved parkeringsplass syd for hus nr. 152 og på toppen av fjellet øst for husene 176 - 178.
- Alle søylesko for søylene for altaner for husene 128 - 142 må ettersees.
- Terrenget rundt vannbasseng må tilfylles inntil til bassenget.
- Planering med opprydding må utføres på tomtene.
- Anmerkningene fra anleggsseksjonens driftsavdeling må etterkommes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning avviker fra byggetegninger:
Følgende tiltak er ikke å anse som bruksendring og er ikke søknadspliktig:
- Vegg mellom kjøkken og spisestue er fjernet, tiltaket er ikke søknadspliktig dersom det ikke er fjernet bærende konstruksjoner

Følgende tiltak er å anse som bruksendring og er søknadspliktig:
- Soverom i kjeller er opprinnelig godkjent som hobbyrom, og er dermed ikke godkjent for varig opphold

Følgende tiltak er å anse som fasadeendring og er søknadspliktig:
- Det er satt inn dør i gang i kjeller

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Vei: eiendommen har tilkomst via privat vei.

Vann og avløp: eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Laksevåg. Del av gnr 122, Bjørndalstræ - Åsheim Felt A, ikrafttrådt 24.04.1973, regulert til byggeområde for boliger og friområde.

Eiendommer ligger i følgende hensynssoner:
- Friluftsliv i kommuneplanen - byfjellsgrense - vest - dekningsgrad 0,9%
- Naturmiljø i kommuneplanen - naturmiljø - viltområde - dekningsgrad 26,2%

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - saksnr. 202417461

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

4601/122/409:
Tinglyst 08.11.1976 - Dokumentnr: 24860 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler utskilling av bolig.

Tinglyst 11.01.1978 - Dokumentnr: 972 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler rett til å føre vann og kloakkledninger over eiendommen samt vedlikeholdsplikt av ledningene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Boligeierlaget har en privat Facebookgruppe med navn Ravnestølen Boligeierlag, hvor det tas initiativ til sosiale sammenkomster, samt spørsmål om hjelp eller andre positive tiltak deles. Boligeierlaget forsøker å ha faste sosiale arrangementer som St. Hans-feiring og juletrefest, samt spontane initiativ fra beboerne.

Det gjøres oppmerksom på at boligeierlaget har søkt til kommunen om et nærmiljøprosjekt som er under behandling hos kommunen. Prosjektet omhandler fellesarealer hvor det blant annet er søkt om å opparbeide området med blant annet ballbinge, grøntområder, terrassedekke, frukt- og grønnsakshage. Prosjektet er kostnadsberegnet til maks 2 millioner og vil betyr en økning i de kvartalsvise kostnadene. For mer

informasjon se punktet velforening.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det

enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 169 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. september 2026

Ansvarlig megler
Karoline Fredheim Nilssen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99597962

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Ravnestølen 159

Nabolaget Bjørndal/Ravnestølen - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bjørndalsskogen skole (1-7 kl....	318 elever, 15 klasser	19 min 1.6 km
Vadmyra skole (1-7 kl.)	221 elever, 14 klasser	6 min 2.5 km
Loddefjord skole (1-7 kl.)	155 elever, 15 klasser	7 min 2.7 km
Sandgotna skole (8-10 kl.)	382 elever, 35 klasser	6 min 2.6 km
Laksevåg videregående skole	850 elever, 59 klasser	10 min 5.4 km
Olsvikåsen videregående skole	430 elever, 26 klasser	11 min 5.2 km

Offentlig transport

Ravnestølen	Linje 23, 24, 49	7 min 0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	13 min 9.5 km
Bergen Flesland		16 min

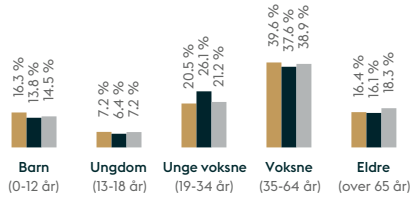
Barnehager

Espira Eventyrskogen barnehage...	79 barn	9 min 0.7 km
Sæterdal barnehage (1-5 år)	25 barn	5 min 2.1 km
Sandgotna barnehage (0-5 år)	64 barn	7 min 2.8 km

Dagligvare

Kiwi Bjørgeveien	17 min
Meny Vestkanten	21 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørndal/Ravnestølen	1 339	564
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Bjørndalsskogen skole	18 min
Bjørndalsskogen "binge"	5 min
MOVA Bjørge	17 min
SATS Vestkanten	21 min

«Polig område og kort vei til sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 84/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100



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

Ravnestølen 159
5170 BJØRNDALSTRÆ

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1976
Hovedbygg BRA:	152 m^2
Hovedbygg BRA-i:	152 m^2
Sum alle bygg BRA:	170 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	152 m^2
Rapportdato:	14.9.2026 (Gyldig til 14.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	13	1	0

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Fallforhold	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen (TG 2) - gulvskinne for dusjhjørne danner fysisk sperre mot sluk (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i vegg/gulv (TG 2)
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen (TG 2)
Yttervegg og fasade	- manglende musetetting i nedkant av kledningen (TG 2) - stedvis råteskader i kledning (TG 2)
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2)
Balkong, terrasse, platting: 1.etg	- alder/slitasje
Takkonstruksjon og loft	- alder (lukket konstruksjon)
Innvendig trapp	- skjevheter
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2)
Våtrom: Bad - Ventilasjon	- naturlig avtrekk.
Vaskerom/vaskekjeller	TG 2 pga alder/slitasje.

Lovlighet / HMS

Boligen har åpenbare ulovligheter

Etablert et soverom i kjellerrom i underetasje. Rommet er ikke godkjent til bruk som soverom med hensyn til lysinnslipp og alternativ rømningsvei (for høyt opp til underkant vindu og vinduer er for små)

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Gjelder innredet soverom i u.etg.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper. Mangler håndløper p¨vegg i trapp til 2.etg.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på altan fra 1.etg er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt. Det er imidlertid montert en løs takstige som henger over møne.

Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.

Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.9.2026	**14.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Elin Oda Kaarstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thomas Frøyen**	Telefon:	**40099909**
Firma:	**Frøyen Takst AS**	Epost:	**thomas@froyentakst.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig fagskoleingeniør**	Adresse:	**Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre enn hva som oppgis under tabeller for forventet brukstid og «levealder» for bygningsdeler. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc). Om ikke annet er nevnt er opplyste tiltak/endringer opplyst fra eier. Tilleggsbygg (naust, garasje, utebod etc) vurderes dersom dette er bestilt (tillegg i pris ref. ordrebekreftelse).

Informasjon om boligen

Adresse:	**Ravnestølen 159, 5170 Bjørndalstræ**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**122**	Bruksnr:	**409**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1976** - Kilde: Opplyst fra eier.						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av murt leca. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltak tekket med betongtakstein.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Ellers i hovedsak parkett og laminat.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater/strier og noe trepanel.
Tak: Himlingsplater og trepaneler.

OPPVARMING
Ildsted og varmepumpe i 2.etg. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på soverom og vaskerom i u.etg samt i gang i 1.etg.

VENTILASJON
Naturlig ventilasjon.

OPPSUMMERING
Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1976 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Det registreres bl.a skjevheter i trapp og etasjeskillere. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2016	Ny taktekking.	Ja
2004	Renovert bad.	Ja
2022-2023	Skiftet ytterkledning på bakside.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	152	152	0	0	21
Garasje i rekke	18	0	18	0	0
Totalt m²	**170**	**152**	**18**	**0**	**21**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**48**	**48** - Entré: 8,4 m² - Vaskerom: 8,6 m² - Gang: 7,0 m² - Bod: 3,5 m² - Bod: 3,5 m² - Soverom 1: 15,7 m² Takhøyde: 2,24m 1,3 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**-**
1. etasje	**52**	**52** - Entré: 1,4 m² - Gang/trapperom: 12,6 m² - Toalettrom: 1,7 m² - Soverom 2: 8,8 m² - Bad: 4,4 m² - Soverom 3: 11,5 m² - Soverom 4: 8,6 m² Takhøyde: 2,40m 3,0 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**-**	**7**
2. etasje	**52**	**52** - Trapp: 3,5 m² - Stue: 27,8 m² - Kjøkken: 18,1 m² Takhøyde: Fra 2,42m til 3,22m 2,6 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp/ildsted etc.	**0**	**-**	**14**
Totalt m²	**152**	**152**	**0**	**0**	**21**

Bygning: Garasje i rekke

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**18**	**0**	**18** - Garasje: 18 m²	**-**	**-**
Totalt m²	**18**	**0**	**18**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Ja**
Etablert et soverom i kjellerrom i underetasje. Rommet er ikke godkjent til bruk som soverom med hensyn til lysinnslipp og alternativ rømningsvei (for høyt opp til underkant vindu og vinduer er for små)	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**
Gjelder innredet soverom i u.etg.	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper. Mangler håndløper p¨vegg i trapp til 2.etg. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Rekkverk på altan fra 1.etg er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Ja**

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt. Det er imidlertid montert en løs takstige som henger over møne.

Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.

Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**

Oppsummering — **TG-1**

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til aktive setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Grunnmurer med alminnelig moderat slitasjegrad.

6.3 Fuktsikring og drenering — TG-2



Synlig bruk av knotteplast.

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Forhøyet fuktnivå i vegg/gulv

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har vegger og rom under terreng, og drenering og fuktsikring antas å være opprinnelig fra byggeåret 1976. Ved fuktsøk er det registrert forhøyet fuktnivå i vegg/gulv i underetasjen. Alderen på drenering og fuktsikring tilsier at forventet brukstid normalt er overskredet, og erfaringsmessig øker risikoen for fuktinntrengning med tiden. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fukt medføre skader på tilstøtende konstruksjoner og bygningsdeler. Utbedring av drenering og fuktsikring bør påregnes.

6.4 Rom under terreng — TG-2



Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom.

Type rom under terreng	**Innredet**

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger under terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Registrert et fuktnivå på 17,1 vektprosent ved bruk av pigger i trevirke i påført veggkonstruksjon under terreng.

Oppsummering **TG-2**

Rom under terreng er innredet med vegger utført som utlektet/påført konstruksjon under terreng. Slike gjenkledde yttervegger under terreng regnes som en risikokonstruksjon som er særlig fuktutsatt, med risiko for skjulte skader. Ved hulltaking i nedre del av vegg i soverom ble det registrert forhøyet fuktverdi på 17,1 vektprosent i trevirket. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om de undersøkte områdene og kan ikke utelukke skjulte skader i konstruksjonen for øvrig. Dersom forholdet ikke følges opp, er det risiko for videre fuktopphopning og utvikling av skjulte skader i konstruksjonen, og nærmere undersøkelser anbefales.

6.5 Terrengforhold TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Terrenget rundt boligen fremstår uendret siden byggeår. Det er ikke registrert avvik knyttet til terrengforholdene.

6.6 Yttervegg og fasade TG-2



Mangler musebånd.

Type fasade/kledning	**Stående kledning, Liggende kledning**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.**

Registrerte avvik

- Manglende musetetting i nedkant av kledningen
- Stedvis råteskader i kledning



Spredte råteskader.

Oppsummering **TG-2**

Ytterveggen er oppført i trekonstruksjon med stående og liggende trekledning, og det er foretatt endringer etter byggeår. Det registreres manglende musetetting i nedkant av kledningen samt stedvis råteskader i kledningen. Manglende musetetting kan gi risiko for inntrengning av skadedyr, mens råteskader svekker kledningens funksjon og kan utvikle seg videre dersom de ikke utbedres. Utbedring av de registrerte forholdene anbefales.

6.7 Vinduer og dører TG-2



Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

2024: Nytt vindu på ene soverommet i 1.etg.
2015: Ny altandør fra kjøkken.
2011: Nye glass i vindu på ene soverommet i 1.etg.
2007: Ny altandør fra soverom i 1.etg.
1995: Nye stuevinduer.

Registrerte avvik

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vinduer og dører av varierende alder, der flere enheter er skiftet ut over tid, senest et vindu i 1. etasje i 2024, mens andre stammer fra byggeår. Det registreres værslitte karmer med behov for overflatebehandling. Manglende vedlikehold av utsatte trekarmer kan over tid medføre videre nedbrytning og fuktinntrengning i konstruksjonen. Eldre vinduer og dører som ikke er utskiftet, kan være nær slutten av forventet levetid.

6.8 Balkong, terrasse, platting: 1.etg TG-2



Type	**Balkong**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Altan på 6,7 m² fra soverom. Dekke av terrassebord i trevirke.

Registrerte avvik

- Alder/slitasje



Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Altanbjelkene er ført gjennom ytterveggen og inn i bygningens etasjeskiller. Dette er en konstruksjonsløsning som erfaringsmessig innebærer økt risiko for fukt- og råteskader. Bjelkene bryter ytterveggens værbeskyttende sjikt, og fukt kan over tid trekke inn langs bjelkene og videre inn i etasjeskilleren. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll. Konstruksjonen bør derfor følges opp med jevnlig kontroll, særlig med hensyn til fuktpåvirkning og begynnende råteskader ved bjelkenes gjennomføring i ytterveggen.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har en altan på 6,7 m² med tilkomst fra soverom, med dekke av terrassebord i trevirke. Det registreres alder og slitasje på konstruksjonen. Altanbjelkene er ført gjennom ytterveggen og inn i bygningens etasjeskiller, en konstruksjonsløsning som erfaringsmessig innebærer økt risiko for fukt- og råteskader ved at bjelkene bryter ytterveggens værbeskyttende sjikt. Fukt kan over tid trekke inn langs bjelkene og videre inn i etasjeskilleren, og eventuelle skader kan utvikle seg skjult og være vanskelige å avdekke ved visuell kontroll. Konstruksjonen bør følges opp med jevnlig kontroll, særlig med hensyn til fuktpåvirkning og begynnende råteskader ved bjelkenes gjennomføring i ytterveggen.

6.9 Balkong, terrasse, platting: 2.etg — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ca 2016**

Beskrivelse

Altan på 14 m² med dekke av terrassebord i trevirke.
Eier opplyser at det ble lagt nye terrassebord ca 2016.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har en altan på 14 m² med dekke av terrassebord i trevirke. Eier opplyser at det ble lagt nye terrassebord ca. 2016. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Alminnelig moderat slittasjegrad.

6.10 Takkonstruksjon og loft — TG-2

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Alder (lukket konstruksjon)

Oppsummering	TG-2

Takkonstruksjonen er utført som skråtak med lukket konstruksjon uten tilgjengelig loft, og det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Ettersom konstruksjonen er lukket, har det ikke vært mulig å foreta en visuell kontroll av bærende trekonstruksjoner, isolasjon eller eventuell fuktbelastning innvendig. Med bakgrunn i konstruksjonens alder settes tilstandsgrad 2, da bygningsdeler som ikke er utskiftet kan nærme seg slutten av forventet levetid. Skjulte svekkelser eller fuktskader kan derfor ikke utelukkes, og det anbefales å være oppmerksom på dette ved fremtidig vedlikehold.

6.11 Taktekking TG-1



Type tekking	**Takstein**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2016**

Beskrivelse

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

Oppsummering	TG-1

Taket er tekket med betongtakstein. Ifølge opplysninger ble taktekkingen skiftet i 2016. Ut fra tilgjengelig informasjon fremstår tekkingen med normal alder og gjenværende brukstid.

6.12 Skorstein over tak TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Kledd inn pipe ifm ny taktekking.

Oppsummering	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2004**

Beskrivelse

Ny innredning i 2004.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Keramisk platetopp
- Steikeovn
- Kombiskap (kjøl/frys)

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Oppsummering avtrekk TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.14 Innvendig trapp TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Trappen er fra byggeår. Registreres skjevheter i trappen. På topptrinn er det tydelig at trappen har seget og trinnene i trappen er dermed ikke i vater.

Registrerte avvik

- Skjevheter

Oppsummering TG-2

Innvendig trapp er fra byggeår og det er ikke foretatt endringer siden oppføring. Det er registrert skjevheter i trappen, og på topptrinnet er det tydelig at trappen har seget slik at trinnene ikke ligger i vater. Skjevhetene kan oppleves som ubehagelig ved bruk og øke risikoen for feiltrinn. Videre undersøkelser og eventuell utbedring bør vurderes for å avklare årsak og omfang.

6.15 Avløpsrør TG-2



Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene er utført i plast og det er ikke registrert endringer etter byggeår. Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og det gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder. Dersom avløpsanlegget ikke skiftes ut, må det påregnes økt risiko for lekkasjer og driftsforstyrrelser etter hvert som anlegget eldes.

6.16 Vannledninger TG-2



Type vannledninger	**Kobber**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Vannledningene er utført i kobber og fremstår i det vesentlige som opprinnelige fra byggeåret. Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Med bakgrunn i alderen må det påregnes at ledningene nærmer seg slutten av forventet levetid, og risikoen for lekkasjer og driftsproblemer øker. Utskiftning av vannledningene bør påregnes på sikt.

6.17 Elektrisk



Beskrivelse

Nyere innmat i sikringsskap som er plassert i entré.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eir: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

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. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.18 Varmtvannsbereder — TG-1



Volum (liter)	**190**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ny for ca 2 år siden (Kilde: Opplyst fra eier)**

Oppsummering — **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.19 Varmesentral — TG-1



Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019**

Beskrivelse

Sist service ble utført 6.februar 2026.

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har varmepumpe som varmekilde. Anlegget er ettermontert etter byggeår, i 2019. Sist utførte service er datert 6. februar 2026. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.20 Oljetank — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2015

Beskrivelse

Oljetank og rør ble tømt, rengjort og gjenfødt med Basel Miljøskum (Fremvist dokumentasjon)

Oppsummering — TG-1

Boligen fra 1976 har hatt nedgravd oljetank som ifølge fremvist dokumentasjon ble tømt, rengjort og fylt med Basel Miljøskum i 2015. Arbeidet er dokumentert, og tanken er dermed satt ut av bruk.

6.21 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra kjøkken.

Oppsummering — TG-1

Boligen ventileres ved naturlig ventilasjon, supplert med aktivt avtrekk fra kjøkken. Det er ikke foretatt endringer av ventilasjonen etter byggeår. Naturlig ventilasjon er en eldre ventilasjonsløsning som gir mindre kontrollert luftskifte enn moderne balanserte anlegg, og tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon.

6.22 Våtrom: Bad



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2004

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis

Oppsummering overflater — TG-1

Alminnelig moderat slittasjegrad.





Fallforhold

Beskrivelse

5mm lokalt fall målt 80cm fra sluk. Ca 18mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.
Oppkant ved dør.

Registrerte avvik

- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
- Gulvskinne for dusjhjørne danner fysisk sperre mot sluk

Oppsummering fallforhold **TG-3**

Ved oppmåling er det registrert 5 mm lokalt fall målt 80 cm fra sluk, mens det er ca. 18 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Fallet i selve dusjsonen vurderes som utilstrekkelig, og gulvskinnen til dusjhjørnet danner en fysisk sperre som hindrer vann i å renne mot sluk. Dette medfører risiko for at vann blir stående på gulvet og ledes bort fra sluket, med økt fare for fuktbelastning og vannskade dersom forholdet ikke utbedres. Tilstanden er gitt tilstandsgrad 3, og utbedring av fallforholdene bør påregnes.

Gitt alder på badet bør det uansett planlegges for renovering i nær fremtid. Inntil videre anbefales bruk av dusjkabinett for mindre belastning av fritt vann på gulv- og veggflater.

Kostnadsestimat **Under 20 000**

For å utbedre forhold som git TG 3 bør det etableres en drenspalte i gulvskinnen mot dusjsone evt at det monteres dusjkabinett slik at lekkasjevann utenfor dusjsone kan renne mot sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt **Tettesjikt med dokumentert utførelse**

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Dersom membranen svikter, kan det oppstå fuktinntrengning og påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å påregne utskifting av tettesjikt innenfor et begrenset tidsperspektiv. Inntil videre anbefales bruk av dusjkabinett for mindre belastning av fritt vann på gulv- og veggflater.

Sanitærutstyr

Type utstyr **Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**

Registrerte avvik

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Baderommet er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt klosett og baderomsinnredning med servant. Det er ikke etablert synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne. Uten mulighet for tidlig oppdagelse kan en eventuell lekkasje pågå skjult over tid og medføre fukt- og vannskader i vegg og tilstøtende konstruksjoner.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Registrerte avvik

- Naturlig avtrekk.

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Våtrommet ventileres med naturlig avtrekk. Dette gir en mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk, og fuktig luft fjernes langsommere. Manglende mekanisk ventilasjon kan over tid gi økt risiko for fuktopphopning og redusert inneklima på våtrommet. Etablering av mekanisk avtrekk anbefales vurdert.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking foretatt fra tilstøtende soverom.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det fremlagt dokumentasjon av vanntett sjikt?	**Dokumentasjon er fremlagt**

6.23 Vaskerom/vaskekjeller TG-2

Beskrivelse

Originalt vaskerom med belegg på gulv og malte veggflater.

Inneholder:
- Opplegg for vaskemaskin
- Utslagsvask
- Varmtvannsbereder

Rommet er ikke bygget som et tradisjonelt våtrom men som et rom med vanninnstallasjon. Det er ikke lagt opp til dusj eller andre installasjoner som påfører rommets overflater fritt vann ved normal bruk. Rommet er derfor vurdert som «rom med vanninnstallasjon» og ikke som et våtrom i denne rapporten.

Oppsummering **TG-2**

Generelt slitte overflater med behov for oppgradering/modernisering med hensyn til bruken av rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler oppgraderinger for bedre fuktsikring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Elin Oda Kaarstad	9578-5999-4-1196482	2026-09-04 11:40:00

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. sep. 2026

Oppdragsnummer
48-0102/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ravnestølen 159, 5170 BJØRNDALSTRÆ

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Elin Oda Kaarstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 1986

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78312398
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bjørge VVS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BJørge VVS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BJørge VVS

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrer Kenneth Timenes

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sønnico

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 19/3 18

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jørs

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Fulgt retningslinjer fra kommunen med tanke på oljetank

---

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tidligere vært lekkasje på kjøkken, påfølgende vannlekkasje på soverom under. Forholdet ble håndtert av forsikringsselskapet, og skade utbedret. Dette er for over 10 år siden.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forbindelse med salget nå vil det bli gjort

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Oljetanken er sanert i forbindelse med retningslinjer fra kommunen

---

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Ja

Beskriv: Sanert

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Det har skjedd 1-2 ganger ila 40 år at kaldtvannet på det lille toalettet har frosset. Dette er når det har vært ekstremt kaldt ute.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 48-0102/26

enova

Energiattest



Adresse **Ravnestølen 159, 5170 BJØRNDALSTRÆ**	
Dato for energimerking **09.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347677**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139573501**
Gårdsnummer **122**	Bruksnummer **409**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **152,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **137,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **192,67**

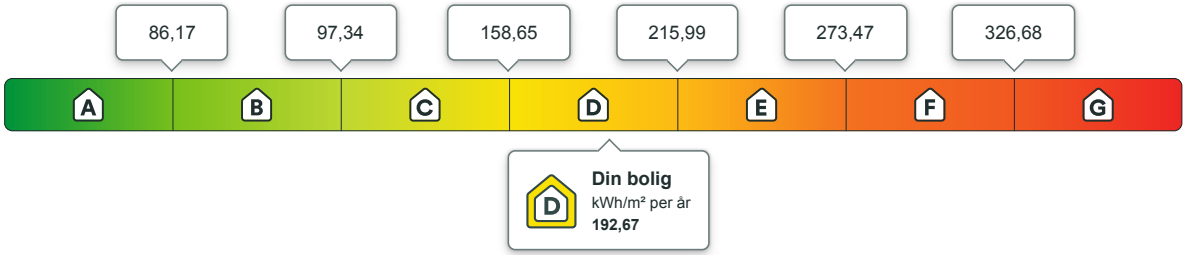
Ravnestølen 159, 5170 BJØRNDALSTRÆ

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
27 092,48	**184,68**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Ravnestølen 159, 5170 BJØRNDALSTRÆ

Detaljering

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

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



Ravnestølen 159, 5170 BJØRNDALSTRÆ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Vedtekter for Ravnestølen boligeierlag

1. Navn

Foreningens navn er Ravnestølen Boligeierlag.

2. Formål

Foreningens oppgave er å forvalte g.nr.122, br.nr.312 som et fellesområde for medlemmene, herunder opparbeide og vedlikeholde eiendommen i overensstemmelse med godkjente reguleringsplaner, arbeide for gode naboforhold, økt trivsel og sikkerhet, representere medlemmene utad og regulere bruken medlemmene imellom.

3. Medlemskap

Eiere av g.nr. 122, br.nr. 350 til 410 har rett og plikt til å være medlemmer i Ravnestølen Boligeierlag med tilhørende 1/61 av br.nr. 312.

Medlemskapet i foreningen følger eiendomsrett til ovennevnte eiendommer og kan ikke overføres eller fremleies til andre.

4. Styre

Boligeierlaget administreres av et styre bestående av 5 medlemmer: Formann, varaformann, sekretær, kasserer og styremedlem. Styremedlemmene velges for en periode på 2 -to - år. Styret har møte minst hvert halvår, og kan ikke fatte vedtak med mindre 4 - fire - medlemmer er til stede.

Styrets vedtak protokolleres.

5. Årsmøte

Årsmøte er boligeierlagets høyeste myndighet og holdes årlig med minst 14 - fjorten - dagers varsel, innen utgangen av april måned.

Fremlegg til behandling på årsmøtet må være styret i hende skriftlig 8 - åtte - dager før årsmøtet.

På årsmøtet legges frem følgende saksliste: Årsmelding, regnskap per 31/12, budsjett, fastleggelse av medlemskontingent, valg og innkomne fremlegg.

For å få kontinuitet i styret velges det ene år formann og sekretær og det påfølgende år varaformann, kasserer og styremedlem.

Hvert år velges 2 revisorer.

Sakene avgjøres ved simpelt stemmeflertall og ved like stemmetall, teller formannens stemme dobbelt.

Årsmøtet kan ved 2/3 flertall pålegge styret å utføre tiltak som krever innbetalinger fra medlemmene utover den faste årsavgift eller belåning og avbetalingskontrakter i boligeierlagets navn, samt tilplikte medlemmene å bære like store deler av disse utgiftene. Ved slike vedtak må minst 31 stemmeberettigede være til stede.

6. Styrets oppgaver

Styret iverksetter de tiltak som det blir pålagt av årsmøtet og medlemsmøter, samt tar de initiativ som anses berettiget jfr pkt 2.

Styret kan opprette de utvalg det finner nødvendig for spesielle formål, og fastlegger da utvalgets mandat og eventuelle statutter. Før utvalg gis tilskudd av foreningens midler, skal dets statutter godkjennes av årsmøtet.

Styret kan ikke iverksette tiltak som forplikter medlemmene økonomisk utover den fastsatte medlemsavgiften eller som fører til belåning eller avbetalingskontrakter i foreningens navn.

7. Medlemsmøte

Styret kan innkalle til medlemsmøter med minst 8 - åtte - dagers varsel. Medlemsmøtet kan pålegge styret å iverksette beslutninger truffet på medlemsmøtet.

8. Ekstraordinært årsmøte, endring av vedtekter

Ekstraordinært årsmøte kan innkalles når styret finner det nødvendig, eller minst 1/3 av medlemmene krever det. Endringer eller tillegg til disse vedtekter kan vedtas på to påfølgende årsmøter, eller ekstraordinære årsmøter med 2/3 flertall. Ved slike vedtak må minst 31 stemmeberettigede være til stede.

Medlemmene kan ikke kreve boligeierlaget oppløst eller kreve innløsning av andel som overføres sammen med g.nr 122 br,nr. 350 - 410. Vedtektene tinglyses med heftelse på gr.nr. 122 br.nr. 312.

9. Bruksrett og vedlikeholdsplikt på felles eiendom g.nr. 122 br.nr. 312

Vedlegg 1 – disposisjon av garasjer – viser hvilke garasjer de respektive hus har bruksrett og vedlikeholdsplikt for. Medlem er forpliktet til at eiendommen er forsvarlig vedlikeholdt, tilsvarende 1/61 av br.nr. 312, jfr. pkt. 3.

Etablering av biloppstillingsplass på egen eiendom som fører til ny inn-/utkjørsel til felles vei eller gangvei, er ikke tillatt.

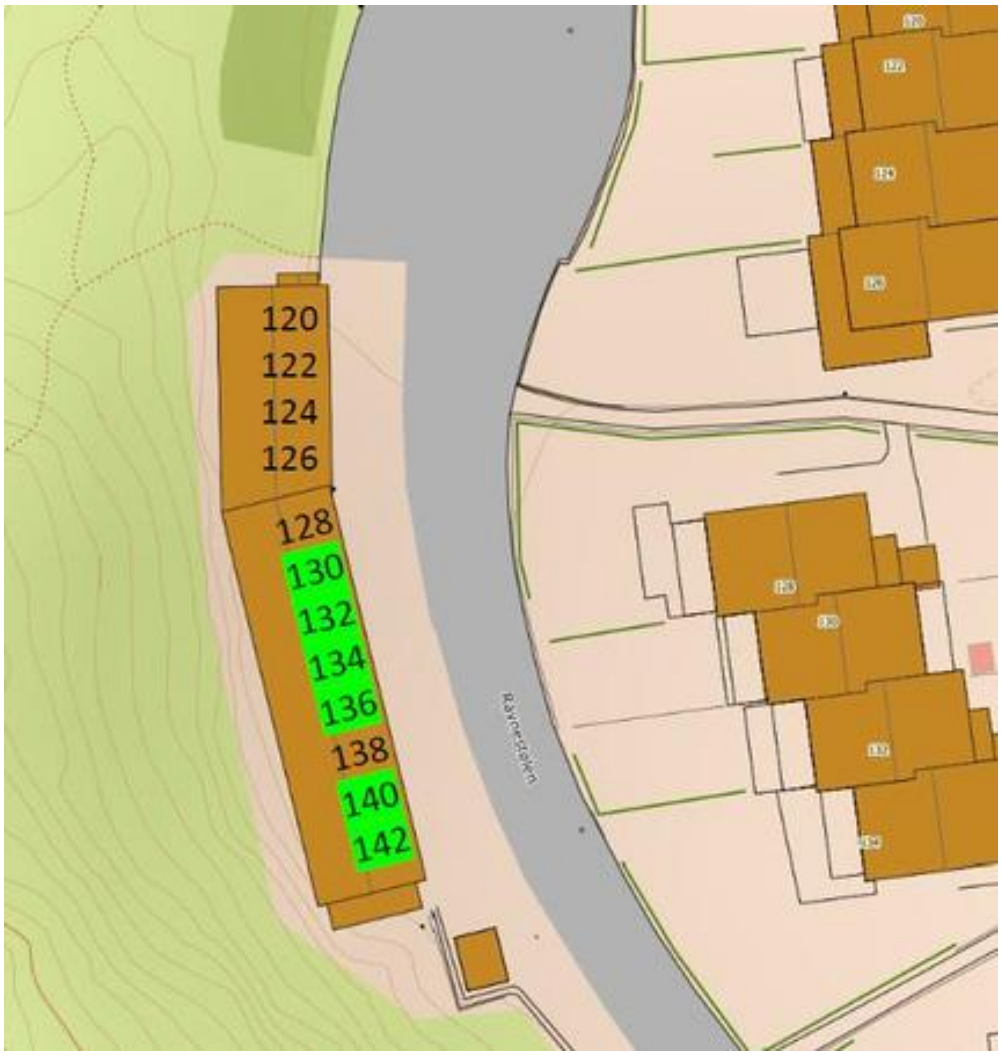
Vedtatt 30. mars 2022

Vedlegg 1 – Disposisjon av garasjer

1. Nord



2. Vest



3. Øst


154
152
Ravnestolen
Ravnestolen
Ravnestolen
188
186
184
182
180
178
176
174
172
170
168
166
164
162
160

4. Sør


156
154
158
152
148
146
144
129
131
133
135
137
139
141
143
165
163
161
159
157
155
153
151
149
10 m

Trivselsregler for Ravnestølen boligeierlag

Her kommer litt praktisk informasjon i forbindelse med medlemskapet i boligeierlaget.

Ravnestølen boligeierlag

Formålet med Ravnestølen Boligeierlag er å forvalte fellesområde, herunder opparbeide og vedlikeholde eiendommen i overensstemmelse med godkjente reguleringsplaner, arbeide for gode naboforhold, økt trivsel og sikkerhet, representere medlemmene utad og regulere bruken medlemmene imellom.
Fellesområdene er sameie og reguleres av sameieloven. Dette innebærer at alle bærer like deler ansvar og rettigheter til bruk og vedlikehold av området.
Ravnestølen boligeierlag er registrert i Brønnøysundregisteret.
For å holde vårt register over andelseierne oppdatert må nyinnflyttede beboere sende melding til kasserer med informasjon om husnummer, navn og epost. Meldingen sendes til: kasserer.ravnestolen@gmail.com

Parkering

Hver boenhet disponerer en garasjeandel, og de fleste har også plass til å parkere bilen foran garasjen (noen få unntak). Siden det er begrenset med parkeringsplasser på området oppfordres alle til å parkere i og foran egen garasje.
Felles parkeringsområder gjelder for korttidsparkering for gjester og for beboeres biler som er i jevnlig bruk. Hengere eller uregistrerte biler skal ikke oppta felles parkeringsplass.
Parkering langs veien, i gangveier, ved gjerder eller hekker er ikke tillatt da dette hindrer fremkommelighet for utrykningskjøretøy og hindrer god oversikt over utgangene fra gangveiene.
Av sikkerhetshensyn til våre lekende barn henstiller vi beboere og besøkende til å holde svært lav fart på området.
Vi vil gjøre oppmerksom på at det ikke er tillatt å kjøre inn i gangveiene, unntatt for tyngre varelevering.

Elbil

Elbiler skal kun lades via godkjent ladestasjon fra Elaway. Boligeierlaget oppgraderte i 2020 infrastrukturen i det elektriske anlegget i garasjene, slik at det nå er godkjent for montering av privat ladestasjon i hver garasje. Du må melde fra til kasserer om installasjon av ladestasjoner (kasserer.ravnestolen@gmail.com).
For informasjon om montering av ladestasjoner i garasjen, kontakt styreleder eller kasserer.
Lading direkte i stikkontakt er ikke tillatt av brannvernhensyn.

Økonomiske forpliktelser

Alle medlemmer betaler en årsavgift som forfaller til betaling fire ganger i året. Størrelsen på beløpet blir bestemt på årsmøtet hvert år.
Avgiften går blant annet til:

Bergen, 2025

- vedlikehold av veien fra snuplassen og rundt på feltet (asfaltering, brøyting og lignende)
- vedlikehold av gangveier (asfaltering, brøyting og lignende)
- lys på fellesarealer (veier, lekeplasser, fotballbane, bosshus)
- vedlikehold og opprustning av lekeplasser og fotballbane, beplantning og lignende

Dugnad og vedlikehold

Hver boenhet betaler en vedlikeholdsavgift på kr 2800 i desember hvert år. Hver boenhet har rett/plikt til å utføre 7 dugnadstimer per år. Dette inkluderer 2 timer på ryddedag om våren, samt 2,5 timer dugnad både vår og høst. Datoene for dugnad annonseres på Facebook i god tid før dugnadene. Styret oppfordrer alle til å delta på dugnaden – det er ikke bare et bidrag til fellesskapet, men også en sosial begivenhet.
Hvis dugnadsarbeid utføres utenom de oppsatte dugnadstidene, rapporteres dette til dugnadsansvarlig Hildegunn Malene Svedhaug: styret.ravnestolen@gmail.com
Utførte dugnadstimer reduserer vedlikeholdsavgiften med kr 400 per time. Hvis antall utførte dugnadstimer overstiger vedlikeholdsavgiften, overføres eventuelle overskytende timer til neste år.
Ved snuplassen har vi et område hvor hageavfall kan kastes. Større mengder hageavfall skal kastes på BIRs gjenvinningsstasjon (gratis).
Vi ber alle om å holde kantene langs hagegjerdene rene, uten tilgroing av busker og gress, da dette skaper tilhold og gjemmested for rotter.

Tømming av boss

Boligeierlaget har en fellesordning der bossavgiften bestemmes av vekten restavfall som tømmes. Bossavgiften holdes derfor lavest mulig hvis alle beboere er flinke med kildesortering.
Restavfall blir tømt en gang pr. uke etter avtale med BIR, mens papir og plastsekker hentes hver fjerde uke. Er det fullt i nærmeste papircontainer, så er det mange containere i bosshuset ved trafokiosken.Oversikt over bosstømming finnes på www.bir.no
Det er satt ut egne containere for matavfall, brunt lokk. Poser for matavfall finnes i bosshusene eller på Kiwi.
Glass og metall sorteres i egne containere i området. Plastsekker til plastavfall hentes gratis på Kiwi i Bjørgeveien.
Rengjøring av bosscontainerne blir utført av BBC, som er et firma. Rengjøring en gang i måneden. Oversikt over rengjøringsdagene henger i de respektive bosshusene.
Vi har et felles ansvar for at bosshusene holdes i orden! Pass på at lokket på containeren går igjen, slik at vi unngår at fugler og rotter roter i bosset vårt. På grunn av plassmangel i bosshusene ber vi dere om å ikke sette ut fulle plastsekker før kvelden før tømming. Ved større mengder, f.eks ved oppussing eller flytting, ber vi deg levere avfallet på gjenvinningsstasjonen.

TV og bredbånd

Vi har en kollektiv avtale for TV og bredbånd med Telenor. Hver husstand har dekoder til TV og tilgang til bredbånd; og betaler selv de månedlige kostnadene. Kasserer sender ut fakturaer fire ganger pr. år. Avtalen har bindingstid.

Bergen, 2025

Sosialt Sosiale sammenkomster skaper trygghet og samhold i Ravnestølen, og vi oppfordrer alle til å ta del i, og initiativ til, felles treff og aktiviteter.

Vi forsøker å ha noen faste arrangementer, som St. Hansfeiring og juletrefest, i tillegg til spontane initiativ fra beboere.
Vi har en privat facebookgruppe som heter Ravnestølen Boligeierlag, der sosiale initiativ, spørsmål om hjelp eller andre positive tiltak deles. Er du på Facebook, så legg deg til her. Informasjon om fellesarrangement går også ut på mail og/eller henges opp på postkassestativ for de som ikke er på Facebook.

Fargevalg på hus og garasje. Hus i samme rekke bør ha samme farge som de resterende husene på rekken. Ved ønske om å skifte farge, ber vi om at alle i husrekken går sammen og blir enige om felles fargebytte.
Garasjene er felles eiendom og de skal males i samme farge som de øvrige garasjene i samme rekke. Styret besitter fargekoder på de respektive garasjerekkene. Også her oppfordres det til å gå sammen i rekken og avtale maling samtidig/i fellesskap slik at rekkene fremstår som en helhet. Ved ønske om fargebytte på hele garasjerekken, bør styret informeres først, slik at områdets helhetsinntrykk ivaretas. Merk at hver garasjeandel i henhold til vedtektene og sameieloven skal vedlikeholdes av den som disponerer garasjen.

Årsmøte Årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. På årsmøte blir neste års fellesutgifter, antall dugnadstimer og timesats for utestående dugnadstimer fastsatt. Det velges også nye styremedlemmer for kommende periode, og innkommende saker fra medlemmer avstemmes. Årsmøte forplikter alle huseierne økonomisk, så derfor er det viktig å delta.
Lurer du på noe, så ta kontakt med styret: styret.ravnestolen@gmail.com

Vi håper dere trives i Ravnestølen og fortsetter å bidra til godt naboskap!

Beste hilsen
Styret

Oppdatert 2025

Bergen, 2025

Årsmøte Ravnestølen Boligeierlag

Dato 14.04.2026 kl 18.30

Sted: Laksevåg Turn og Idrettslag sitt klubbhus på Nygårdsmyren, Keiserstien 1

Dagsorden

1. Godkjenning av innkalling
2. Årsmelding 2025
3. Regnskap 2025
4. Budsjett 2026
5. Valg av nytt styre
6. Valg av revisor
7. Forslag fra styret
8. Forslag fra medlemmer
9. Generell informasjon fra styret

Tilstede:

Oppmøtte (husnummer):

100, 104, 110, 124, 128, 130, 135, 137, 138, 142, 144, 148, 151, 157, 158, 161, 162, 165, 168, 170, 172, 176, 178, 180

Totalt: 24

Fullmakter (husnummer):

108,116, 120, 126, 131, 132, 139, 141, 143, 152, 154, 156, 159, 164, 184, 186

Totalt: 16

Årsmøtet er vedtaksdyktig med 40 av 61 enheter til stede

1. Godkjenning av innkalling

1.1 Valg av ordstyrer og referent

Møteleder: Unni Moen
Ordstyrer: Jenny Luneng
Referent: Henrik Nøstdahl-Hellesø
Signering av protokoll: Gisle Høyland, Husnummer 180

Ingen av de oppmøtte har kommentar til innkalling.
Styret har følgende kommentar: Sak 7.1 flyttes til punkt 9 fordi det kun er en sak til orientering, og dermed disponerer vi tiden bedre for saker det skal stemmes om. Sak 7.2 om aktivitetsområde: Det skal stemmes over om vi kan ta opp et lån på inntil 2 000 000 kr for å gjennomføre prosjektet. I sak 7.3 om styrehonorar, er det skrivefeil: her skal forslaget om økt styrehonorar være 8000.

2. Årsmelding 2025

Årsmeldingen opplyser Årsmøtet om styrets arbeid i 2025 og langsiktige tanker for kommende år.

2.1 Styrets sammensetning

Styret har siden Årsmøtet 2025 bestått av:

Unni Moen	Styreleder
Helge Sætre	Kasserer
Sima Timenes	Dugnadsansvarlig
Henrik Nøstdahl	Sekretær
Hildegunn M. Svedhaug	Styremedlem (til 15.06.25)
Jenny Luneng	Styremedlem (27.06.25 - d.d.)

2.2 Styremøter

Styret har avholdt 9 styremøter, og hatt fortløpende kontakt med hverandre mellom møtene for kontinuitet i arbeidet. Referater fra møter som angår fellesskapet er sendt ut til beboere på mail.

2.3 Økonomiske forhold

Årsresultatet for 2025 viser et planlagt underskudd på kr 265 345,00.
Detaljert oversikt er vedlagt innkalling og protokoll, og regnskapet utdypes av kasserer i sak 3 og 4.

2.4 Dugnader og ryddedag

Det har i 2025 blitt gjennomført en ryddedag på våren og tre dugnader, en på våren og to på høsten. Det er til sammen utført 360 dugnadstimer, som er omtrent det nivået vi pleier å ligge på. Hovedprioritet på dugnadene har vært å sikre og utbedre avvik på fotballbaneområdet og lekeplasser. Ellers gjennomføring av faste oppgaver som bl.a. å rense avløp, koste sand og løv, tynne skog osv.
To-tre store trær på lekeplassen måtte også felles og fjernes av sikkerhetshensyn. Dette ble også gjort på dugnad av kompetente naboer.

2.5 Oppfølging av saker vedtatt av Årsmøtet 2025:

Fordi styret er forpliktet til å overholde årsmøtevedtak, vil styret redegjøre for oppfølging av vedtak som ble gjort av forrige årsmøte: Alle saksnummer refererer til Åsmøteprotokollen for 2025.
I Sak 4.3 ble det enstemmig vedtatt at alle garasjerekker skulle males for å oppnå en estetisk helhet og vedlikehold av byggene. 5 rekker er tilnærmet fullført, og det gjenstår 3 rekker. I henhold til pkt 4.4 i samme protokoll kan styret leie inn ekstern håndverker på beboers regning dersom vedlikeholdet ikke ble utført innen fristen som ble satt til 31.07.25. På grunn av tvetydighet i ordlyden i Årsmøteprotokollen har styret valgt å utsette fristen for å gjennomføre vedlikeholdet til etter Årsmøtet 2026 – dette er en egen sak 8.1

I sak 4.5 ble det enstemmig vedtatt å avsette inntil 300 000 kr for å oppgradere lekeplassen oppe i dalen («lille lekeplass»). Lekeplassen ble ferdigstilt sensommeren og er hyppig i bruk. Vi skal søke momsrefusjon fra Lotteri- og stiftelsestilsynet i april 2026.

I sak 4.8 ble vi enige om hvordan en nettside for Ravnestølen kunne gi tilgang til relevant informasjon for alle beboere. Nettadressen er nå ferdig og presenteres i dag under sak 7.1.

2.6 Øvrige oppgaver styret har jobbet med i 2025

Utover ovennevnte saker har styret prioritert vedlikehold og oppgradering av fellesområder, bl.a. organisert dugnader og ryddedag.
Det har flere ganger rast ut stein fra fjellskråning ved parkering mellom grønn og rød-grønn garasjerekke. Wimo Fjellsikring har iverksatt tiltak etter en utredning fra Multiconsult, som vurderte behov for sikring.
Styret må jevnlig spore opp eiere og gå i dialog for fjerning av biler som er avregistrert / uten kjøretillatelse, eller ikke tilhører medlemmer i Ravnestølen Boligeierlag. I år har vi hatt 4-5 slike saker.

Haugen med hageavfall er blitt stor. Vi har hentet inn tilbud om bortkjøring, og bekjempelse av parkslirekne m.m. , og dette jobber vi fortsatt med.

Det er også lagt ned mye arbeid i å kartlegge behov for fremtidig vedlikehold for området, bl.a. et prosjekt om å utbedre fotballbaneområdet som presenteres som sak 7.2 i dag.
Styret blir også jevnlig kontaktet av beboere som er misfornøyde med støy eller rot fra naboer, men dette er ikke oppgaver som ligger innenfor styrets mandat. Hus og eiendom er selveie, og naboer oppfordres til å vise respekt og folkeskikk for et godt naboskap. Styret er satt til å forvalte felleseie som er veier, garasjebygg, parkeringsplasser, lekeplasser og friområde/skoggrense, samt fellesavtaler som TV/internett, brøyting, skadedyrbekjempelse, fjellsikring m.m.
Vi refererer for øvrig til utsendte referater for detaljert oversikt over styrets saker denne perioden.

3.0 Regnskap 2025

Kasserer orienterer. Regnskap ligger vedlagt (Vedlegg 1)

Vedtak : godkjent

4.0 Budsjett 2026

Kasserer orienterer. Budsjett ligger vedlagt (Vedlegg 2)

- lagt inn økning i styrehonorar
- det må endres i styrehonorar siden det økes i styremedlemmer

Vedtak : godkjent

5.0 Valg av nytt styre

Vervet for styreleder, dugnadsansvarlig og styremedlem står til valg.
Kasserer og sekretær har ett år igjen av sin valgperiode.
Vi har i forkant av møtet ikke fått innmeldt noen interesserte. Vi minner om at nytt styre kan konstituere seg selv med nye roller internt, derfor trenger det ikke bety at man må melde seg til en av de rollene som er på valg.
Det er også åpent for å øke styresammensetningen med en ekstra person, da det er mange arbeidsoppgaver for styret fremover.

- Magnus i nr 137 stiller til styret som et nytt styremedlem.
- Det er vedtatt at antall styremedlemmer økes, og det er ingen innvendinger.
- Unni fortsetter som styreleder, Jenny fortsetter som styremedlem og Sima fortsetter som dugnadsansvarlig.

Vedtak : godkjent

6.0 Valg av revisorer

Øyvind Våge og Tatiana Sinitsa stiller til gjenvalg

- Øyvind Våge og Tatiana Sinitsa er gjenvalgt til revisorer.

Vedtak : godkjent

7.0 Forslag fra styret

*7.1 Presentasjon av nettside -**Flyttes til pkt 9 da det kun er en informasjonssak***

Med god hjelp fra Pawel Wesolowski og Espen Kuvås er nettsiden for Ravnestølen Boligeierlag www.ravnestolen.no klar for å tas i bruk. Pawel presenterer nettsiden og informerer kort om hvordan den kan tas i bruk. Noe informasjon vil ligge åpent for alle, mens noe informasjon, f.eks styrereferat, vil ligge bak pålogging for beboere i Ravnestølen. Alle medlemmer kan få egen pålogging (flere per husstand).

Pawel vil etter hvert sende ut invitasjon på mailadresser styret har til beboerne, men styret har bare en mailadresse per husstand. Hvis flere i husstanden (anbefales) skal ha tilgang må man sende mail til styret med hvilken mailadresse som skal kobles til.

Vi vil prøve oss frem med hvordan nettsiden skal brukes, og hvilken informasjon som skal legges ut. Styret tar gjerne imot innspill.

7.2 Aktivitetsområde

I flere år har oppgradering av fotballbanen vært diskutert. Styret har utarbeidet et forslag til oppgradering inkl. finansieringsplan. Prosjektet blir presentert på Årsmøtet. Landskapsarkitekten fra Sweco Architectures er til stede og forklarer bakgrunn for valg av plassering, materialer etc. Det understrekes at dette kun er et forslag for å ha et utgangspunkt for videre diskusjon, innhenting av tilbud og søknad om finansiering.

- Unni har startet med å søke ekstern finansiering til dette prosjektet. Pr. nå ligger 6 søknader ute på 1-1.5 mill. per søknad. Vi har ikke mottatt tilslag eller avslag på noen ennå. Vi fortsetter å søke der det er åpne utlysninger.
- Jenny informerer om at prosjektet er søknadspliktig overfor kommunen på grunn av det totale omfanget. Søknadsprosessen er sannsynligvis såpass enkel at vi skal spare penger på å gjøre dette selv.
- Helge informerer om at vi foreløpig har innhentet to tilbud fra entreprenører basert på utkastet fra Sweco. En aktør gir et tilbud på ca. 1,9 millioner, en annen på 2,2 millioner.
- Helge har vært i kontakt med banken om muligheten for å få et lån på 2 000 000 k. Fordi vi ikke har verdier banken kan ta sikkerhet i, vil nedbetalingsperioden bli kort, kun 5 år. Det anslås en rente på 10%.
- Hvis prosjektet skal fullfinansieres av Ravnestølen med et lån på 2 millioner, vil kostnaden for hver enhet bli ca 700 per måned / 2100 per kvartal / 8400 per år ekstra over en 5 års periode, med utgangspunkt i 10% rente.
- Forhåpentligvis vil vi kunne søke om momsrefusjon og skaffe eksterne sponsormidler, så vi håper kostnadene vil bli lavere. Vi må likevel stemme over «worst case scenario», at vi fullfinansierer prosjektet selv.

- Styret informerer at dersom årsmøtet stemmer for å ta opp lån for å fullføre prosjektet, vil vi innhente flere tilbud fra entreprenører og også forhandle med flere banker.

Det skal stemmes over om styret kan ta opp en lån på 2 000 000 på vegnet av Boligeierlaget.

Etter en diskusjon rundt bordet med mange gode ideer og innspill, bl.a. hvordan månedskostnadene kan variere ut fra rentenivået som settes, presiseres følgende for avstemming:

Det stemmes for at styret kan ta opp ett lån inntil 2 000 000,- og at månedskostnaden ikke skal overstige 800,- :

- **23 oppmøtte og 15 fullmakter stemmer for**
- **1 oppmøte og 1 fullmakt stemmer imot**

Vedtak : godkjent med 38 mot 2 stemmer

7.3 Styrehonorar

Det er ikke lett å rekruttere nye medlemmer til styret, og det kreves en del arbeidsinnsats i tiden fremover for å få gjennomført oppgradering og vedlikehold. Vi foreslår økte honorarsatser for å gi økt motivasjon til å stille til verv.

Styrets forslag: Honorar for styremedlemmer økes fra 6000 til 8000 kr, styreleders honorar økes fra 8000 til 10000 kr. Kasserers honorar beholdes på 22000 kr

Det stemmes for å øke honorarene

- **24 oppmøtte for**
- **16 fullmakter for**
- **ingen imot**

Vedtak : enstemmig godkjent

7.3 Langsiktig plan for Ravnestølen sameie

Sameiet har fått betydelige oppgraderinger på felleseie de siste årene, blant annet to oppgraderte lekeplasser og et felles løft på flere garasjebygg og bosshus. I tillegg har det vært behov for omfattende rassikring. Det er fortsatt behov for tiltak av både rehabiliterende og forebyggende art, og en langsiktig plan er derfor både nødvendig og bærekraftig for å redusere kostnader og uforutsette utgifter.

Vi har begynt å utarbeide en langsiktig plan, bl.a.

- Asfaltering av enkelte gangveier
- Opparbeide et større reservefond
- Utrede hvilken tilstand og hvilke tiltak det er behov for vedr. vann og avløp
- Rydding av skog
- Strukturert vedlikehold på lekeplasser med gitte intervaller

- Garasjetak

Saken diskuteres kort, og beboere oppfordres til å sende innspill til styret.

Nytt styre fortsetter å bygge en strukturert langtidsplan slik at vi får mer forutsigbarhet og effektivitet på dugnader og større prosjekter.

8.0 Forslag fra medlemmer

8.1 Endring av ordlyd i vedtak fra Årsmøte 2025

Sendt inn av Hildegunn Malene Svedhaug nr 173:

Ved årsmøtet 2025 ble det bestemt at alle garasjerekkene skulle bli enig om en felles farge. Ordlyden i vedtaket sa at hvis ikke alle på rekken ble enig, så ville dagens farge gjelde. Det ligger en tvetydig forståelse av ordlyden «alle i rekken skal bli enige», der den ene parten oppfatter dette som krav om enstemmighet, mens den andre parten oppfatter dette som alminnelig flertallsavgjørelse. Det foreslås at saken oppdateres til ordlyden **«**Dersom det er ønskelig å bytte farge på port og/eller bordkledning skal den aktuelle rekken bli enige **ved en flertallsavgjørelse.»**

Videre foreslås det visse rammer for en slik avstemming av fargevalg om en rekke:
«Ved endring av farge på port og/eller bordkledning på garasjene innenfor samme rekke, kreves det simpelt flertall blant eierne i den aktuelle rekken. Hver seksjonseier har én stemme. Dersom en seksjonseier ikke avgir stemme innen fristen satt av styret eller beboergruppen, registreres stemmen som blank. Blank stemme teller ikke som ja eller nei.
Det kan maksimalt fremmes forslag om ny garasjefarge én gang per treårsperiode.

Styrets kommentar: Dersom en rekke ikke kommer til enighet, har styret, ifølge vedtektene, mandat til å ta en avgjørelse. Derfor foreslås det å tilføye: «ved stemmelikhet har det sittende styret en avgjørende stemme». Det foreslås også å stryke punktet om at man ikke kan foreslå farge mer enn én gang per treårsperiode, da vi ikke ser hensikt i å låse muligheten til å male garasjen dersom flertallet ønsker det.

Fordi dette handler om endring av et årsmøtevedtak, må årsmøtet først si seg enig i om protokollen fra i fjor kan endres. Styret blir bedt om å gi sin innstilling, og anbefaler dette på bakgrunn av Ravestølens tradisjon om at fellesskapets interesser avgjøres i demokratiske avgjørelser.
Årsmøtet vedtar at vi kan gå videre med å stemme om ordlyd i vedtak fra 2025

Det stemmes derfor over to alternativer: 1) Opprinnelig innsendt forslag og 2) innsendt forslag, men med styrets kommentar om å tilføye styrets ansvar for stemmelikhet og fjerne punkt på treårsperiode.
Alternativ 1)

- **24 oppmøtte mot**
- **16 fullmakter mot**

Vedtak : Ikke godkjent

Alternativ 2)

- **20 oppmøtte og 15 fullmakter for**
- **4 oppmøte og 1 fullmakt imot**

Vedtak : godkjent

Det kommer innspill om viktigheten av å bevare et estetisk helhetsinntrykk, og at man baserer fargevalg på områdets fargepalett. Det kommer også innspill om at frister satt for 2025 må fornyes: Siste frist for enighet om farge er 1. Juni 2026, frist for å ferdigstille arbeidet er 31. Juli 2026. For det arbeidet som ikke er utført innen fristen, kan styret leie inn en håndverker for å fullføre jobben for beboernes regning.

8.2 Asfaltering av vei / utfylling av trase mellom garasjer mot sør

Sendt inn av Silje Kvale nr 137:

Vi ønsker å asfaltere hele/deler av sameiet på nytt da det er mange hull i bilveien: Lapping holder bare så langt, og brøyting vinterstid bidrar til ødelegge. Inkludert i dette ønsker vi at traseen i sør blir fjernet da muren på høyre side er skadet og denne stort sett brukes til parkering av to biler - en i hver ende. Fordelen er at høyre side da kan parkere bil nr 2 utenfor garasjeport og frigjøre flere «gjesteparkeringer». Foreslår parkering forbudt langs muren på venstre siden (den med hekk) mtp brøyting/utrykningskjøretøy.
137 har sendt innhentet pristilbud for asfaltering av området. Dette inkluderer ikke fjerning av traseen i sør. (Vedlegg 3 og 4)

- Magnus fra 137 omgjør forslaget til et diskusjonspunkt i lys av en langsiktig plan. Styret har lagt inn at hull i asfalt og ødelagt mur må utbedres i år, men at reasfaltering av området settes på en langtidsplan, som må bl.a. sees i sammenheng med at tilstanden til vann og avløp må undersøkes .

Vedtak : Ikke godkjent

8.3 Legge fiber

Sendt inn av Silje Kvale, nr 137:

Legge over til fiber fra koax: for mer stabilt nett, lik hastighet opp/ned mtp hjemmekontor og flere brukere i husholdningen.
(til info: nr. 137 har sendt forespørsel om pristilbud, og vil videreformidle dette så snart det foreligger)

- det ligger fiber inn til sentralen, men må evt legges ut fra denne og fram til hver enhet.
- Dette krever graving, og må også sees i sammenheng med det som er nevnt i punktet over.
- Settes inn på langtidsplan for senere diskusjon

Vedtak : Ikke godkjent

9.0 Generell informasjon

Informasjon om nettsiden

Eierform og styrets oppgaver

Styret minner kort om eieformen i Ravnestølen: Hus og hager er selveie, mens vi alle eier fellesområdene i fellesskap. Garasjebyggene er forsikret i sameie, men personlige eiendeler inne i garasjen er beboers eget ansvar. Vi minner om å være bevisst på dette, da innhold i garasjen ikke nødvendigvis er forsikret som innbo via husforsikring til hver enkelt.

Styrets oppgave er å forvalte sameiets fellesområder ved å koordinere dugnader, vedlikehold, felles avtaler for skadedyr, fjellsikring m.m. Vi har ingen vaktmestertjeneste, så alle må ta et felles ansvar for å strø gangveier, rydde snø i gangveier eller der brøytebil ikke kommer til, plukke boss som har kommet på avveie etc. Støy fra naboen, rot i naboens hage o.l er ikke styrets oppgave å rydde opp i, her vil vi oppfordre til respekt og vennlighet for et godt bomiljø.

Styret ønsker å hedre Geir Føleide for den store innsatsen og engasjementet han har lagt ned for lekeplassen og fotballbanen gjennom mange år, og vil gjerne overrekke en blomst som takk for arbeidet.

10.Eventuelt:

- Lukt utenfra ved 128, mulig rotte? Styret vil bestille inn Anticimex til å sjekke opp dette.
- Sjekke opp i om sameiet kan bestille Norges pris på felles strøm
- Punkt 7.2: mur nedenfor grusbanen kan se ut som den er på vei til å svekkes og kanskje kan rase ned. styret må sjekke opp at dette inkluderes i tilbud fra entreprenører
- Punkt 7.2: Landskapsarkitekten anbefaler å innhente tilbud fra Boason. Dyktig og god erfaringer
- Det skal ikke parkeres biler i veien mellom garasjerekken oppe i dalen da veien er ment som brannvern og tilkomst for utrykningskjøretøy.

Signert (9 sider)

Gisle Høyland (nr 180)
Representant for årsmøtet

20.04.2026

Unni Moen
Styreleder

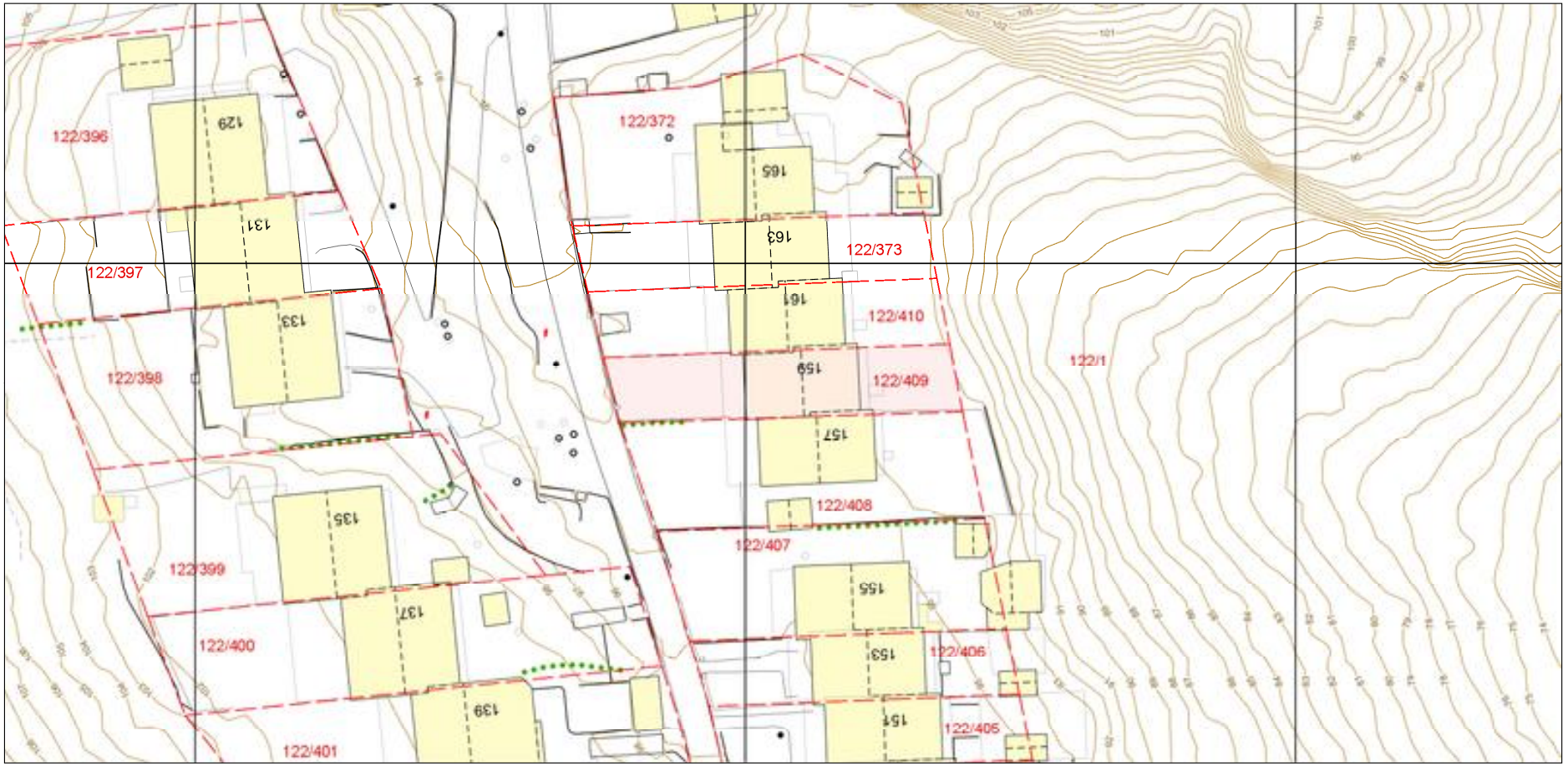
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 03.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 122/409/0/0
Adresse: Ravnestølen 159, 5170 BJØRNDALSTRÆ

N



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 03.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 122/409/0/0
Adresse: Ravnestølen 159, 5170 BJØRNDALSTRÆ

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 122/409/0/0
Utlistet 04. august 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260265399	Grunneiendom	0	Ja	191,1 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3310000	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM FELT A	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.04.1973		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	84,8 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	15,2 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_3	Byfjellsgrense - vest	0,9 %

Hensynssoner Angitt hensyn - naturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H560_132	Naturmiljø - viltområde	26,2 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461

Andre opplysninger

Skrevet ut 04. august 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

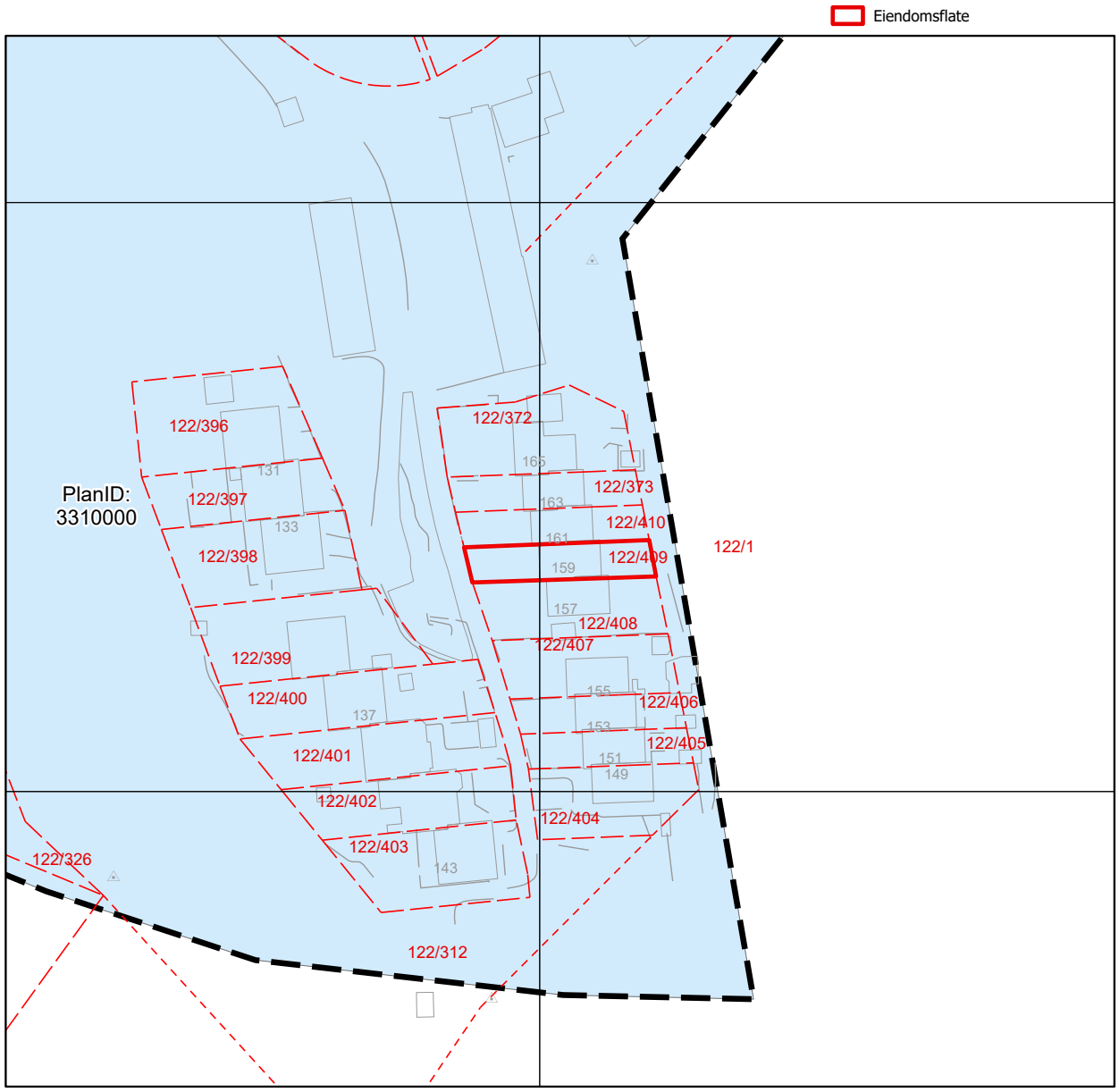
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/409
Dato: 04.08.2026 Adresse: Ravnestølen 159

N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 3310000



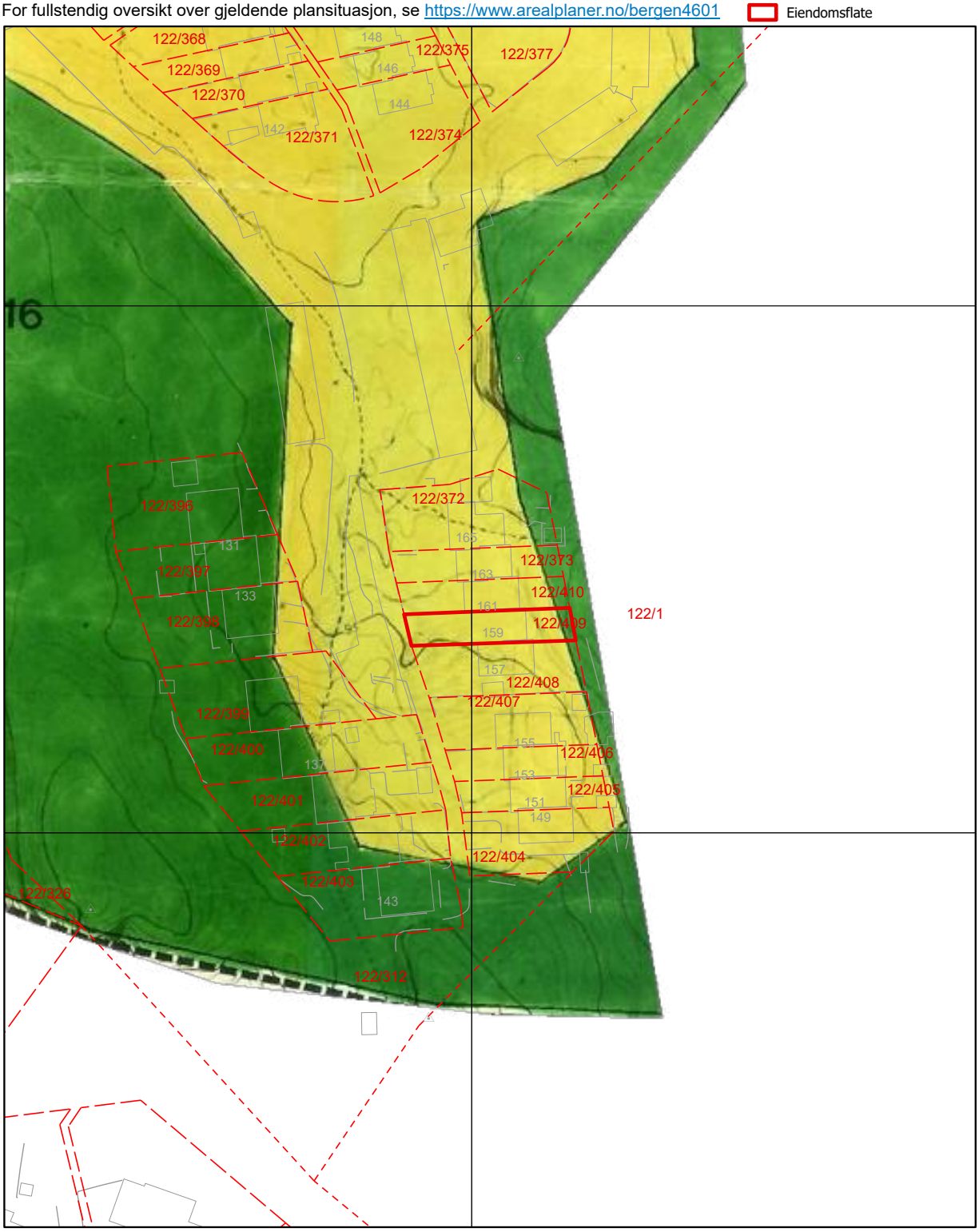
Reguleringsplan på grunnen

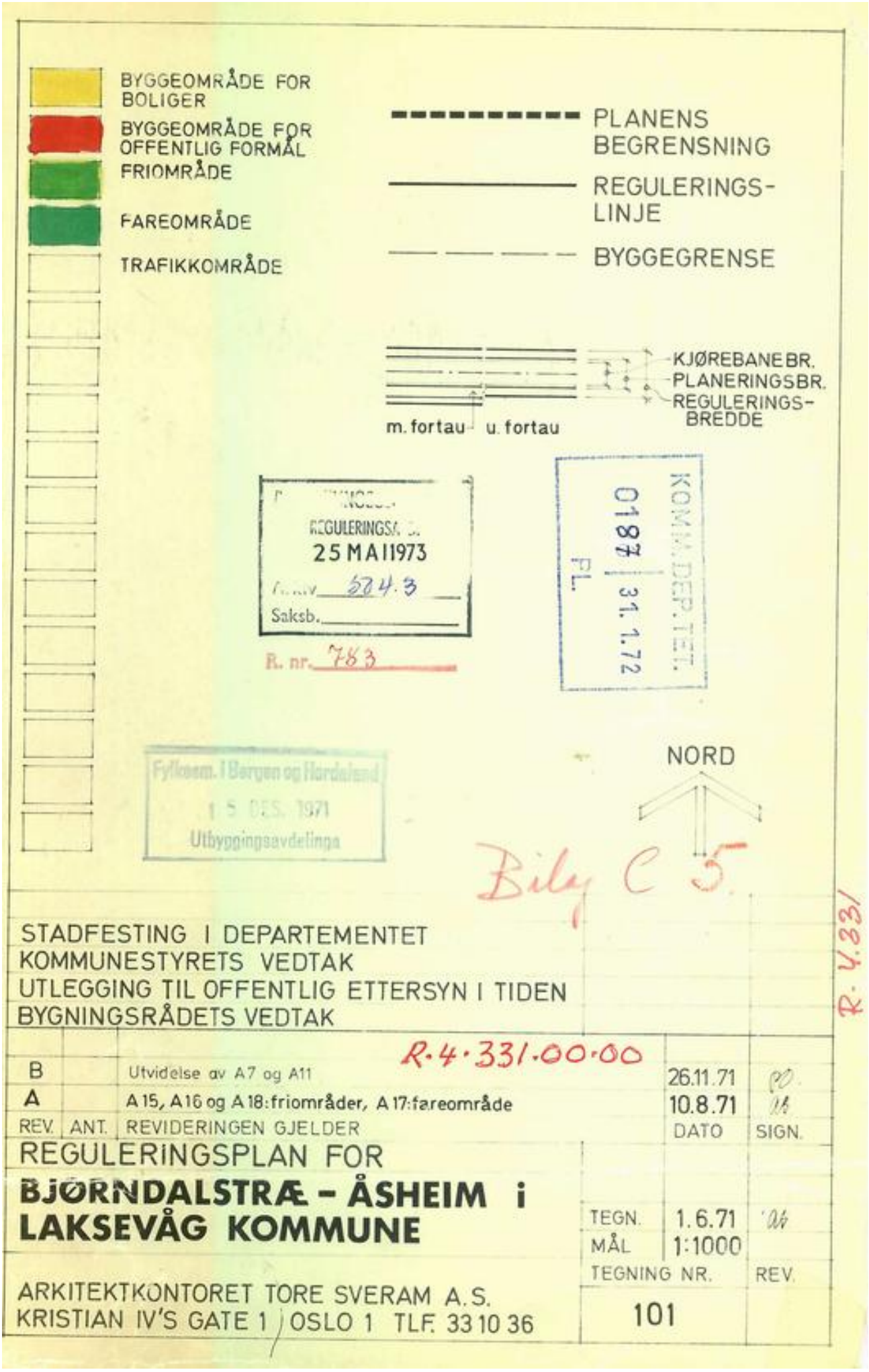
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/409
Dato: 04.08.2026 Adresse: Ravnestølen 159

PlanID(er): 3310000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601




BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER
BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL
FRIOMRÅDE
FAREOMRÅDE
TRAFIKKOMRÅDE
PLANENS BEGRENSNING
REGULERINGS-LINJE
BYGGEGRENSE
KJØREBANE BR.
PLANERINGSBR.
REGULERINGS-BREDDE
m. fortau
u. fortau
REGULERINGSK.
25 MAI 1973
Saksb.
R. nr. 783
KOMM. DEP. TEK.
01187
31. 1. 72
FL.
Fylkesm. i Bergen og Hordaland
15 DES. 1971
Utbyggingsavdelinga
NORD
Bily C 5
STADFESTING I DEPARTEMENTET
KOMMUNESTYRETS VEDTAK
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDEN
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK
R. 4.331
R·4·331.00·00
B Utvidelse av A7 og A11 26.11.71
A A 15, A 16 og A 18: friområder, A 17: fareområde 10.8.71
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER DATO SIGN.
REGULERINGSPLAN FOR
BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM i LAKSEVÅG KOMMUNE
TEGN. 1.6.71
MÅL 1:1000
TEGNING NR. REV.
101
ARKITEKTKONTORET TORE SVERAM A.S.
KRISTIAN IV'S GATE 1 / OSLO 1 TLF. 33 10 36

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

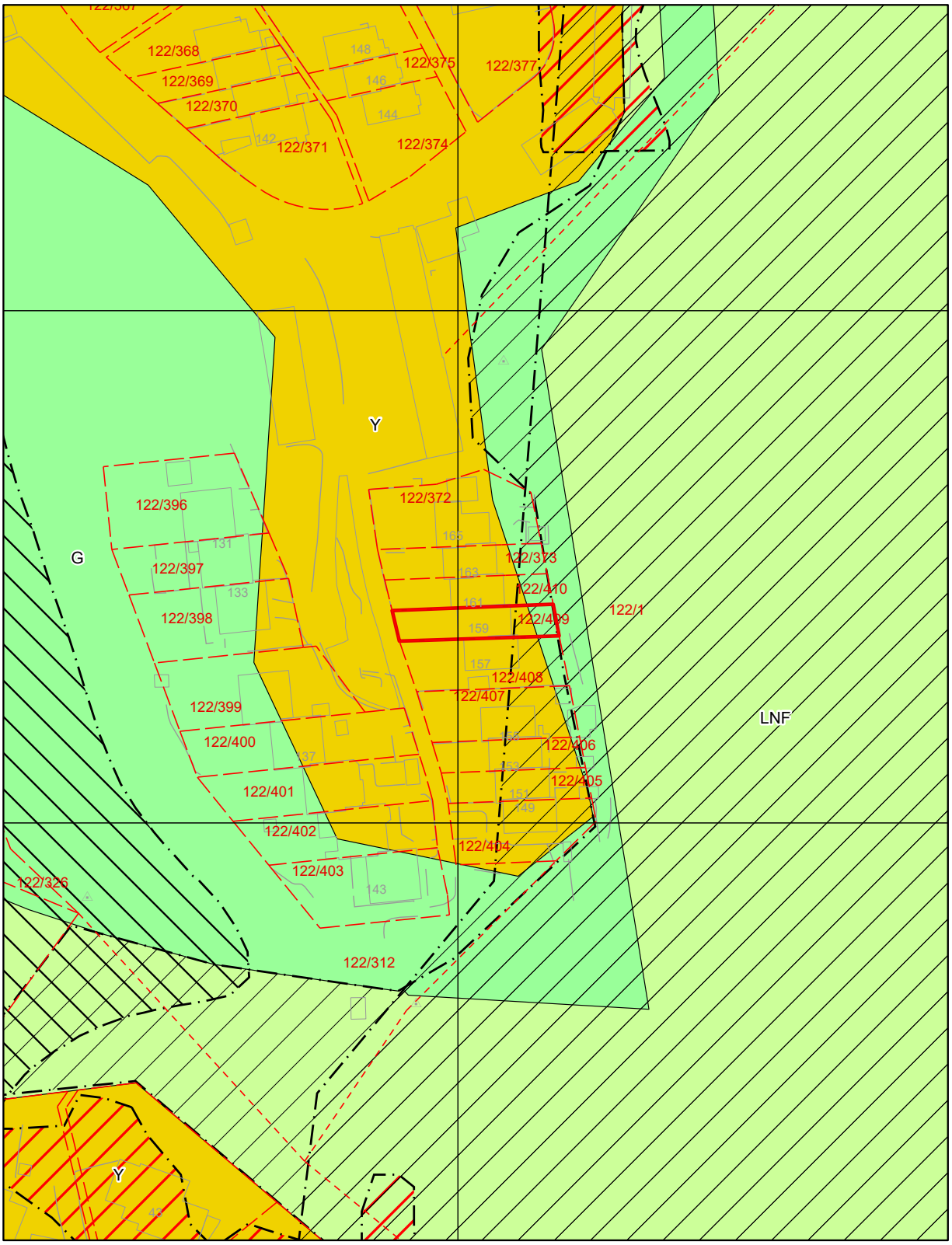
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 04.08.2026

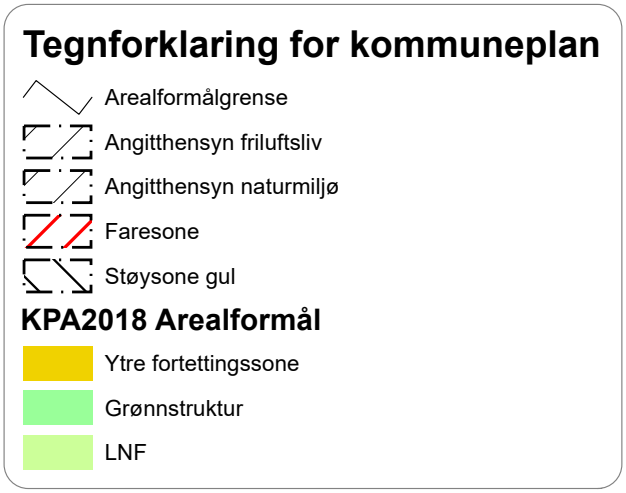
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 122/409
Adresse: Ravnestølen 159

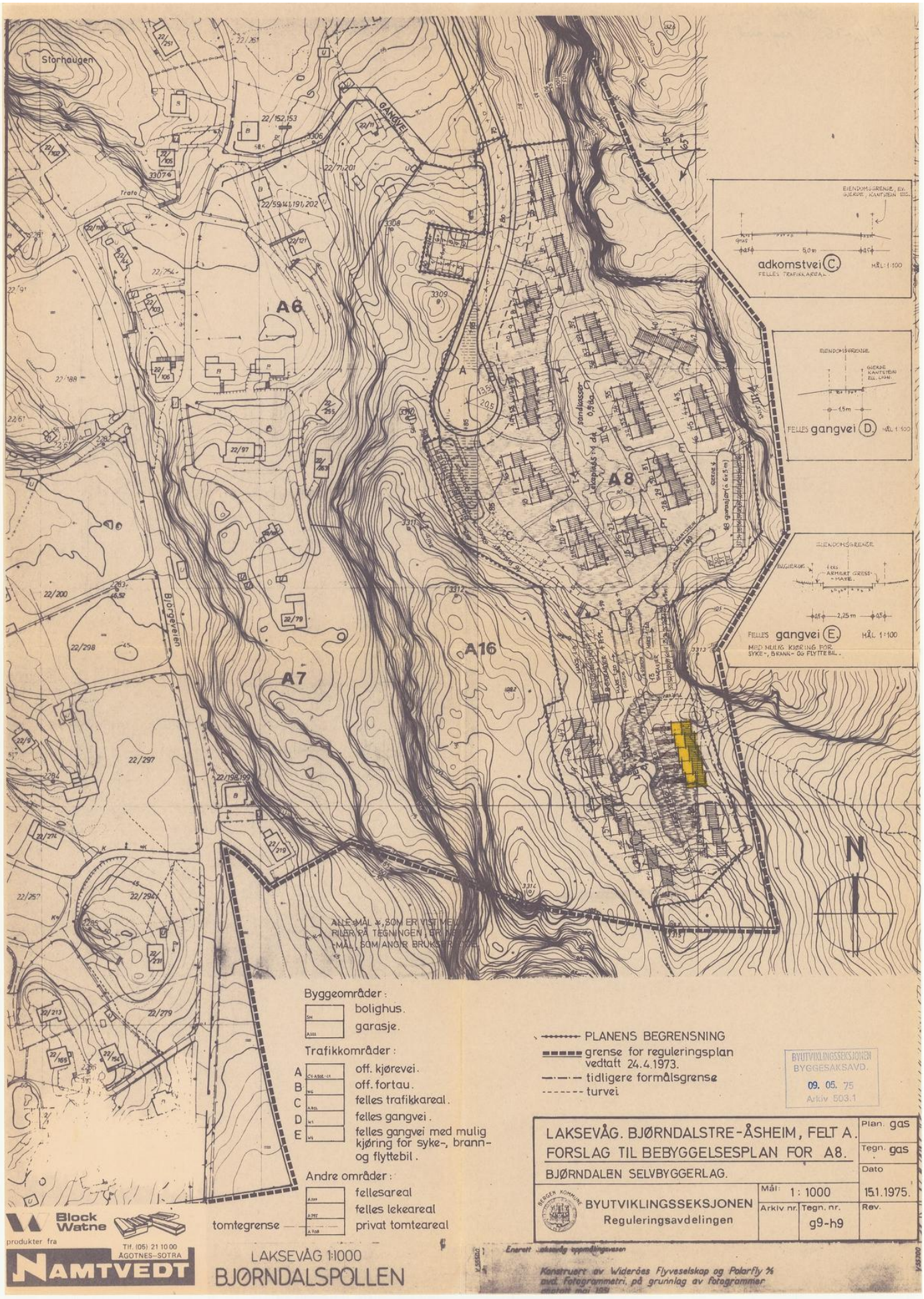
N

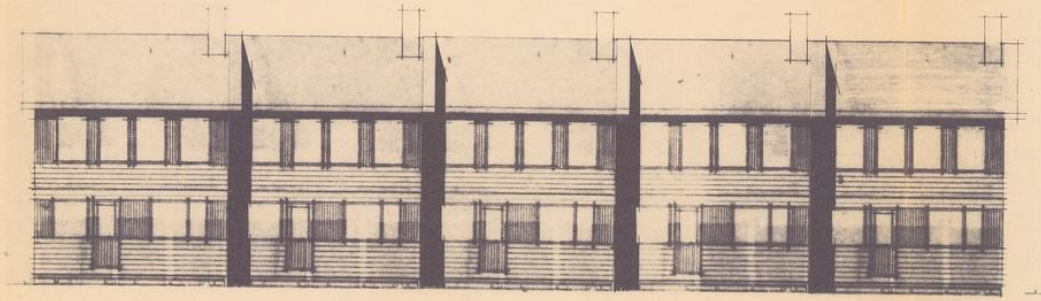
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate

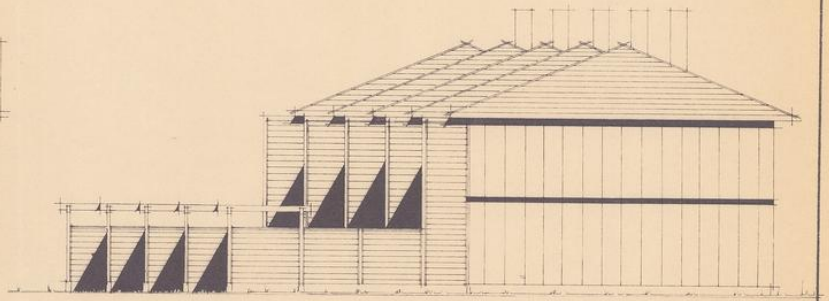



Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn friluftsliv
Angitthensyn naturmiljø
Faresone
Støysone gul
KPA2018 Arealformål
Ytre fortettingssone
Grønnstruktur
LNF

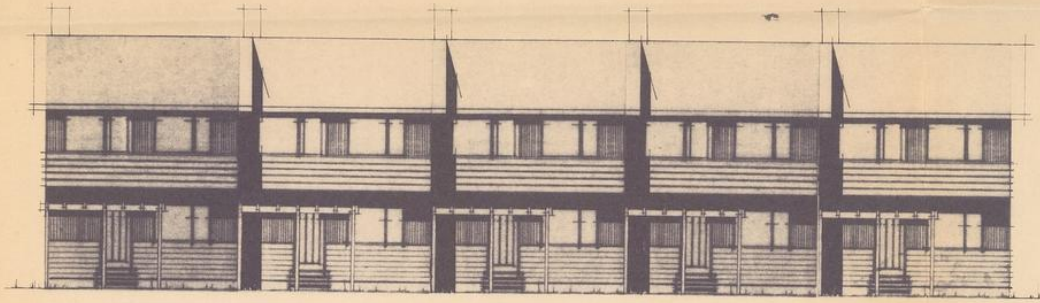

Storhaugen
GANGVEI
A6
A8
A16
A7
Bjørgevegen
Sandvasser
Lekeplass
adkomstvei C.
FELLES TRAFIKKAREAL
FELLES gangvei D.
FELLES gangvei E.
MED MULIG KJØRING FOR SYKE-, BRANN- OG FLYTTEBIL.
N
Byggeområder:
bolighus.
garasje.
Trafikkområder:
A off. kjørevei.
B off. fortau.
C felles trafikkareal.
D felles gangvei.
E felles gangvei med mulig kjøring for syke-, brann- og flyttebil.
Andre områder:
felleseareal
felles lekeareal
privat tomteareal
tomtegrense
PLANENS BEGRENSNING
grense for reguleringsplan vedtatt 24.4.1973.
tidligere formålsgrense
turvei
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN BYGGESAKSAVD. 09. 05. 75 Arkiv 503.1
LAKSEVÅG. BJØRNDALSTRE-ÅSHEIM, FELT A.
FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN FOR A8.
BJØRNDALEN SELVBYGGERLAG.
Plan. gas
Tegn. gas
Dato 15.1.1975.
Mål: 1:1000
Arkiv nr.
Tegn. nr. g9-h9
Rev.
BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen
Block Watne
produkter fra
NAMTVEDT
Tlf. (05) 21 10 00
ÅGOTNES–SOTRA
LAKSEVÅG 1:1000
BJØRNDALSPOLLEN
Konstruert av Widerøes Flyveselskap og Polarfly A/S ved fotogrammetri, på grunnlag av fotogrammer ekspedert mai 1973



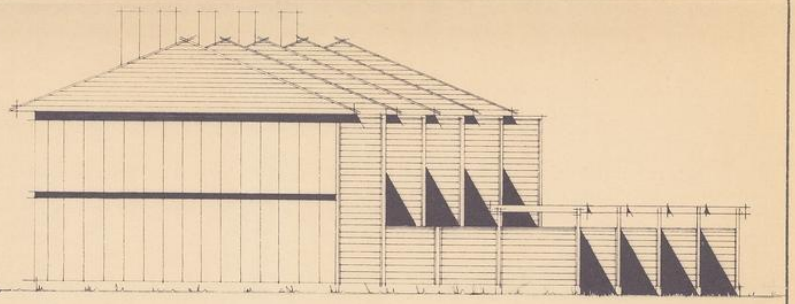
Mot Øst



Mot Sør



Mot Vest



Mot Nord

GODKJENT
på vilkår, se skriv av
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
6. AUG. 1976
24.06.76

BYGGESAKSAVD.
09. 05. 75
Arkiv 603.1

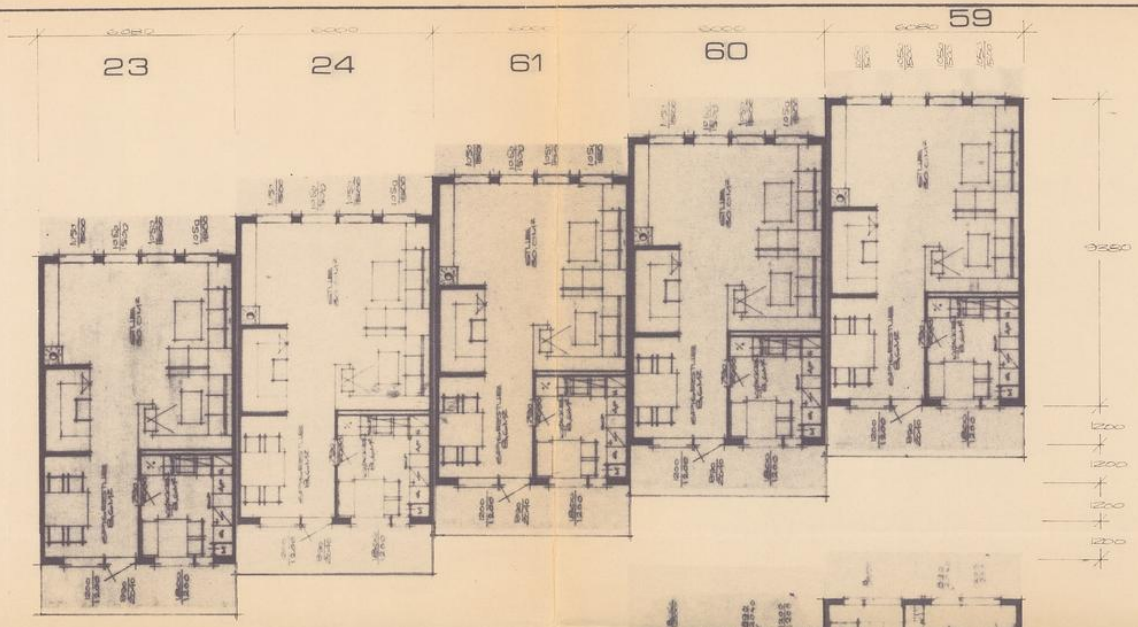
Bjørndalen Selvbyggerlag

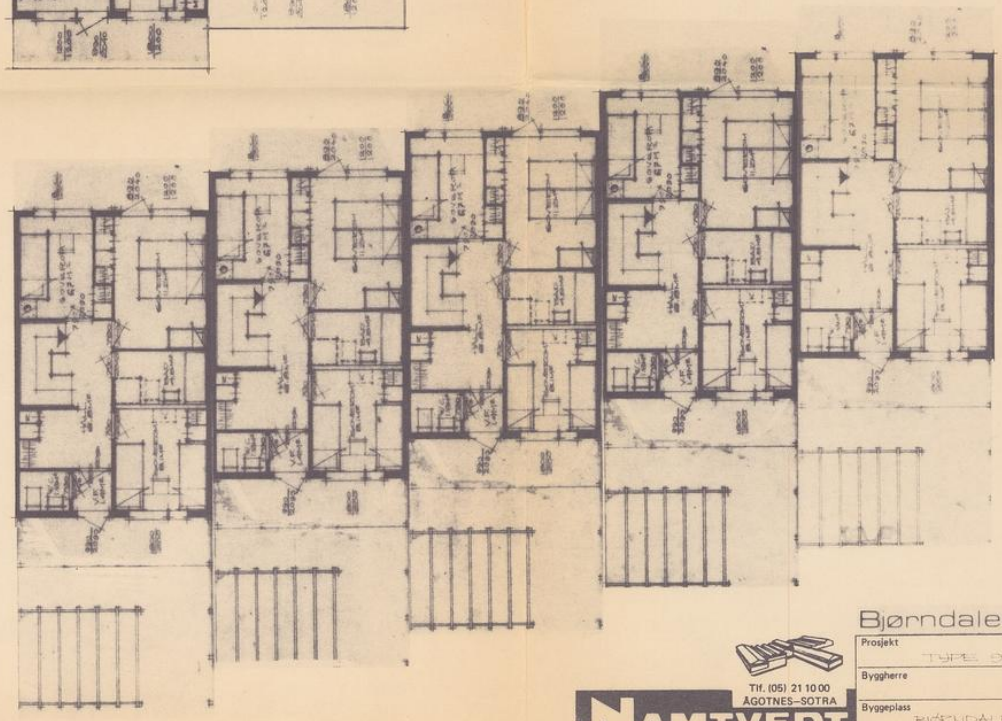
NAMTVEDT
Tlf. (05) 21 10 00
ÅGOTNES–SOTRA

Prosjekt: RÆKKEHUS FOR HUSENE 23/24-59-6	Tegn.	Erst. for
Byggherre	Kontr.	Erst. av
Byggeplass: BJØRNDALEN	Målest. 1:50	Tegn. nr. 5210B-84
	Tegn. dato 3.74	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeid som A/S H. Namtvedt ikke medvirker i.

Thorolf Gregersen A/s 3000. 10-74. H. A. A.s





GODKJENT
6 AUG. 1976
på vilkår, se skriv av
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
24.06.76

HUS NR.	BYGGEÅR	TEGN NR.
23		51-160
24		51-161
61		51-187
60		51-186
59	SVERRE M. BELVIK	51-185

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
09. 05. 75
Arkiv 503.1

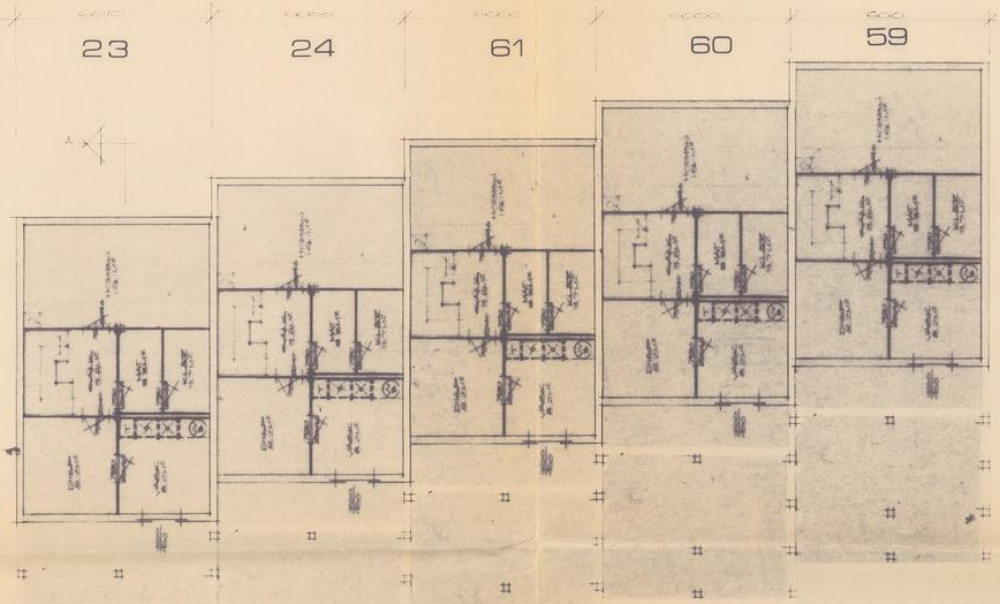
Bjørndalen Selvbyggerlag

NAMTVEDT
Tlf. (05) 21 10 00
ÅGOTNES–SOTRA

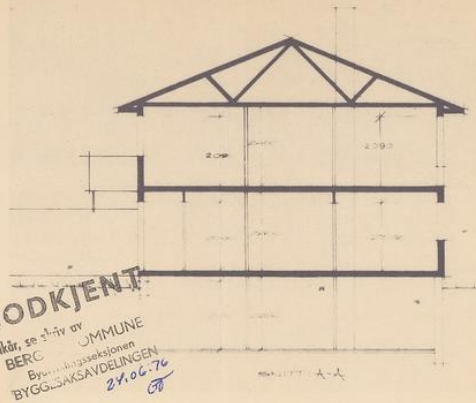
Prosjekt: TYPE 90	Tegn. [illegible]	Erst. for
Byggherre	Kontr.	Erst. av
Byggeplass: BJØRNDALEN	Målest. 1:100	Tegn. nr. 52-013-82
	Tegn. dato 25.4.76	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeid som A/S H. Namtvedt ikke medvirker i.

Thorolf Gregersen A.s 3000 10-74, H. A. A.s



Kjellerplan



GODKJENT
på vilkår, se skriv av
BERG KOMMUNE
Byggesaksseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN
21.06.76

BYGNINGSRÅDETS
BYGGESAKSAVD.
09. 05. 75
Arkiv 503.1

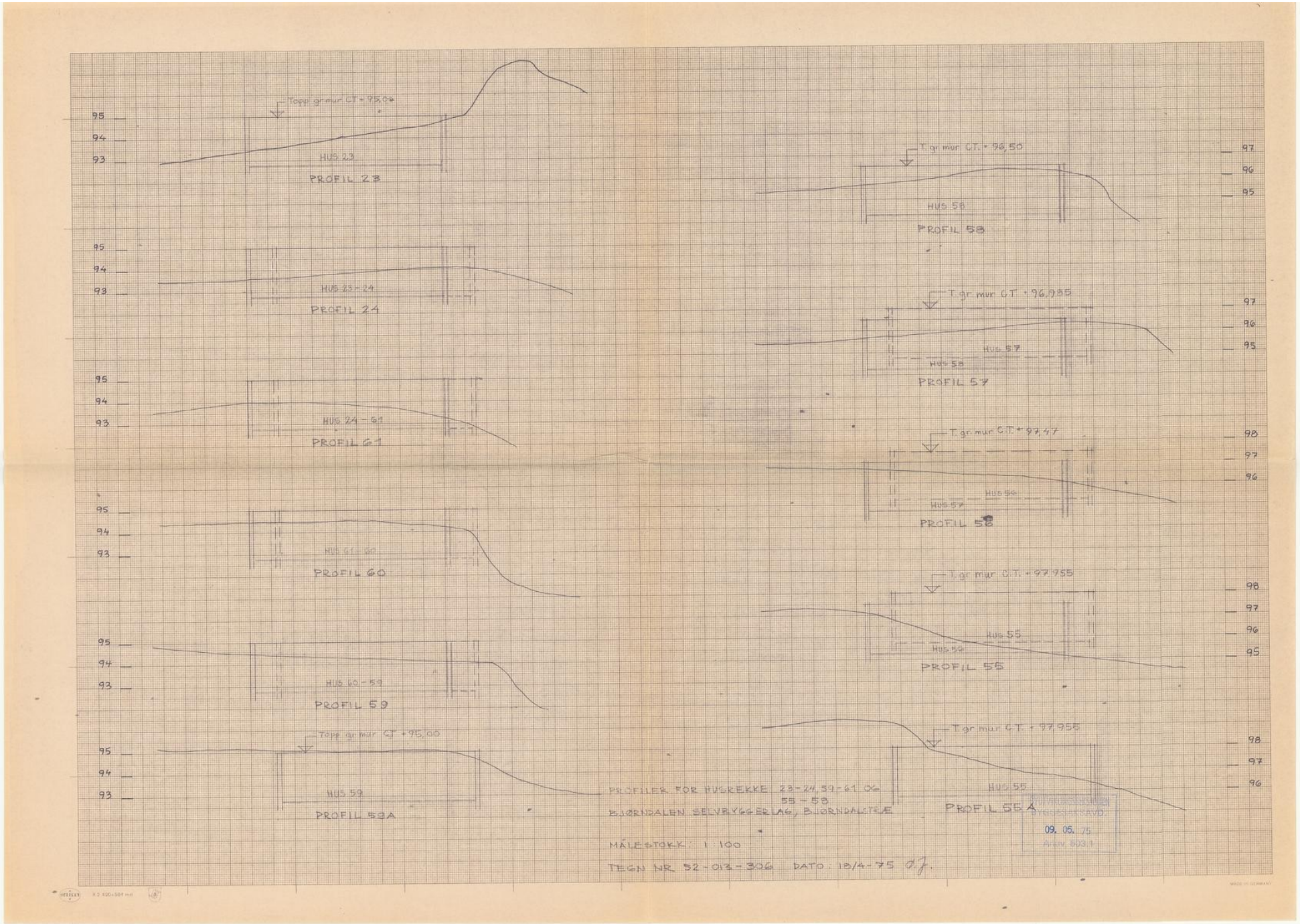
Bjørndalen Selvbyggerlag

NAMTVEDT
Tlf. (05) 21 10 00
ÅGOTNES–SOTRA

Prosjekt	Tegn.		Erst. for
Byggherre	Kontr.		Erst. av
Byggeplass BJØRNDALEN	Målest.		Tegn. nr.
	Tegn. dato 28.4.75		

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeid som A/S H. Namtvedt ikke medvirker i.

Thorvald Gregersen A.s. 3000. 10-74. H. A. A.s


Topp gr mur CT + 95,00
HUS 23
PROFIL 23
HUS 23 - 24
PROFIL 24
HUS 24 - 61
PROFIL 61
HUS 61 - 60
PROFIL 60
HUS 60 - 59
PROFIL 59
Topp gr mur CT + 95,00
HUS 59
PROFIL 59A
T. gr mur C.T. + 96,50
HUS 56
PROFIL 56
T. gr mur C.T. + 96,955
HUS 57
HUS 58
PROFIL 57
T. gr mur C.T. + 97,47
HUS 57
HUS 56
PROFIL 58
T. gr mur C.T. + 97,955
HUS 55
HUS 56
PROFIL 55
T. gr mur C.T. + 97,955
HUS 55
PROFIL 55 A
PROFILER FOR HUSREKKE 23-24, 59-61, 60, 55-56
BJØRNDALEN SELVBYGGERLAG, BJØRNDALSTIA
MÅLESTOKK: 1:100
TEGN NR. 52-013-306 DATO: 18/4-75 Of.
09. 05. 75

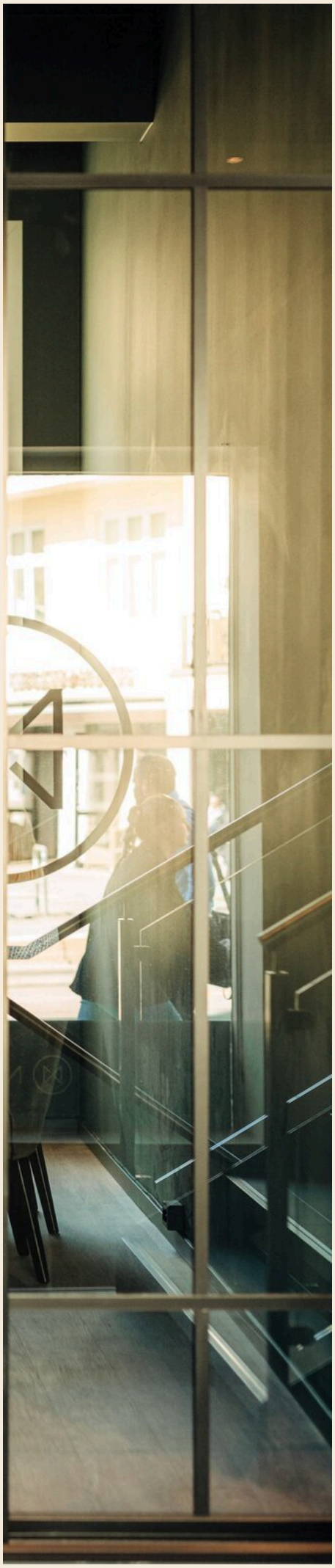
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.

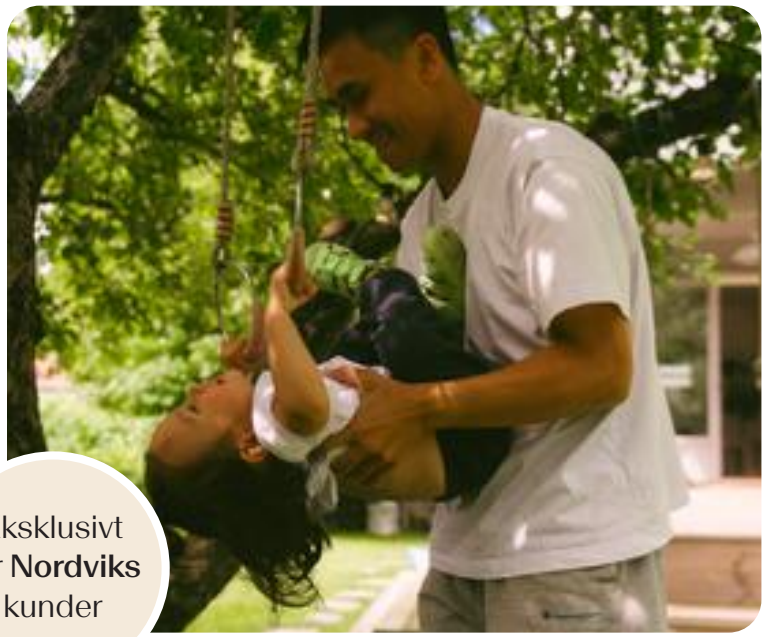


Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0102/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ravnestølen 159 5170 BJØRNDALSTRÆ
Matrikkel: Gnr 122, bnr 409 (ideell andel 1/1) / Gnr 122, bnr 312 (ideell andel 1/61) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Karoline Fredheim Nilssen

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Bergen Sør
kn@nordvikbolig.no
995 97 962