

Ørnahaugen 41



Velkommen til

Ørnahaugen 41



Salgsoppgaven produsert 25. august 2025

Like ved Oasen

Innholdsrik & gjennomgående 3-roms m/svært attraktiv beliggenhet!
Solrik balkong på 8,2m^2 mot grøntareal. Ingen dok.avg!

Prisantydning	3 000 000,-
Fellesgjeld	106 728,-
Omkostninger	9 560,-
Totalpris	3 116 288,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 524,-
BRA-i	77 kvm
Totalt BRA	77 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1972
Ansvarlig megler	Remie Schjelderup Henriksen
Telefon	930 86 672
E-post	r.henriksen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Remie Schjelderup Henriksen har gleden av å presentere Ørnahaugen 41 - En gjennomgående 3-roms leilighet beliggende svært sentralt til i Fyllingsdalen. Her bor man med "alt" man trenger innenfor gangavstand - perfekt for både store og små!

- Balkong på 8,2m² vendt mot skjermet grøntareal med gode solforhold midtsommers
- 2 eksterne boder - praktisk for ekstra oppbevaring
- Mulighet for parkering via brl
- Ingen dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp
- Veldrevet borettslag med pent opparbeidede fellesarealer

- 5 min gange til busstopp
- 9 min gange til Oasen senter og bybanestopp
- Gangavstand til flere skoler og barnehager
- Flotte turmuligheter i området

- Entré/gang, bad, vaskerom, toalettrom, 2 soverom, stue og kjøkken/vaskerom

Arealer og innhold

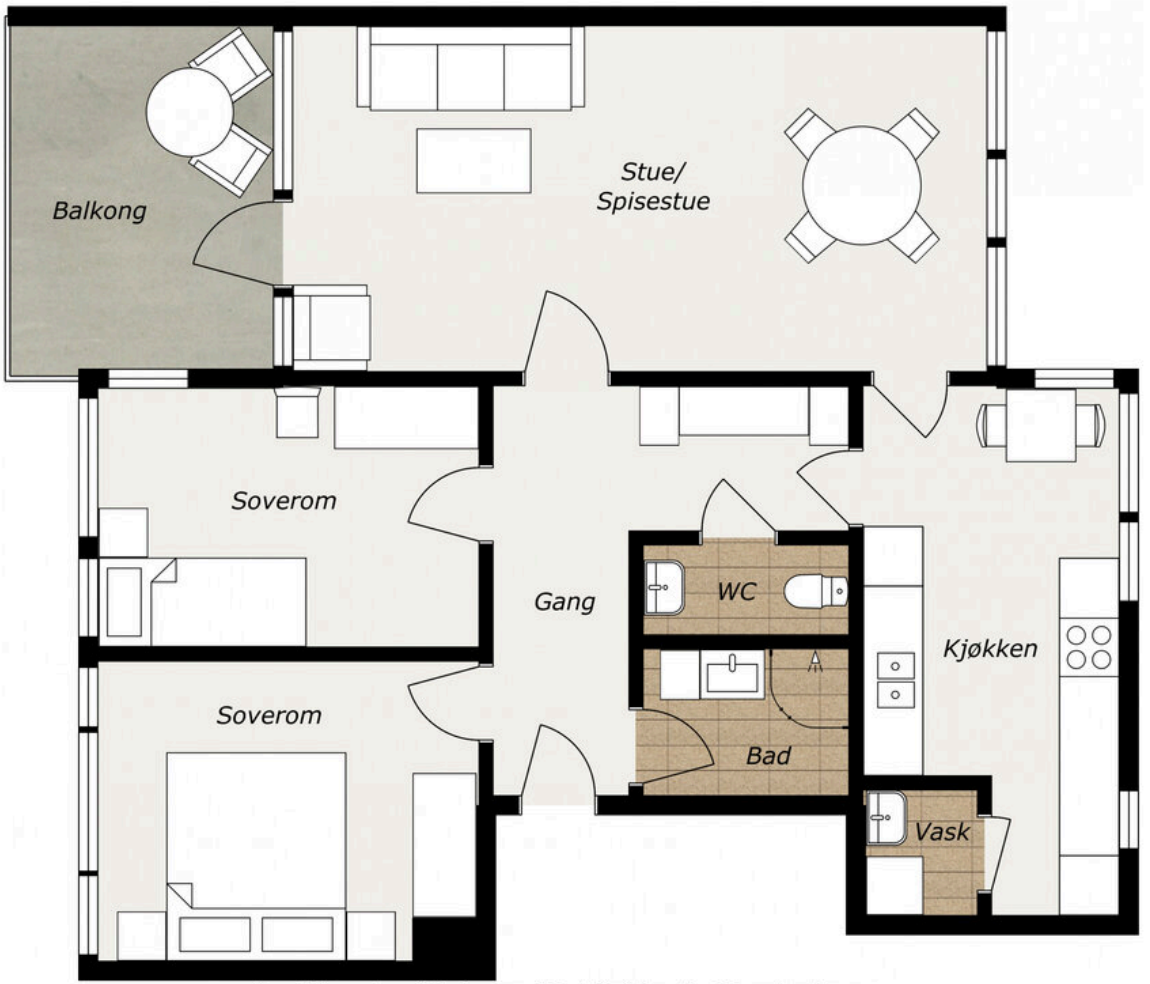
BRA-i:	77 kvm
Totalt BRA:	77 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré/gang, bad, vaskerom (åpen løsning), toalettrom, 2 soverom, stue og kjøkken/vaskerom
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

IMOTIV.NO

Ørnahaugen 41



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.




















































NATURAL










OASEN
OASEN
OASEN


OASEN





Informasjon

Ørnahaugen 41

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0139/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ørnahaugen 41, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22, bnr 421 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 70 i Ørnehaugen Borettslag, org.nr. 955805569

Selger
Anitra Irrera

Kjøpesum og omkostninger
3 000 000,- (Prisantydning)
106 728,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 106 728,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 210,- (Gebyr parallellutlysing forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 560,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 860,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 116 288,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 125 588,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1972

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 77 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré/gang, bad, vaskerom (åpen løsning), toalettrom, 2 soverom, stue og kjøkken/vaskerom
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer to boder i underetasjen på hhv. 4,5m² og 2,1m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Parkering

Borettslaget har 90 parkeringsplasser med første mann til mølla-prinsippet. Garasjeplass kan søkes om og tildeles etter ansiennitet.

Sammendrag 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:
- Nytt bad. Kjenner ikke til detaljene om hvem som har utført arbeidet og når det ble utført.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Samme svar som ovenfor.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ørnahaugen Borettslag vet kanskje

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:
- Rehabilitering i 1993 (Ørnahaugen Borettslag har alle detaljene). Taket ble malt ca. 2015.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Dette vet Borettslaget

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

Eventuell kommentar:
- Dette vet kanskje Borettslaget

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:
- Dette vet Ørnahaugen Borettslag, men jeg vet det ble rørfornyet i 2018.

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
Eventuell kommentar:
- Vet ikke sikkert

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Det er kommunalt

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
Beskriv:
- Det er jevnlig kontroll på ventilasjon. Service.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
- Sist i 2025. Ja, det finnes dokumentasjon på det. Kontakt Borettslaget for ytterligere informasjon.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ja jeg vet at det IKKE har vært feil ved bad/vaskerom.

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
Eventuell kommentar:
- Ingen feil

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ingen feil

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ingen feil

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Nei ingen sprekker

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ingen feil

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takstoppdrag AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.
- Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere og gavlvegger. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater og trekledning.
- Saltak. Taksperrer er tekket med sutak, lekter og takbelegg. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort aluminium.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Overflater gulv på vaskerom (åpen løsning)

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer utvendig
- Dører utvendig
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Overflater innvendig
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Radon
- Innvendige dører
- Vannledninger
- Ventilasjon
- Varmtvannstank
- Elektrisk anlegg
- Overflater gulv på bad
- Sluk, membran og tettesjikt på bad
- Sanitærutstyr og innredning på bad
- Overflater vegger og himling på vaskerom (åpen løsning)
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom (åpen løsning)
- Sanitærutstyr og innredning på vaskerom (åpen løsning)
- Ventilasjon på vaskerom (åpen løsning)
- Overflater og konstruksjon på toalettrom
- Overflater og innredning på kjøkken/vaskerom
- Avtrekk på kjøkken/vaskerom

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på vaskerom (åpen løsning)

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad
- Fire vegghengte panelovner

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 524,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv og internett, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, gangvask samt felles drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Trappevask kr 199,-
- TV og internett kr 556,-
- Felleskostnader kr 4 769,-

Fra 01.08.2025 vil post "tv og internett" reduseres til kr 529,-, og de totale månedlige felleskostnadene blir kr 5 497,- fom. 01.08.2025.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, og styreleder opplyser om at felleskostnadene kan øke ifm. rehabiliteringsprosjektet. Hvor mye og når er pt. uvisst.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 762 618,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 050 472,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv og internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Forretningsfører

BOB BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut parallelt med salget, og avklares etter boligen er solgt. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 106 728,-pr. 29.07.2025

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 15 306 967,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån
Rentesats: 5,55%, flytende
Andel av saldo: kr 106 728,-
Innfrielsesdato: 30.06.2048

Borettslaget har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 986 150,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.
- Kosteuke hver 6. uke
- Rengjøre og sette ut spann
- Kosting/spyling utenfor inngangsparti

Dyrehold

Ved anskaffelse av husdyr skal man spørre i oppgangen om noen er allergisk, man skal også gi beskjed til styret.

Borettslagets forsikring

if skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0003232686

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 37 598 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Hvorfor bosette seg i Fyllingsdalen?
Området er et etablert boligområde og har vært under stor utvikling i de senere år. Området bærer preg av god boligplanlegging - her finner man en flott blanding av leiligheter, rekkehus og eneboliger. De aller fleste blir boende i sine boliger i mange år eller oppgraderer internt i området.

Selve Ørnehaugen borettslag er et svært populært borettslag grunnet sin korte vei til Oasen senter. Et veldrevet borettslag med god økonomi og gode naboforhold. Her bor det en god miks av eldre, barnefamilier og førstegangskjøpere. 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 på Oasen og flotte turområder. Praktisk!

Bosett deg i et borettslag med store grøntarealer, samtidig med kun 9 minutters gange til Oasen kjøpesenter, buss- og bybanestopp. Fyllingsdalen har sitt navn fra gården Fyllingen, og visstnok stammer navnet fra det norrøne ordet fela, som betyr å gjemme eller skjule. Og det er jo det Fyllingsdalen er, en skjult perle! Her har du alt du trenger for å bo godt nær bykjernen. Oasen kjøpesenter sørger for å tilby alle daglige servicetilbud, det er flere idrettsanlegg, flotte turløyper og flust av gode skoler og barnehager i nærområdet. Området er meget sentralt, med ca. 10 minutters kjøring med bil/buss til Bergen sentrum. Den samme avstanden er det motsatt vei til Flesland som kan føre deg ut i den vide verden.

Kollektivtilbud
Nærmeste busstopp er Løvås, bare 5 minutters gange fra leiligheten. Her går

følgende ruter: 4 og 18.
Kun 9 minutters gange til Fyllingsdalen terminal, hvor det går busser til alle bydelene i Bergen: 4, 12, 18, 19, 22, 24, 25, 28, 48, 50E og flybuss.

Bybanen
Fyllingsdalen er en fremtidsrettet bydel som har fått bybanestopp med holdeplass like i nærheten av leiligheten, kun 9 minutters gange unna. I tillegg har det kommet gang- og sykkeltunnel parallelt med bybanen gjennom Løvstakken til Kristianborg (Fjøsanger).

Oasen kjøpesenter som nærmeste nabo
Oasen senter er ofte omtalt som sentrum i en trivelig bydel, med sitt tilbud innenfor helse, kultur og handel. Senteret, som ligger kun 9 minutters gange fra utgangsdøra til boligen, ble utvidet med 8 000 kvm og sto ferdig i november 2014. Oasen har etter utvidelsen rundt 70 butikker, vinmonopol, frisør, apotek, legesenter m.m. Et praktisk kjøpesenter som oppfyller alle hverdagslige behov.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 12.04.1972. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det fremkommer ikke av den midlertidige brukstillatelsen hvilke tiltak som gjenstod for å søke om ferdigattest. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Det foreligger ferdigattest for altan boligbygg, datert 20.03.1995.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at tiltaket er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Fyllingsdalen. Gnr 22, 23 og 24, Fyllingsdalen sentrale deler, datert 02.11.2023, regulert til områder for boliger m/tilhørende anlegg.

Hensynssoner (reguleringsplaner på grunnen):
- Andre sikringssoner - berøringsgrad 10%
- Flomfare - berøringsgrad < 0,1%

Reguleringsplaner under grunnen:
- Planid: 64050000 - Fyllingsdalen/Årstad. Bybanen fra sentrum til Fyllingsdalen, delstrekning 3, Mindemyren-Fyllingsdalen - berøringsgrad 10%. Saksnr.: 201820643.

Hensynssoner (reguleringsplaner under grunnen):
- Andre sikringssoner - berøringsgrad 10%

Reguleringsplaner under arbeid:
- Planid: 70910000 - Fyllingsdalen. Gnr 22 bnr 874, Skjenhaugane - berøringsgrad < 0,1%. Saksnr.: 202220708.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Historiske veifar - berøringsgrad 0,1%
- Kulturmiljø - Fyllingsdalen krigsminner - berøringsgrad < 0,1%
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 14,4%
- Veistøy, rød sone - berøringsgrad 12%

Kommunedelplaner under arbeid:
- Planid: 71740000 - kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%. Saksnr.: 202417461. Byrådet sine mål for endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 778 mfl., Folke Bernadottes vei, boliger. Saksnr.: 202512173. Hovedformålet med planen er å videreutvikle eksisterende parkeringsareal innenfor sentrumsområde, med boliger, i tråd med KPA og områderegulering for Fyllingsdalen sentrale deler. Planinitiativet har en intensjon om å ivareta og utvide eksisterende grønt-/våtmarksområde, for å sikre god overvannshåndtering som også bidrar til områdets estetiske uttrykk og tilrettelegger for økt biologisk mangfold.
- Planid: 64760000 - Fyllingsdalen. Gnr 22 bnr 624 mfl., Hjalmar Brantings vei. Saksnr.: 202220486. Forslagsstiller Hylkje Invest AS ønsker å utvikle og utnytte tomten (Hjalmar Brantings vei 8 - gnr. 22 bnr. 623 mfl.) innenfor planområdet til bolig og næring i tråd med overordnet fortettingsstrategi. Planområdet ligger innenfor byfortettingssone i KPA 2018. Dette er en svært sentral tomt i Fyllingsdalen, med nærhet til bybane/kollektivtransport, Oasen senter, service, offentlig tjenesteyting og idrettsanlegg. Planområdet har vært i utviklingsprosess siden 2010, og ulike grep har vært prøvd ut på tomten. Basert på tilbakemeldinger gjennom prosessen legger planforslaget nå til rette for en kvartalstruktur bebyggelse som er innenfor retningslinjer og kvalitetskrav satt i gjeldende overordnede planer. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for boliger med høy kvalitet, samt en mindre næringsdel mot gateplan. Det legges opp til en kvartalstruktur mot Hjalmar Brantings vei i planområdets nedre deler som bygger videre på allerede godkjent byggeri med kvartalsstruktur i det tilgrensende «Knudsenkvartalet». Bygningene skal utvikles med en variasjon i boligstørrelser.
- Planid: 71310000 - Fyllingsdalen. Gnr 22 bnr 240 mfl., Oasen vest BS1 og BS2. Saksnr.: 202310406.

Eiendommen ligger i et område med planer om utvikling av boliger m.m. Det planlegges rundt 250 nye leiligheter på Oasen senter, samt kontorer og kulturhus. I Barliveien 21 skal industriområdet transformeres til ca. 85 boenheter. Ny eier må derfor påregne at det kommer nybygg i området.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 22/926 - Ørnahaugen - nybygg tomannsbolig, forstøtningsmur. Saksnr.: 202413462.
- 22/611 - Ørnahaugen 73 - tilbygg bolig. Saksnr.: 202310509.
- 22/934 - Ørnahaugen 65 - nytt anlegg, bygningstekniske installasjoner. Saksnr.: 202227319.
- 22/934 - Ørnahaugen 65 - nytt bygg, boligformål. Saksnr.: 202224784.
- 23/299 - Folke Bernadottes vei 38 - etablering av bod, fjerning av tank. Saksnr.:

202317659.

Andre opplysninger:
- Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.
- Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst 8 servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bruksrett til tilfluktsrom m.v., bruksrett til vaskeri, bestemmelse om garasje/parkering, bestemmelse om vann/kloakkledninger, bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m., rett til å sette opp mur og bestemmelse om veg.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Styreleder opplyser at borettslaget er i gang med et forprosjekt for rehabilitering av fasade og tak med utgangspunkt i vedlikeholdsplan. Styreleder opplyser videre at det pt. er uvisst hvilke kostnader det er snakk om. Kjøper må belage seg på en økning i fellesgjeld og felleskostnader som følge av prosjektet.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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 overtakelsen.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 600,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 130 560,- 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 26. august 2025

Ansvarlig megler

Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler
Tlf. 93086672

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Ørnahaugen 41

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk

Ørnahaugen 41, 5144 FYLLINGSDALEN BERGEN kommune

gnr. 22,22, bnr. 421,464, snr. 0,0

Andelsnummer 70

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 15.08.2025 **Rapportdato:** 18.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20286-2379 **Referansenummer:** PZ1085

Foretak: Takstoppdrag AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no
926 67 005

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Ørnahaugen 41, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 421
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.

Generelt: I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u -etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

Veggkonstruksjon:
Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere og gavlvegger. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater og trekledning.

Fasadene ble renovert på midten av 1990-tallet. Fasadene er Brls ansvar. Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep.

Taktekking:
Saltak. Taksperrer er tekket med sutak, lekter og takbelegg. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort aluminium. Taket ble behandlet av Norsk Takfornying AS i 2015/2016. Taktekking er Brls ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Tre-stavs merbau parkett, to-stavs merbau parkett, vinylbelegg, teppe.
Vegger: Malt tapet, malt strie, tapet, tekstiltapet.
Himling: Malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Nytt parkettgulv i entre/gang og stue på begynnelsen av 2000-tallet.

Annet:
- Innebygd skap og klesoppheng i entre/gang (eldre skap).
- Innebygd garderobeskap på begge soverom (eldre skap).

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue, entre/gang - kjøkken og kjøkken - stue.

Innerdørene er av eldre årgang.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 2,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, innfelbar dusjdør i glass, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling. Tilluft over dør.

Badet ble modernisert på begynnelsen av 2000-tallet.
Dokumentasjon/faktura foreligger ikke.

Vaskerom. Åpen løsning.
Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, innredning/skap.
Avtrekksventil i himling.

Våtromsbelegg og sluk ble skiftet i forbindelse med rørfornying i 2018. Arbeidet ble utført i regi av Brl. Øvrige deler av vaskeromdel fremstår med eldre standard.

KJØKKEN Gå til side

Åpen kjøkken/vaskeromsløsning. Areal til sammen: 14,1 m².
Vinylbelegg på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning/malt betong i himling.
Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat/stålbelagt benkeplate, stål vaskekum.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom. Areal: 1,4 m².
Vinylbelegg på gulv, malt plakledning på vegger/himling.
Inneholder: Servant, toalett.
Avtrekksventil i himling. Tilluft over dør.

Toalettrom fremstår med eldre standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Felles stoppekran er plassert i u-etg.
Avløpsrør av støpejern (rørfornyet).
Varmtvannstank på vaskerom (inni skap). Volum: ca 80 liter. Eldre modell.

Vannrørene er av eldre årgang. Rørfornying på avløpsrørene ble utført i 2018/2019 i borettslaget. Hovedstamme og forgrening inn til leilighet ble rørfornyet. Arbeidet ble utført av Vitek AS.

Ørnahaugen 41, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 421
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjon:
Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, vaskerom, toalettrom og kjøkkenvegg. Det er ikke ventilator på kjøkkenet (bør monteres). Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

El.anlegg:
Sikringsskap i fellesarealer. Eldre el.anlegg.
Inneholder: Skrusikringer, strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter for kurs 3.
Hovedsikring på 35 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
10 ampere. 4 stk.

Ny strømmåler i mai 2017.

Belysningsutstyr:
Innfelte halogen spotlights i himling på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
Fire vegghengte panelovner.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

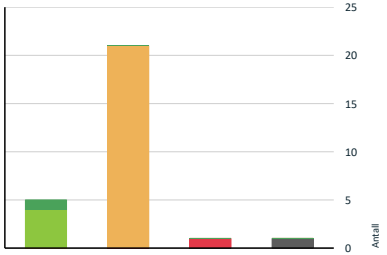
Lovlighet Gå til side

Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

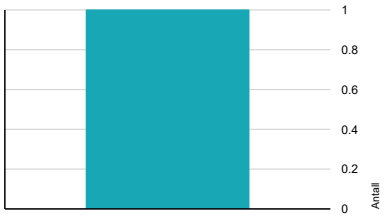
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2-etg > Vaskerom (åpen løsning) > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2-etg > Vaskerom (åpen løsning) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2-etg > Bad (2,7 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2-etg > Bad (2,7 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2-etg > Bad (2,7 m²) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2-etg > Vaskerom (åpen løsning) > Overflater vegger og himling	Gå til side

Ørnahaugen 41, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 421
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2-etg > Vaskerom (åpen løsning) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2-etg > Vaskerom (åpen løsning) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2-etg > Vaskerom (åpen løsning) > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 2-etg > Toalettrom (1,4 m²) > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 2-etg > Kjøkken/vaskerom (14,1 m²) > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2-etg > Kjøkken/vaskerom (14,1 m²) > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1972

Kommentar
Oppgitt i boliginfo fra BOB

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
3 roms andelsleilighet i 2-etg. Ssb-nr: H0202.
Vestvendt altan på 8,2 m² med utgang fra stue. Altanen er overbygd.
Leiligheten disponerer to boder i u-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da denne bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag.

Vinduene ble skiftet i 1994 i regi av Brl. Vinduene har trelags isolerglass.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduer er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

TG 2 Dører

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.
Altandør: Hvit tredør med felt av isolerglass. Utv. beslag.

Altandør ble skiftet i 1994 i regi av Brl. Altandør har trelags isolerglass.
Ytterdør har vært skiftet, ukjent når.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdør og altandør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.



Dørtelefon i entre/gang.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt altan på 8,2 m² med utgang fra stue. Altanen er overbygd.
Altanen er oppført i betong.
Rekkverk av stående bord og stålspiler.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,08 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Altanen fremstår med eldre standard.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på altanen, foreta utbedringer i regi av Brl v/ behov. Tidspunkt for eventuell utbedring er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Ørnahaugen 41, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 421
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport



Altan med utgang fra stue.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Tre-stavs merbau parkett, to-stavs merbau parkett, vinylbelegg, teppe.
Vegger: Malt tapet, malt strie, tapet, tekstiltapet.
Himling: Malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Nytt parkettgulv i entre/gang og stue på begynnelsen av 2000-tallet.

Annet:
- Innebygd skap og klesoppheng i entre/gang (eldre skap).
- Innebygd garderobeskap på begge soverom (eldre skap).

Generelt.
Normal brukasslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generell oppgradering av eldre overflater dersom man ønsker dagens standard.



Slitasje/striper i parkettgulv i stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 18 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Leiligheten ligger i 2-etg, dvs at det er 1 boligetasje + u-etg under leiligheten. Sannsynligheten for høye radonverdier er liten.

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad høy.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue, entre/gang - kjøkken og kjøkken - stue.

Innerdørene er av eldre årgang.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innerdørene bærer preg av elde/slitasje. Badedør har noe fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generell oppgradering må påregnes dersom man ønsker dagens standard. Badedør bør lokal utbedres, ev. skiftes (lav kostnad).



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.

VÅTROM

2-ETG > BAD (2,7 M²)

Generell

Bad. Areal: 2,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, innfelbar dusjdør i glass, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling. Tilluft over dør.

Badet ble modernisert på begynnelsen av 2000-tallet.
Dokumentasjon/faktura foreligger ikke.

Før det foretas renovering av bad i borettslag bør følgende sjekkes:
- Sjekk om borettslaget dekker utskiftning av eldre sluk.
- Sjekk om borettslaget dekker deler av utskiftning av vannrør i leiligheten.

2-ETG > BAD (2,7 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.

2-ETG > BAD (2,7 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 35 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i noen gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

2-ETG > BAD (2,7 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av støpejern, fra byggeår.
Membran: Ukjent tettesjikt/membran.

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utetthet over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Andre tiltak:

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.

Ørnahaugen 41, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 421
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport



Eldre støpejernsluk i dusjsone.

2-ETG > BAD (2,7 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, innfelbar dusjdør i glass, dusjgarnityr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er riss/krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderomsinnredning med servant må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Riss/krakelering i servant.



Røropplegg under servant.

2-ETG > BAD (2,7 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling. Tilluft over dør.

2-ETG > BAD (2,7 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på toalettrom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 62,3 % ved en temperatur på 22,0 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking.

2-ETG > VASKEROM (ÅPEN LØSNING)

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom. Åpen løsning.
Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, innredning/skap.
Avtrekksventil i himling.

Våtromsbelegg og sluk ble skiftet i forbindelse med rørfornying i 2018. Arbeidet ble utført i regi av Brl. Øvrige deler av vaskeromdel fremstår med eldre standard.

2-ETG > VASKEROM (ÅPEN LØSNING)

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe ujevnheter ble observert på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vegger bør behandles/males v/ behov.



Ujevnheter i vegghjørne.

2-ETG > VASKEROM (ÅPEN LØSNING)

TG 3 **Overflater Gulv**

Våtromsbelegg på gulv. Motfall til sluk. Dvs 10 mm motfall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat gjelder utbedring av vaskeromsgulv pga. motfall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke TG 3 avvik må fallforhold mot sluk utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2-ETG > VASKEROM (ÅPEN LØSNING)

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk av plast, fornyet/skiftet i 2018. Våtromsbelegg i sluk.
Membran: Synlig våtromsbelegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke oppbrett på våtromsbelegg v/overgang mot kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Andre tiltak:

Det bør lages oppbrett på våtromsbelegg v/ overgang mot kjøkken.



Plastsluk i gulv.



Ingen oppbrett v/ overgang mot kjøkken. Dersom det oppstår en lekkasje på vaskerom eller at vaskeromsluk går tett så kan det føre til fuktskade på kjøkken pga. manglende oppbrett på våtromsbelegg.



Våtromsbelegg rundt sluk ble skiftet i 2018. Øvrig våtromsbelegg/tettesjiikt er av eldre årgang.

2-ETG > VASKEROM (ÅPEN LØSNING)

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, innredning/skap.

Ørnahaugen 41, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 421
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vvs-utstyr.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pga VVS-utstyr sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

2-ETG > VASKEROM (ÅPEN LØSNING)

TG 2 **Ventilasjon**

Avtrekksventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avtrekksventil har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør utbedres i regi av Brl.

2-ETG > VASKEROM (ÅPEN LØSNING)

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg v/vanninstallasjoner vender mot bad og er flislagt på bad-del.

KJØKKEN

2-ETG > KJØKKEN/VASKEROM (14,1 M²)

TG 2 **Overflater og innredning**

Åpen kjøkken/vaskeromsløsning. Areal til sammen: 14,1 m².
Vinylbelegg på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning/malt betong i himling.
Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat/stålbelagt benkeplate, stål vaskekum.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utskiftning av kjøkkenet må påregnes for å lukke avviket.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.

2-ETG > KJØKKEN/VASKEROM (14,1 M²)

TG 2 **Avtrekk**

Det er ikke ventilator på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

SPESIALROM

2-ETG > TOALETTROM (1,4 M²)

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom. Areal: 1,4 m².
Vinylbelegg på gulv, malt plakledning på vegger/himling.
Inneholder: Servant, toalett.
Avtrekksventil i himling. Tilluft over dør.

Toalettrom fremstår med eldre standard.

Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/utsatte områder.

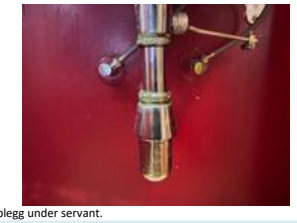
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vvs-utstyr.
Overflatene fremstår med eldre standard.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Pga VVS-utstyr sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov. Generell oppgradering må påregnes dersom man ønsker dagens standard.



Røropplegg under servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Felles stoppekran er plassert i u-etg. Det er vanlig med felles stoppekran i eldre boligblokker, men det bør monteres stoppekran i leiligheten, spesielt v/ oppgradering av våtrom.

Vannrørene er av eldre årgang.
Felles vannrør er Brls ansvar.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern (rørfornyet).

Rørfornying ble utført i 2018/2019 i borettslaget. Hovedstamme og forgrening inn til leilighet ble rørfornyet. Arbeidet ble utført av Vitek AS. Felles avløpsrør er Brls ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder/alder på rørfornying. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.



Nyere ma støpejernsrør i u-etg.

TG 2 Ventilasjon

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, vaskerom, toalettrom og kjøkkenvegg. Det er ikke ventilator på kjøkkenet (bør monteres). Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Mrk.
Det er planlagt å montere balansert ventilasjonsanlegg i forbindelse med oppgradering av fasader.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Avtrekksventiler på våtrommene og kjøkken har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Mekanisk avtrekk bør utbedres i regi av Brl. Det er lite trolig at det blir montert nytt felles aggregat da er det er planlagt å montere balansert ventilasjonsanlegg i forbindelse med oppgradering av fasader.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på vaskerom (inni skap). Volum: ca 80 liter. Eldre modell.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Ørnahaugen 41, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 421
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport



Varmtvannstank på vaskerom (inni skap).

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i fellesarealer. Eldre el.anlegg.
Inneholder: Skrusikringer, strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter for kurs 3.
Hovedsikring på 35 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
10 ampere. 4 stk.

Ny strømmåler i mai 2017.

Belysningsutstyr:
Innfelte halogen spotlights i himling på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
Fire vegghengte panelovner.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Dødsbo, fylles ikke ut.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Dødsbo, fylles ikke ut.

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

   Dødsbo, fylles ikke ut.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Dødsbo, fylles ikke ut.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Dødsbo, fylles ikke ut.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Dødsbo, fylles ikke ut.

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja El.anlegg er hovedsakelig av eldre årgang. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført etter 1999. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. El.anlegg får tilstandsgrad 2 når det ikke er utført el-kontroll de senere årene.

Ørnahaugen 41, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 421
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport



Sikringsskap i fellesarealer.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Ørnahaugen 41, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 421
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannselleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
U-etg		7		7	
2-etg	77			77	8
SUM	**77**	**7**			**8**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Ekstern bod (4,5 m²), Ekstern bod 2 (2,1 m²)	
2-etg	Entré/gang (8,7 m²), Bad (2,7 m²), Vaskerom (åpen løsning), Toalettrom (1,4 m²), Soverom (11,9 m²), Soverom 2 (9,9 m²), Stue (25,7 m²), Kjøkken/vaskerom (14,1 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,8 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Takhøyden i stue er: 2,49 m.

Eksterne boder.
Leiligheten disponerer to boder i u-etg på 2,1 m² og 4,5 m² (inkludert i BRA-e). Bodene er merket 1421.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Ørnahaugen 41, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 421
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: AVVIK TAKHØYDE:
Takhøyden på bad og toalettrom er under 2,20 m.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	77	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Anita Irrera	Avdødes datter

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	421	0	0	37598.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ørnahaugen 41

Hjemmelshaver
Ørnehaugen Borettslag

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	464	0	0	356.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ørnahaugen 41

Hjemmelshaver
Ørnehaugen Borettslag

Kommentar
Tomteareal til sammen 37 954,70 m².

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
70/Ørnehaugen Borettslag	955805569	70	Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no	Bo etter Tove Hansen Knutsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
70	100	41 869	*31.12.2024*	106 728	*29.07.2025*

Kommentar
Månedlig andel fellesutgifter: Kr 5497,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett (grunnpakke) og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Fyllingsdalen.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og videre mot Løvstakken.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse og eneboliger.

Kort vei til Oasen Senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvare butikker i gangavstand.
Fine turmuligheter med bla Løvstakken, Kanadaskogen og flere parkområder.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Framohallen, Varden idrettsanlegg, Fyllingsdalen idrettshall, Ortun svømmehall (åpnet i 2022), Fjellsdalen idrettsplass og Frøya idrettspark i området Fyllingsdalen, samt skoler som Fjellsdalen Skole, Lyshovden Skole, Sælen Skole, Løvås Skole, Seljedalen Skole, Varden Skole, Lynghaug Skole, Ortun Skole og Fyllingsdalen Videregående Skole.
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum og øvrige bydeler. Kort avstand til bybane stopp.

Fyllingsdalen:
Fyllingsdalen er en bydel i Bergen. Arealet er 17,94 km² landareal og 1,29 km² ferskvann.
Navnet har den fått etter gården Fyllingen. Opprinnelig tilhørte hele området Fana kommune, men da Bergen kommune var opprådd for byggeland, fikk den kjøpe mesteparten (12,5 km²) av Fyllingsdalen i 1955. Bergen betalte Fana kommune 1,5 millioner kroner i kompensasjon for avståelsen, som ble vedtatt ved kongelig resolusjon av 12. august 1955. Det bodde da 1 590 mennesker der.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Ørnahaugen 41, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 421
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (11750000). Formål: Bolig.
Planid: 11750000.
Planens navn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT IX.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 11.12.1967.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier, grøntarealer, lekeplasser, ballplass og div prydbusker/ beplantning.
Parkering på fellesområde/langs vei.

Parkering:
Uteparkering på oppmerkede plasser. 90 stk. Fri parkering på disse. Borettslaget har felles infrastruktur for El-bil lading, 15 stk. Parkeringskort krever betaling.
Kontakt styret for ytterligere opplysninger.

Martrikkel/adresse:
Borettslaget tilhører gnr. 22 og bnr. 421/464 og har følgende adresser:
- Ørnahaugen 15 - 55 (ulike nr).

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Ørnehaugen Borettslag består av 145 leiligheter i lavblokker. Leilighetene er fordelt på 7 to-roms og 138 tre-roms leiligheter.
Adkomst leiligheter via trappeoppgang.
Felles sykkelbod v/inngangsparti.
Laget har eget felleslokale som kan benyttes av beboerne.
Mulighet for garasjeplass, tildeles etter venteliste.
Styreleder i Brl: Johnny Wollertsen.
Borettslaget har forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 955 805 569.
Navn/foretaksnavn: Ørnehaugen Borettslag.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 15.10.1968.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr SP0003232686.

Rehabilitering:
Borettslaget har startet forprosjekt rehabilitering tak og fasade med utgangspunkt i vedlikeholdsplan.
Andel fellesgjeld og andel månedlige fellesutgifter vil øke v/ rehabilitering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne sjekklister/notater		Lagret	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Opplysninger fra rekvirent	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2025	
2	18.08.2025	
3	18.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Ørnahaugen 41, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 421
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Ørnahaugen 41, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 421
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

DØDSBO:
Det gjøres oppmerksom på at dette er et dødsbo med begrenset tilgang til informasjon om eiendommen og boligen. Det betyr at det kan være relevant informasjon som ikke er kommentert og/eller kontrollert.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Irrera, Anitra	9578-5994-4-753929	2025-08-13 18:23:42

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
13. aug. 2025

Oppdragsnummer
32-0139/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ørnahaugen 41, 5144 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Anitra Irrera

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. april 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Tove Hansen Knutsen

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: 3957372
Forsikret i: IF Skadeforsikring (innbo)

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: Nytt bad. Kjenner ikke til detaljene om hvem som har utført arbeidet og når det ble utført.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme svar som ovenfor.

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

Eventuell kommentar: Ørnahaugen Borettslag vet kanskje

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: Rehabilitering i 1993 (Ørnahaugen Borettslag har alle detaljene). Taket ble malt ca. 2015.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette vet Borettslaget

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

Eventuell kommentar: Dette vet kanskje Borettslaget

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: Dette vet Ørnahaugen Borettslag, men jeg vet det ble rørfornyet i 2018.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke sikkert

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

Eventuell kommentar: Det er kommunalt

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

Beskriv: Det er jevnlig kontroll på ventilasjon. Service.

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?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Sist i 2025. Ja, det finnes dokumentasjon på det. Kontakt Borettslaget for ytterligere informasjon.

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

Eventuell kommentar: Ja jeg vet at det IKKE har vært feil ved bad/vaskerom.

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

Eventuell kommentar: Ingen feil

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

Eventuell kommentar: Ingen feil

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

Eventuell kommentar: Ingen feil

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

Eventuell kommentar: Nei ingen sprekker

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

Eventuell kommentar: Ingen feil

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?
Nei

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?
Nei

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?
Nei

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

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: 32-0139/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Irrera, Anitra	**2025-08-13**

Identifikasjon

bankID Irrera, Anitra

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Ørnahaugen 41

Nabolaget Løvåsbakken/Ørnahaugen - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løvås Oppveksttun - skole (1-7...	243 elever, 14 klasser	11 min 0.6 km
Ortun skole (8-10 kl.)	412 elever, 33 klasser	12 min 1 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)	253 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Montessoriskolen i Bergen (1-1...	150 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	432 elever, 33 klasser	16 min 1.3 km
Fyllingsdalen videregående sko...	588 elever, 28 klasser	8 min 0.7 km
Amalie Skram videregående skol...	1000 elever	10 min 6.4 km

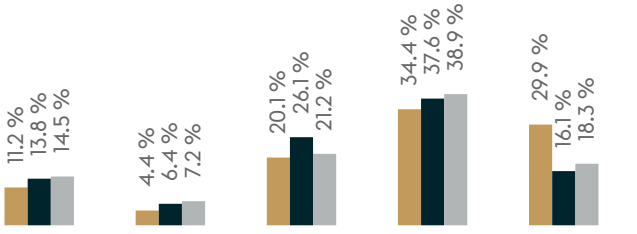
Offentlig transport

Løvås	Linje 4, 18	5 min 0.4 km
Fyllingsdalen terminal	Linje 2	9 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	11 min 6.8 km
Bergen Flesland		14 min

Barnehager

Nebbestølen barnehage (0-5 år)	58 barn	7 min 0.6 km
Løvås Oppveksttun barnehage (1...	67 barn	11 min 0.6 km
Minken barnehage (1-5 år)	40 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løvåsbakken/Ørnahaugen	1 097	571
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Løvås skole	11 min
Fyllingsdalen stadion	8 min
MOVA Fyllingsdalen	10 min
SKY Fitness Fyllingsdalen	12 min

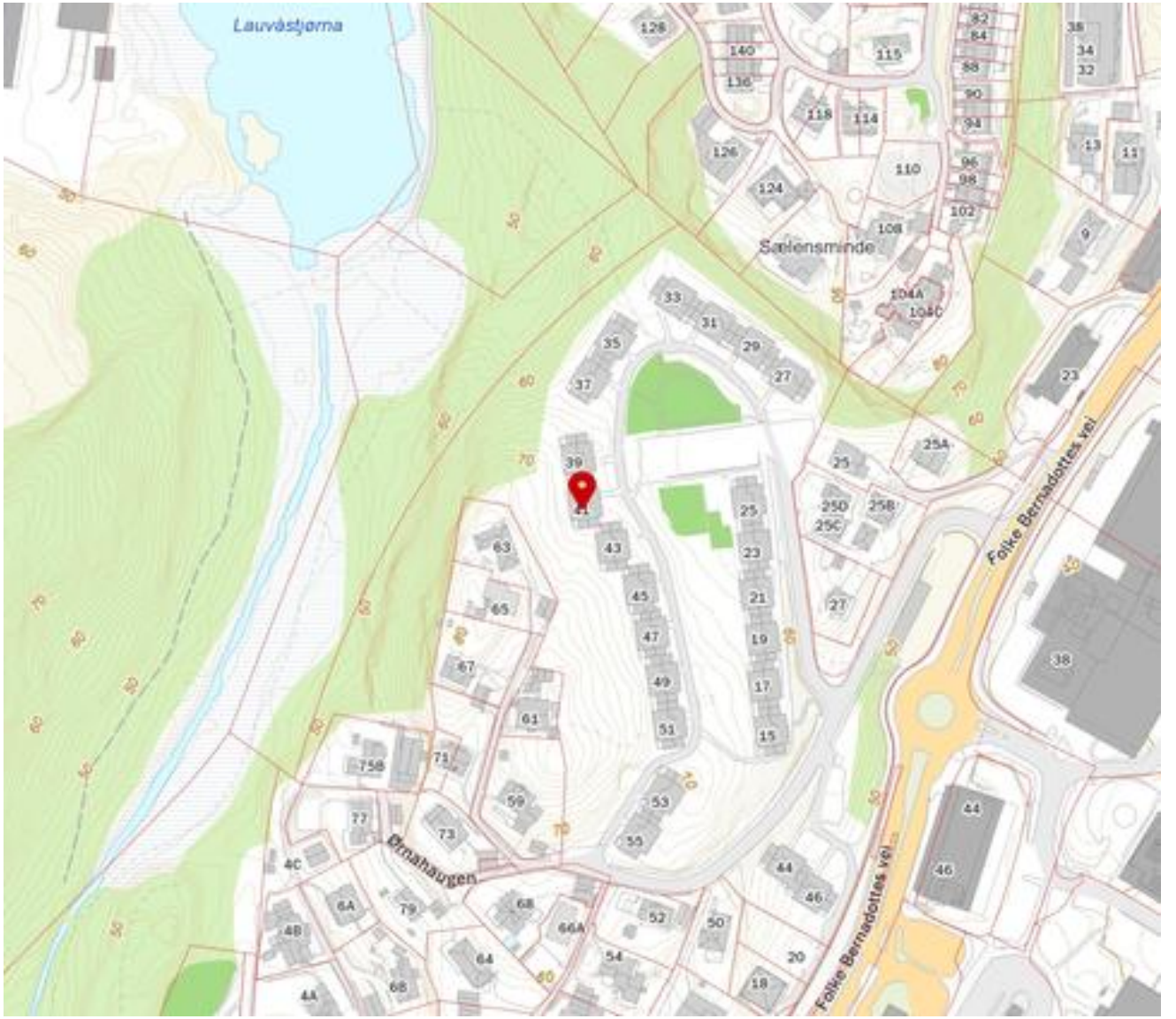
«Trivelig og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



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 2025

Informasjon fra

Forretningsfører

Vedtekter

for Ørnehaugen borettslag org nr 955805569 tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.oktober 1968, endret på generalforsamling 24.mars 1988, 27.juni 1994, 13.april 2005, 12. april 2011 og sist endret 26.04.2022 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ørnehaugen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

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

(10) Renhold fellesskapet
Bossuken går å omgang mellom beboere. Bossuken innebærer renholds plikter som følgende:

- område i tilknytning til inngangspartiet skal spyles og holdes rent og ryddig,
- etter snøfall sal snøen måkes bort,
- boss spann bør settes ut kvelden før tømming og spyles etter tømming,
- borettshavere som er bortreist eller syk i pliktuken, må selv sørge for å avtale med naboen slik at plikten blir utført.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale

felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamligen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det

ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 – 2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

De som har fått tildelt garasjeplass skal benytte denne. Dersom beboer ikke lenger disponerer bil, skal garasjeplassen straks tilbakeføres og tildeles annen beboer.

ORDENSREGLER FOR ØRNAHAUGEN

BORETTSLAG

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Enhver borettshaver og deres familiemedlemmer plikter å bidra til at alminnelig ro og orden hersker innfor borettslagets område. Alle er forpliktet til å ta alminnelig hensyn til sine naboer.

På hverdager skal det være ro i huset i tidsrommet fra kl.22.00 til kl.07.00.

Ikke støyende arbeid som boring banking etc. etter kl. 21:00 på hverdager, og etter kl. 19:00 på lørdager.

På søndager og helligdager ikke støyende arbeid.

Gatedøren skal være låst på dagtid og døren inn til felles boder skal alltid være låst.

Det er forbudt å bruke kull ved grilling på veranda og foran inngangspartier.

Brennbare væsker som bensin, gass skal ikke oppbevares i boder.

Ikke heng opp fuglematere, frø etc. faller på bakken og tiltrekker

rotter/mus.

Det er ikke lov å sette opp trampoliner i fellesområder og foran

inngangspartier.

2. BRUK AV FELLESROM

Sykler, barnevogner, ski, leker og lignende som benyttes daglig kan plasseres i vestibylen ved eller under trappen. Utenfor sesong skal den slags plasseres i egen bod/felles bod – **ikke** i kjeller oppgangene. Klær og sko stativ skal ikke plasseres utenfor inngangsdøren.

Lek og opphold i trappeoppgang er ikke tillatt. Tøy kan tørkes på stativ på altan under brystningshøyde. Banking av tepper og lignende må ikke foregå fra vindu eller veranda.

3. RENHOLDSPLIKTER I FELLESSKAPET

Renholds plikt (bossuken) begynner mandag morgen og varer t.o.m. søndag.

Bossuken går på omgang mellom beboere. Det skal henge en liste på oppslagstavlen over turnus.

Bossuken innebærer renholds plikter som følgende:

- Område i tilknytting til inngangspartiet skal spyles og holdes rent og ryddig, fortrinnsvis fredag eller lørdag
- Husk å vanne blomster utenfor ved behov.
- Etter snøfall skal snøen måkes bort fra inngangspartiet. Om nødvendig skal det strøs med sand eller salt
- Boss spann bør settes ut kvelden før tømming (pr. i dag er det tømming fredag morgen) og **spyles etter tømming**
- Borettshavere som er bortreist eller syk i pliktuken, må selv sørge for å avtale med naboen slik at plikten blir utført.

4. VANNAVLØP – BRANNSIKRINGSUTSTYR

Det er andelseiers ansvar å holde sluk/avløp i egen leilighet rene og åpne. Andelseier har også ansvar for at slanger/rør til og fra husholdningsmaskiner er tette. Lekkasjer og tett sluk kan medføre omfattende vannskader. Egenandel ved forsikringsskader må da dekkes av ansvarlig andelseier.

Sørg også for at sluk på altan holdes fri for løv etc.

Styret er ansvarlig for at brannsikringsutstyr er i orden, og må derfor bli varslet dersom beboerne oppdager feil eller mangler ved røykvarsler, brannslukningsapparat.

5. PARKERINGSBESTEMMELSER

Parkering på Ørnehaugen sitt parkeringsområde er kun tillatt på oppmerket felt. To parkeringsområder, en nede ved hovedveien og en oppe på Ørnehaugen samt parkeringsplasser i bakken ned til nr. 44 og nr.46. Disse parkerings plassene tilhører Ørnehaugen borettslag. Styret oppfordrer beboerne til å lese og forstå skiltene som er satt opp vedr. parkeringsplassene.

Andelseier vil få utlevert **ett** parkeringsoblat som skal ligge fremme i bilruten og som er synlig for parkeringsvakten. Oblatene har en gyldighetstid på ett år. Beboere som har garasjeplass, skal ikke ha parkeringsoblat. Gjør oppmerksom på at oblatet følger leiligheten, da det er leilighetsnr. som kommer frem på oblatet. Gjesteparkeringsoblat kan lånes av styret. Beboer må sørge for at gjester bruker nederste parkeringsplass.

6. HUND- OG KATTEHOLD.

Ved anskaffelse av husdyr, spør i oppgangen om noen er allergisk. Gi også beskjed til styret.

Hunder skal helst luftes utenfor borettslaget, pass på at de **ikke gjør fra seg utenfor inngangspartier og bed.**

7. INNLÅSING TIL EGEN LEILIGHET

Beboer må på forespørsel legitimere seg.

8. SKADEVERK OG LIGNENDE

Alle beboere er økonomisk ansvarlig for skadeverk de selv, medlemmer av familien eller gjester påfører.
Henvendelser om skader, mangler o.l. i leilighet eller fellesrom går til tillitsperson for oppgangen eller kontaktperson i styret. Behov for øyeblikkelig hjelp meldes direkte styret/kontaktperson i styret.

9. BRUDD PÅ REGLENE

Som beboer i et fellesskap har vi alle etter husleiekontrakten plikt til å rette oss etter de forordninger som er inntatt i dette reglementet.

Brudd mot reglene fra en borettshaver og /eller medlem av familien vil medføre skriftlig påtale fra styrets side. Ved gjentatte brudd kan styret gjøre vedtak om oppsigelse av leieforholdet med vedkommende borettshaver.

Borettslagets styre har fullmakt til å forandre eller tilføye punkter i reglement dersom det skulle være nødvendig.

Vi minner også på at våre hjemmesider er:
www.Ornahaugen.no

w
w
w
.
o
r
n
a
h
a
u
g
e
n
.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I

ØRNAHAUGEN BORETTSLAG.

Dato: 2 April-2025 kl: 18:00

Sted: Felles lokale Ørnahaugen 25

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Fyllingsdalen 20.03.2025

Styret.

Klipp av – leveres ved inngangen_____

Generalforsamling,Ørnahaugen Borettslag,

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐

Jeg møter som andelseier.

☐

Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

   a) Godkjenning av innkalling
   b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
   c) Valg av møteleder
   d) Valg av referent/protokollfører
   e) Valg av protokollunderskriver
   f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
   g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

5. Valg av styre

6. Andre/Innkomne saker

STYRET I ØRNAHAUGEN BORETTSLAG

2. STYRETS RAPPORT 2024 FOR ØRNEHAUGEN BORETTSLAG

LAGETS VIRKSOMHET

Ørnahaugen Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseiere bolig, ved å erverve ,eller forestå oppføring av boligbyggelag. Andelseiere gis bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom.

STYRET OG STYRETS ARBEID.

Styrets sammensetning.

Styreleder: Jonny Wollertsen	Oppgang 23
Nestleder: Kari Nord	Oppgang 46
Styremedlemmer:	
Rune Lomelde	Oppgang 45
Kenneth Blomholm	Oppgang 47
Annelinn Ness	Oppgang 53

Varamedlemmer:	
Ivar Andreassen	Oppgang 35
Marte Hagen Røe	Oppgang 35

Dugnads-utvalg og miljøutvalg

Miljøutvalg

Sissel Drange
Øystein Jølner

Dugnadsutvalg

Kari Hildeskor
Anna Hundal

Valgkomite

Torhild wollertsen

Gunn Wergeland

WEB Side

Vi har en hjemmeside www.ornahaugen.no ,og en Facebook side. Søk etter Ørnahaugen Borettslag

Møtevirksomhet

Styret i Ørnehaugen borettslag har avholdt 11 ordinære møter, samt møter i forbindelse med rehabilitering.
1 beboermøte i ungdomshuset
Work shop møter med beboerne i styrekontor.

Saker som har stått på dagsorden har i hovedsak dreiet seg om borettslagets drift og vedlikehold. Styremedlemmer har også deltatt jevnlig på møter vedrørende vedlikehold.Styret har også hatt diverse befaringer med hensyn på utbedringer i borettslaget.

Saker som er blitt behandlet

Styret har ikke behandlet saker av spesiell karakter.

Bosscontainer
Vi har hatt boss container 1 gang i 2024

Beplantning
Sigurd Sondres Trepleie har hatt ansvar trefelling på uteområder.Det ble hengt opp planter I inngangspartiene.

Vedlikehold
Generelt vedlikehold ble utført på verandadører, vinduer og låser og beslag.
Ny vedlikeholdsavtale og vaktmester tjeneste med BOB fra 2024

Nytt papirdepo ved 44/46.

Anticimex
Anticimex har regelmessige kontroller om skadedyr,

Vifter og ventilasjonsanlegg

Vi har serviceavtale med Gunnar Karlsen, som etterser anlegget med jevne mellomrom, og utskifting av vifter

HMS

Fellesområder må holdes åpne og ikke brukes som lagringsplass for kasserte møbler og søppel.
Spesielt gjelder dette bod områdene. Dette utgjør en brannfare, og styret anbefaler at hver oppgang tar gjennomgang på hva som skal kastes.
Hver andelseier må følge vedlikeholds plikter. Info ligger på hjemmesiden.
Styret har investert i NBBL sitt dataprogram "Bevar HMS". Vi håper dette vil gjøre oversikt og kontroll over oppgaver enklere. Samtidig så vil dette forenkle jobben for fremtidige styrer. Motorsykler og mopeder skal ikke stå i inngangspartier da Brannvesenet uttrykker brannfare ved dette. Inngangspartiene må også holdes åpne og sykler, barnevogner,skal helst stå i boder, alternativt under trapp i inngangspartiet.

Radon.

Radonmåling start november 2024,Måler utlagt og hentes inn februar 2025.

Brannsikring
Vaktmester har delt ut batterier til brannvarslere

Nøkkel system
Kun vedlikehold.

Saker under planlegging.

Rehabilitering

Parkeringsplasser

Vest park utfører parkeringskontroll og vi betaler for patruljering.

Vaktmester og driftstjenester

Ny vaktmester avtale med Bob fra april 2024
Ny vedlikeholdsavtale med Bob fra april 2024

LAGETS DRIFT OG ØKONOMI

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag. Borettslagets revisor har vært KPMG AS.

Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av 145 leiligheter, fordelt på 7 to-roms og 138 tre-roms. Borettslagets eiendommer har vært fullverdiforsikret ved bygnings kasko i IF - BOB, det betyr at alle kostnader dekkes

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggs innredning i rom i boligen innenfor opprinnelig bygge-volum bekostet av eier, samt skader på glassruter.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.
Egenandel ved skader utgjorde i 2024 kr. 50000,-.
Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styret slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Boligomsetning

Det har vært omsatt 9 leiligheter i Ørnahaugen Borettslag i 2024
Disse er omsatt til følgende priser.

Høyeste pris:	3.775 000
Laveste pris:	2.650.000
Gjennomsnitt:	3.298.888

Boligene er ikke underlagt offentlig takst og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene verken hos styret eller hos forretningsfører. Hvis noen ønsker takst på boligen må privat takstmann kontaktes av den enkelte. Når det gjelder øvrige leilighets opplysninger henvises det til egen note i regnskapet)

Økonomi

Styret mener at det er gjennomført vedlikehold tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn bokført verdi som styrets vurdering at årsregnskapet viser et riktig bilde av resultat og stilling pr. 31 desember 2024

Regnskapet for deres lag er pr 31. desember 2024 gjort opp med et positivt resultat på kr 1 338035, mot et budsjettert positivt resultat på kr 1 06370

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr 1 000 288

Laget har pr 31. desember 2024 disponible midler på kr 4 777 950

Egenkapitalen til laget er positiv med kr 2 192 528

.

Bomiljø

Miljøutvalg og Dugnads-utvalg

Dugnad utført 2 dager i 2024

Valgkomite 2024

Valgkomite i 2024 har vært:

Gunn Wergeland nr 19
Torhild Wollertsen nr 23

Forutsetninger for fortsatt drift

Styret kan ikke se at det foreligger noen forhold som tilsier endringer i lagets drift. Vi er heller ikke kjent med forhold som skulle endre forutsetningene om fortsatt drift i framtiden.

Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte og derfor heller ikke noe sykefravær. Det har heller ikke vært skader eller ulykker i forbindelse med dugnad eller andre aktiviteter i borettslaget.

Helse, Miljø og sikkerhet (HMS)

Styret har ansvar for å påse at borettslagets fellesarealer og de elektriske anleggene tilfredsstiller myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet.
Styret har engasjert Elektro-firma , annet hvert år , for internkontroll på fellesområdene.

Forurensing og ytre miljø

Styret kan ikke se at borettslaget forurenser det ytre miljø ut over det omfang som er normalt for driften av laget. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Det er utplassert containere i deponier for plast og papir.

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ørnehaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ørnehaugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 3I6QF-D1E6U-X8K32-7OIIG-00HZ8-GBN7W

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3I6QE-D1E6U-X8K32-7OIIG-00HZ8-G8N7W

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-06 10:54:37 UTC
bankID

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 3I6QE-D1E6U-X8K32-7OIIG-00HZ8-G8N7W

Årsoppgjørsrapport

Ørnehaugen Borettslag
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Ørnehaugen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	8 433 132	8 186 985	8 433 740	9 470 530
Andre inntekter	3	0	750	0	0
Sum inntekter		**8 433 132**	**8 187 735**	**8 433 740**	**9 470 530**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	0	21 910	28 000	28 000
Dugnad		9 450	1 050	100 000	50 000
Styrehonorar	4, 5	326 350	305 300	291 650	310 000
Andre honorarer	6	0	2 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	4	47 347	46 568	59 500	54 750
Avskrivninger	7	179 512	184 743	171 600	168 500
Felles strøm og varme		212 179	215 507	300 000	211 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 962 667	1 854 489	1 944 000	2 156 000
Andre driftskostnader	8	1 929 436	1 896 810	2 116 260	2 024 040
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	53 797	25 096	70 000	43 500
Vedlikehold	10	886 891	828 065	1 320 000	900 000
Rehabilitering	11	180 777	0	0	100 000
Forretningsførsel		274 453	264 147	268 150	284 400
Revisjonshonorar		20 750	19 375	20 730	21 800
Andre konsulenthonorarer		119 160	34 643	10 000	10 000
Kontingent		43 500	43 500	43 500	43 500
Forsikring		486 923	427 124	487 000	565 000
Sum driftskostnader		**6 733 192**	**6 170 329**	**7 230 390**	**6 970 490**
Driftsresultat		**1 699 940**	**2 017 406**	**1 203 350**	**2 500 040**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		238 248	149 703	0	0
Sum finansinntekter		**238 248**	**149 703**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		951 996	829 074	1 035 500	1 259 000
Andre rentekostnader		42	0	0	0
Sum finanskostnader		**952 038**	**829 074**	**1 035 500**	**1 259 000**
Resultat av finansposter		**-713 790**	**-679 371**	**-1 035 500**	**-1 259 000**
Resultat		**986 150**	**1 338 035**	**167 850**	**1 241 040**
Til/fra annen EK		986 150	1 338 035	0	0
Sum disponeringer		986 150	1 338 035	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Ørnehaugen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	15 543 405	15 543 405
Garasjer	12	140 503	140 503
Tomt	12, 13	805 403	805 403
Andre driftsmidler	7	367 470	546 982
Sum varige driftsmidler		**16 856 781**	**17 036 293**
Sum anleggsmidler		**16 856 781**	**17 036 293**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		816 743	727 309
Andre fordringer		120 227	58 022
Sum fordringer		**936 970**	**785 331**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		5 855 481	5 083 115
Skattetrekk		2 855	0
Sum bankinnsk. og kontanter		**5 858 336**	**5 083 115**
Sum omløpsmidler		**6 795 306**	**5 868 446**
SUM EIENDELER		**23 652 087**	**22 904 739**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Ørnehaugen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		14 500	14 500
Sum innskutt egenkapital		**14 500**	**14 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 164 178	2 178 028
Sum opptjent egenkapital		**3 164 178**	**2 178 028**
SUM EGENKAPITAL		**3 178 678**	**2 192 528**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	15 457 556	15 763 715
Borettsinnskudd	13	3 858 000	3 858 000
Sum langsiktig gjeld		**19 315 556**	**19 621 715**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		120 254	76 856
Leverandørgjeld		644 143	651 644
Skyldige off. myndigheter		47 897	41 708
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		310 000	295 800
Påløpne renter		5 144	5 045
Annen kortsiktig gjeld		30 415	19 442
Sum kortsiktig gjeld		**1 157 854**	**1 090 496**
SUM GJELD		**20 473 410**	**20 712 211**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**23 652 087**	**22 904 739**

Bergen,
Styret for Ørnehaugen Borettslag

Johnny Wollertsen
Styrets leder

Rune Lomelde
Styremedlem

Kenneth Blomholm
Styremedlem

Annelin Hege Ness
Styremedlem

Kari Sissel Nord
Nestleder

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 – Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	7 350 792	7 135 560	7 350 800	8 211 810
3804	Utleie garasjeplasser	39 000	39 300	39 600	39 600
3812	Utleie parkeringsplasser	0	3 615	0	0
3816	TV og Internett	836 940	807 360	836 940	871 740
3818	Trappevask	205 320	187 920	205 320	346 300
3825	Leieinntekter El-bil	0	12 150	0	0
3828	Fryseboks	1 080	1 080	1 080	1 080
Sum felleskostnader		**8 433 132**	**8 186 985**	**8 433 740**	**9 470 530**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846	Utleie av felleslokale	0	750	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**750**	**0**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	310 000	291 650	291 650	310 000
5331	Avsetning styrehonorar	16 350	13 650	0	0
Sum styrehonorar		**326 350**	**305 300**	**291 650**	**310 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360	Andre honorarer	0	2 000	0	0
Sum andre honorar		**0**	**2 000**	**0**	**0**

Note 7 - Andre eiendeler

	ATV	Parkeringsplass	Porttelefon	Belysning Parkeringsplass 2013
Anskaffelseskost pr.01.01	30 000	603 779	21 290	86 513
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	30 000	603 779	21 290	86 513
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	30 000	603 779	21 290	86 513
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2012	2013	2013
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Minitraktor	Ladestasjoner 2 stk	Sanitærbrakke Arnpro	Ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01	70 000	38 348	98 312	87 800
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	70 000	38 348	98 312	87 800
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	7 316
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	70 000	38 348	98 312	87 800
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2017	2018	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Ørnehaugen Borettslag org.nr. 955805569

Dokumentet er elektronisk signert

	Traktor Avant 520	Trippel Voltstang	Lekehus	Ladeanlegg Aneo
Anskaffelseskost pr.01.01	400 062	74 673	337 905	141 327
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	400 062	74 673	337 905	141 327
Årets av- og nedskr. pr.31.12	57 151	14 934	67 581	28 265
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	276 233	63 472	214 006	47 109
Bokført verdi pr.31.12	123 829	11 201	123 898	94 218
Anskaffelsesår	2020	2020	2021	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	3	1	2	4

	Printer TA Triumph
Anskaffelseskost pr.01.01	21 312
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	21 312
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 262
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	6 989
Bokført verdi pr.31.12	14 322
Anskaffelsesår	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	4

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	10 732	14 618	20 000	20 000
5902	Gaver til styremedlemmer	540	2 920	3 000	3 000
5903	Gaver til beboere	450	0	0	0
6300	Leiekostnader	4 000	0	0	0
6326	Snømåking og brøyting	68 627	65 042	40 000	150 000
6335	Containerleie/ -tømming	46 051	25 252	40 000	40 000
6336	HMS	19 487	35 939	31 000	10 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	4 121	5 688	10 000	10 000
6346	Radon	37 500	0	0	0
6360	Trappevask	313 015	193 972	205 320	346 300
6362	Maskiner og utstyr	0	0	10 000	10 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	24 818	22 886	20 000	25 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	0	6 000	6 000
6371	Felleslokale	0	0	3 000	3 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	3 861	0	0	0
6374	Ventilasjon	27 326	25 908	26 000	28 000
6375	TV og Internett	826 234	769 486	836 940	871 740
6376	Vaktmestertjenester	366 632	558 371	569 000	300 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	5 000	5 000
6391	Diverse serviceavtaler	69 635	74 173	78 000	71 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	24 846	25 000	25 000
6630	Egenandel ved skade	50 000	10 000	30 000	30 000
6800	Kontorkostnader	8 242	4 867	10 000	10 000
6860	Kursutgifter	15 100	24 200	30 000	30 000
6900	Telefonutgifter	1 498	1 905	2 000	2 000
6940	Porto	621	743	1 000	1 000
7000	Drivstoff	3 021	5 853	5 000	5 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	23 554	27 972	10 000	10 000
7740	Øreavrunding	27	0	0	0
7779	Andre gebyr	1 910	2 170	0	2 000
7782	Kostnader bomiljø	2 434	0	100 000	10 000
Sum driftskostnader		**1 929 436**	**1 896 810**	**2 116 260**	**2 024 040**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502	Brannvernutstyr	0	0	3 000	3 000
6503	Annet driftsmateriell	10 485	2 862	10 000	10 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	536	3 551	30 000	0
6510	Verktøy og redskap	19 738	3 840	15 000	15 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	3 420	3 294	0	3 500
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	12 780	2 440	0	6 000
6553	Abonnement og lisenser	6 838	9 108	12 000	6 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**53 797**	**25 096**	**70 000**	**43 500**

Ørnehaugen Borettslag org.nr. 955805569

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	348 820	21 904	350 000	150 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	38 939	44 036	60 000	60 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	8 240	45 478	200 000	100 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	250 861	311 691	200 000	250 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	57 596	32 004	50 000	50 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	0	10 000	10 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	18 035	175 000	100 000	100 000
6614	Vedlikehold maling	29 001	1 320	30 000	30 000
6615	Vedlikehold låssystemer	35 143	30 939	0	30 000
6616	Vedlikehold tak	0	0	20 000	20 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	100 256	165 693	300 000	100 000
Sum vedlikehold		**886 891**	**828 065**	**1 320 000**	**900 000**

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

Note 11 - Rehabilitering

Diverse rehabiliteringsprosjekt		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	180 777	0	0	100 000
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**180 777**	**0**	**0**	**100 000**

Note 12 - Bygninger

	Bygning	Garasjer	Tomter/Eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01	15 543 404	140 503	805 403
Anskaffelseskost pr.31.12	15 543 404	140 503	805 403
Bokført verdi pr.31.12	15 543 404	140 503	805 403
Anskaffelsesår	1971	1971	1971

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	19 315 556	19 621 715
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	16 489 311	16 489 311

Note 14 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF
Renter 31.12.24: 6,09%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2018	20 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 236 285	
Nedbetalt i år	306 159	
Lånesaldo 31.12		15 457 556

Beregnet innfrielsesdato: 15.07.2048

Sum langsiktig gjeld **15 457 556**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 710 592

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95227204746	136	107 778	14 657 808
	2	104 043	208 086
	7	84 530	591 710

Ørnehaugen Borettslag org.nr. 955805569

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**4 777 950**	**3 777 661**
Periodens resultat	986 150	1 338 035
Årets avskrivninger	179 512	184 743
Årets investeringer	0	-162 640
Avdrag lån	-306 159	-359 851
Endring i disponible midler	**859 503**	**1 000 288**
Disponible midler 31.12.	**5 637 453**	**4 777 950**

Dokumentet er elektronisk signert

12-274 - Årsreg...

Name	Date	Name	Date
Nord, Kari Sissel	2025-02-26	Lomelde, Rune	2025-03-05
Identification		Identification	
bankID Nord, Kari Sissel		bankID Lomelde, Rune	
Name	Date	Name	Date
Ness, Annelin Hege	2025-03-05	Wollertsen, Jonny Andreas	2025-02-26
Identification		Identification	
bankID Ness, Annelin Hege		bankID Wollertsen, Jonny Andreas	
Name	Date		
Blomholm, Kenneth	2025-03-05		
Identification			
bankID Blomholm, Kenneth			

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

4.

Vederlag til styret.

Forslag til styrehonorar:330000,-

Begrunnelse:

Merarbeid i forbindelse med rehabilitering av borettslaget.

Valgkomiteen innstilling 2025

Styret:

- Jonny Wollertsen – ikke på valg.
- Kari Nord – ikke på valg.
- Kenneth Blomholm – på valg,- tar gjenvalg.
- Rune Lomelde – på valg- tar gjenvalg.
- Annelinn Ness — flyttet.

Varamedlemmer:

På valg 1 år-1 stk varamedlem
På Valg 1 år- 1 stk varamedlem

Vi har 3 kandidater til de ulike vervene:

1 Ivar Andreassen (2 år som vara)
2 Marte Hagen Røe(1 år som vara)
3 Ragnhild Engetrøen - nr 39- ønsker å stille som vara.

Dugnadsutvalg:

- Anna Synnøva Hundal – nr. 29.
- Kari Hildeskor – nr. 21.

Miljøutvalg:

- Ingen interesserte.

Valgkomite 2026:

Ingen interesserte

Med vennlig hilsen
Valgkomiteen
Gunn Wergeland og Torhild Wollertsen

Ørnahaugen borettslag 07.02.2025

Til Styret

Sak til styret – Parkering

- Det bør innføres nytt tidsriktig system for parkering
- Det bør benyttes app for registrering av bilnummer for egen parkering/gjesteparkering
- Dette vil eliminere bruk av parkeringskort i bilen, som er en «utgått» løsning. Kortet kan mistes, falle ned fra frontruten, forsvinne under flytting mellom kjøretøy etc., med påfølgende parkeringsgebyr.
- Eliminering av parkeringskort som synliggjør til allmennheten hvor vi bor (i disse urolige tider).

Mvh

Stein Erik Stordal

Airbnb

Henvendelse fra beboer vedr utleie av leilighet,hvor ikke plikter og regler av leietaker ikke blir fulgt.
Andelseier plikter å informere leietaker om dette.

Borettslag
For å få drive med korttidsutleie i borettslag er det et vilkår at andelseier i hovedsak bor i boligen. I borettslag er muligheten til å leie ut boligen begrenset til opp til 30 døgn.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Ørnahaugen borettslag

Sted: Felles lokale Ørnahaugen 25

Dato: Onsdag 2 april-2025 kl 18.00

Møtet ble åpnet av: Jonny Wollertsen

Til stede fra styret: Kari Nord

Rune Lomelde

Kenneth Blomholm

Annelinn Næss_

_____

Til stede fra BOB: Annike Lindtner

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: _____31_____

+ Antall fullmakter: _____3_____

= Antall stemmeberettigede: _____34_____

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Annike Lindtner

Vedtak: Valgt

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Jonny Wollertsen

Vedtak: Valgt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Marit Thelen og Sylvi Sekkingstad

Vedtak: Valgt

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Marte Hagen Røe og Gunn -Eiren Wergeland

Vedtak: Valgt

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den framkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Tatt til etterretning

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Kr 330 000

Vedtak: Kr 330 000_____

Vedtak særskilt honorar: _____

5. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.****)*

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Johnny Wollertsen	2024 - 2026
Styremedlem	Kenneth Blomholm	2023 - 2025
Styremedlem	Rune Lomelde	2023 - 2025
Styremedlem	Kari Sissel Nord	2024 - 2026
Styremedlem	Annelin Hege Ness	2023 - 2025
Varamedlem	Marte Hagen Røe	2024 - 2025
Varamedlem	Ivar Bjørn Sigurd Andreassen	2024 - 2025

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Johnny Wollertsen	2024 - 2026
Styremedlem	Kenneth Blomholm	2025 - 2027
Styremedlem	Rune Lomelde	2025 - 2027
Styremedlem	Kari Sissel Nord	2024 - 2026
Styremedlem	Marte Hagen Røe	2025 - 2027
Varamedlem	Ivar Andreassen	2025 - 2026
Varamedlem	Ragnhild Engetrøen	2025 - 2026

6. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

Dugnadsutvalg

Kari Hildeskor 2025 -2026

Anna Hundal 2025 – 2026

Miljøutvalg

Sissel Drange 2025 - 2026

Reidun Tang 2025 - 2026

Valgkomite

Torhild Wollertsen 2025 -2026

Gunn Wergeland 2025 – 2026

Sak til styret – Parkering

- Det bør innføres nytt tidsriktig system for parkering
- Det bør benyttes app for registrering av bilnummer for egen parkering/gjesteparkering
- Dette vil eliminere bruk av parkeringskort i bilen, som er en «utgått» løsning. Kortet kan mistes, falle ned fra frontruten, forsvinne under flytting mellom kjøretøy etc., med påfølgende parkeringsgebyr.
- Eliminering av parkeringskort som synliggjør til allmennheten hvor vi bor (i disse urolige tider).

Mvh Stein Erik Stordal

Styret jobber videre med elektronisk parkering.

Airbnb

Henvendelse fra beboer vedr utleie av leilighet,hvor ikke plikter og regler av leietaker ikke blir fulgt.
Andelseier plikter å informere leietaker om dette.

Borettslag
For å få drive med korttidsutleie i borettslag er det et vilkår at andelseier i hovedsak bor i boligen. I borettslag er muligheten til å leie ut boligen begrenset til opp til 30 døgn.

Styret sender ut skriv og orienterer beboerne om plikter.

Underskrifter:

Møteleder



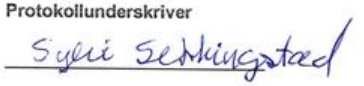
Referent



Protokollunderskriver



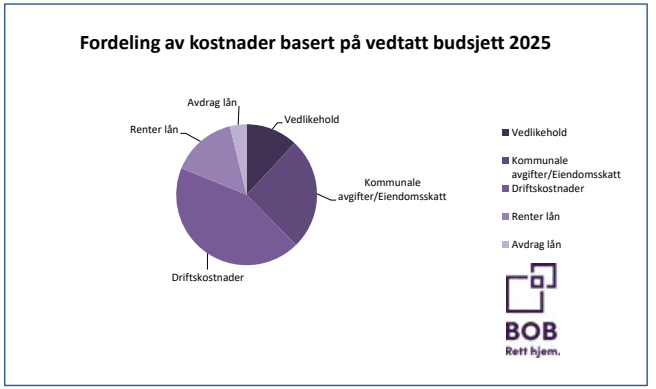
Protokollunderskriver



Boligselskapets navn	274	ØRNEHAUGEN BORETTSLAG (0274)
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	1 000 000	11 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	2 156 000	23 %
Driftskostnader	3 645 990	38 %
Renter lån	1 259 000	13 %
Avdrag lån	322 000	3 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	1 087 300	11 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	9 470 290	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2024

Informasjon fra

Kommunen

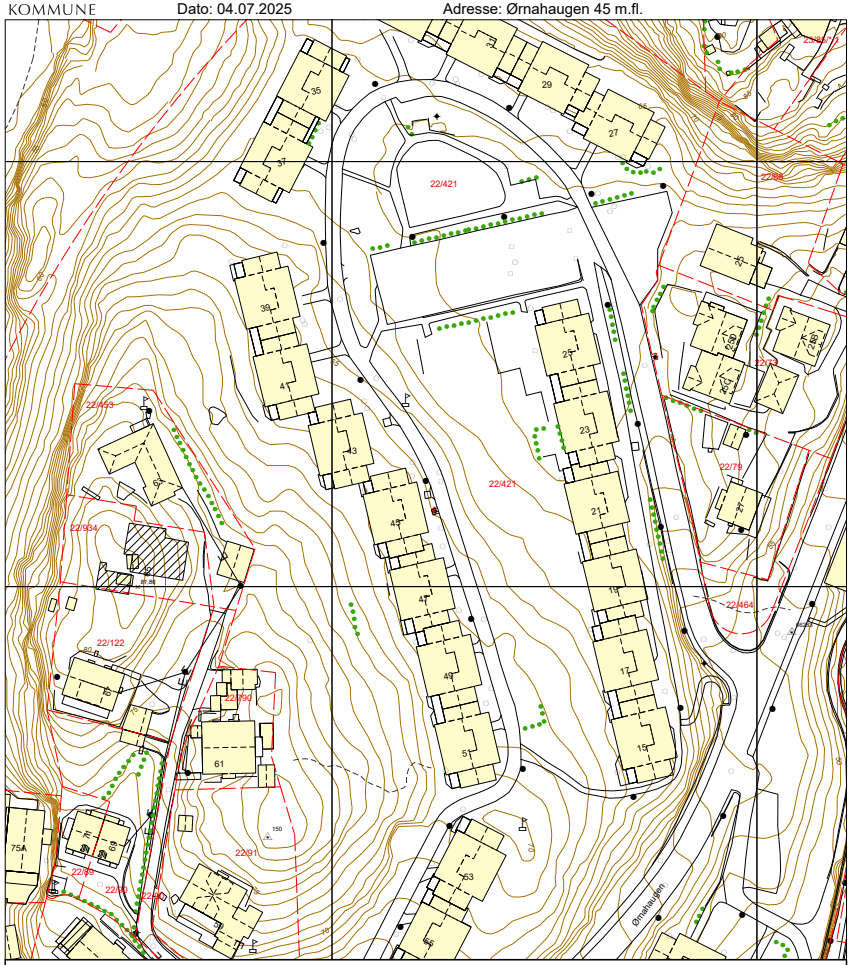
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 04.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/421/0/0
Adresse: Ørnahaugen 45 m.fl.

N



Bygning
Byggemeldt bygning
Fredet Bygg
Byggemeldt anlegg
Høydekote
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Gjerde
Kraftledning
Hekk
Gangveg og sti
Traktorveg
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Toppunkt
Fastmerker

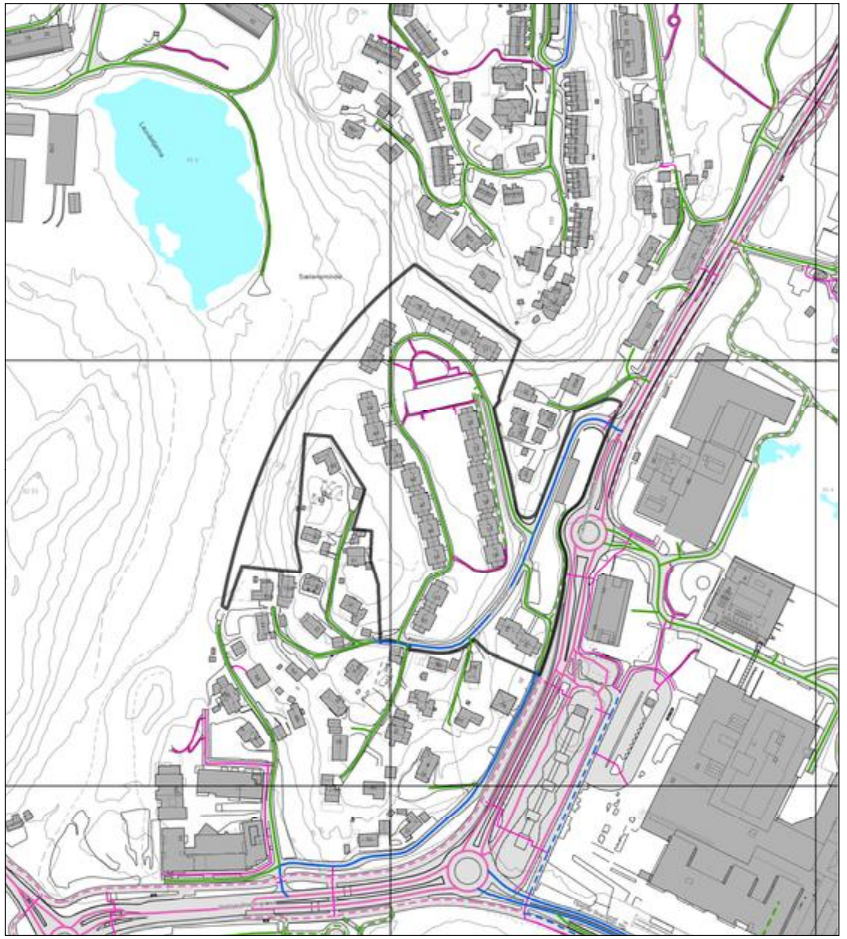
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 03.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/421/0/0
Adresse: Ørnahaugen 45, 5144 FYLLINGSDALEN

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 klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/421/0/0
Utlistet 04. juli 2025

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

Pålideligheten 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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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
258944238	Grunneiendom	0	Ja	37 537,6 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
63860000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.2023	202220442	100,0 %
11750400	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 68 OG 79	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.08.1979		< 0,1 % (37534,2 m²)
62830000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 361 MFL., HJALMAR BRANTINGS VEI OG FYLLINGSDALSVEIEN, KOLLEKTIVFELT	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.01.2015	201221839	< 0,1 % (37534,2 m²)
11430100	30	FYLLINGSDALEN. FOLKE BERNADOTTES VEI, STREKNINGEN OASEN - LØVÅSEN SKOLE	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.08.1978		< 0,1 % (37534,2 m²)
70910000	35	Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 874, Skjenhaugane	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2025	202220708	< 0,1 % (37534,2 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	81,3 %
63860000	1130 - Sentrumsformål	11,4 %
63860000	2011 - Kjøreveg	4,3 %
63860000	2012 - Gate med fortau	1,6 %
63860000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	1,1 %
63860000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	0,3 %
63860000	1110 - Boligbebyggelse	0,1 %
63860000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	< 0,1 % (1,4 m²)
62830000	2010 - Veg	< 0,1 % (0,8 m²)
63860000	2015 - Gang- sykkelveg	< 0,1 % (0,5 m²)
62830000	2015 - Gang- sykkelveg	< 0,1 % (0,0 m²)
70910000	3020 - Naturområde - grønnstruktur	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63860000	190 - Andre sikringssoner	10,0 %
63860000	320 - Flomfare	< 0,1 % (1,8 m²)

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	2 - Vilkår, bruk	2,0 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
64050000	34	FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2017	201820643	10,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64050000	2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.	8,6 %
64050000	2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane	1,4 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
64050000	190 - Andre sikringssoner	10,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
11750301	31	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 314, ENDRING AV VEGTRASE	190001604	03.08.1983

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Skrevet ut 04. juli 2025

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	0,1 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_6	Fyllingsdalen krigsminner	< 0,1 % (10,9 m²)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	14,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	12,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11750000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT IX	3	-
11550000	30	FYLLINGSDALEN. STORMYRA INDUSTRIAREALER	3	-
11750300	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT IX, OMRÅDE C, ENDRING	3	-
70390000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 274 MFL, SPELHAUGEN	10	202220665
62030000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22 MFL., KOLLEKTIVFELT OG SYKKELFRAMFØRING LANGS DEL AV HJALMAR BRANTINGS VEI OG FYLLINGSDALSVEIEN	5	201121008
61270000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 579, 593 MFL., HJALMAR BRANTINGS VEI	3	201736569
11260000	30	FYLLINGSDALEN. HOVEDÅREN FRA SKARPHAUGEN - LAUVÅ	4	-
3930100	30	FYLLINGSDALEN. STORMYRA BOLIGFELT IX, TOMTEAREAL E	3	-
(N/A)	35	Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 778 mfl., Folke Bernadottes vei, boliger	1	202512173
64760000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 624 MFL., HJALMAR BRANTINGS VEI	2	202220486
64050001	34	FYLLINGSDALEN. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR HOLDEPLASS, OASEN	5	202220549
71560000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 451, FOLKE BERNADOTTES VEI	10	202412179
70590000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 361 MFL., FYLLINGSDALEN KULTURHUS	10	202220642
71310000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 240 MFL., OASEN VEST BS1 OG BS2	1	202310406

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
22/863	20730919-2	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	01.12.2017	201732643
22/926	301424585	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	10.12.2024	202413462
22/926	301424575	-	Tomannsbolig, horisontaldelt	Rammetillatelse	10.12.2024	202413462
22/611	9419802-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	10.02.2023	202310509
22/934	301143562	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	14.12.2022	202227319
22/934	301088838	-	Enebolig	Rammetillatelse	08.08.2022	202224784
23/299	301290597	-	Annen lagerbygning	Igangsettingstillatelse	15.12.2023	202317659

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

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.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

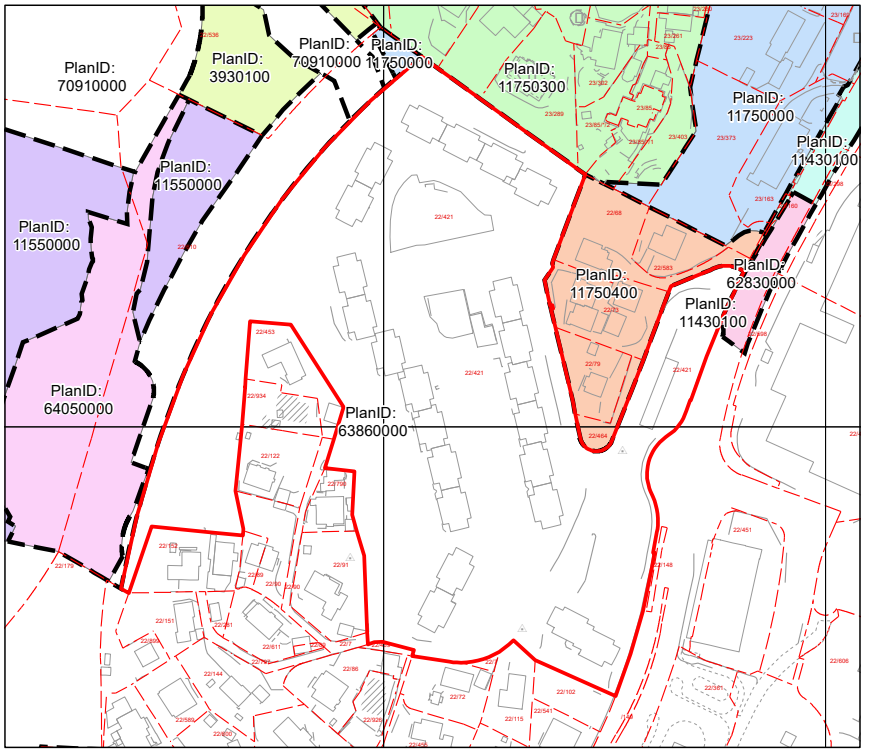
N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/421/0/0
Dato: 04.07.2025 Adresse: Ørnahaugen 45 m.fl.

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:
11430100, 11750000, 11750300, 11750400, 62830000, 63860000, 70910000

Eiendomsmarkering



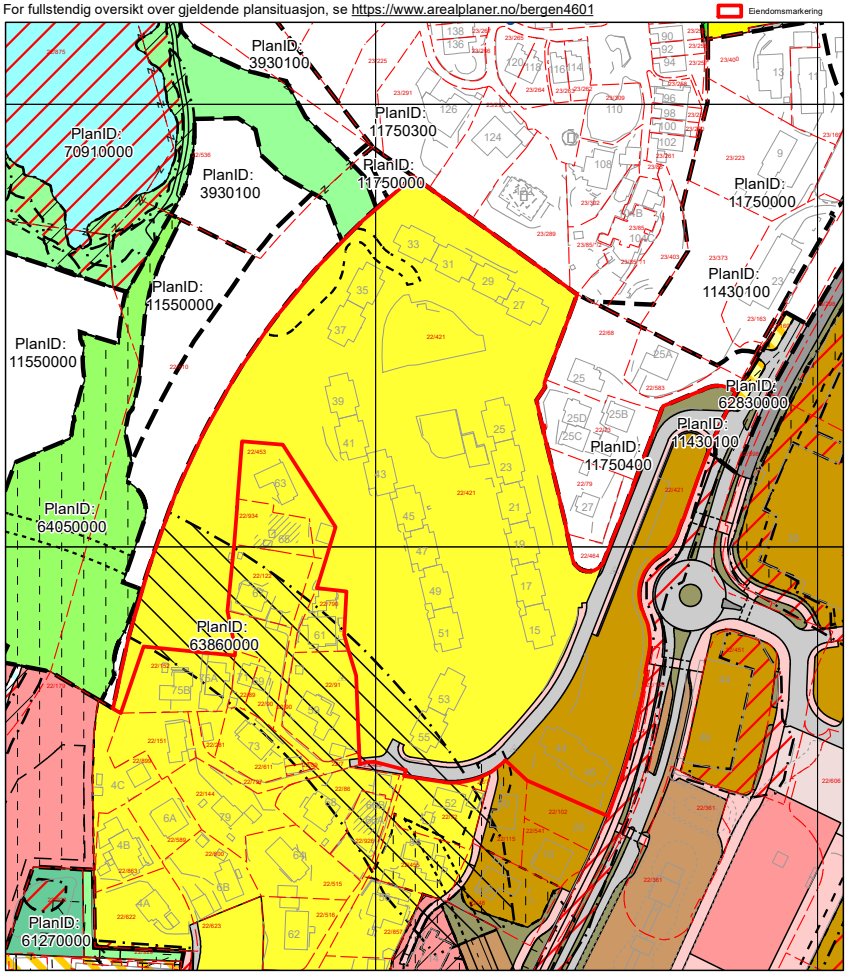
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/421/0/0
Dato: 04.07.2025 Adresse: Ørnahaugen 45 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1228 - Regulert støttemur
- 1252 - Bru
- 1254 - Tunnel
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

- Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

- Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

- Andre bestemmelseshjemler
- 91 - Anlegg- og riggomr.

Hensynssoner PBL §12-6

- Angitthensynsone
- Faresone
- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Felles gangareal
- Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 1169 - Annen off. eller priv. tjenesteyting
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

- 2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
- 2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.
- 2029 - Annen banegrunn, grøntar.
- 2060 - Kollektivnett
- 2070 - Kollektivknutepunkt

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3020 - Naturområde - grønnstruktur
- 3031 - Turvei

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

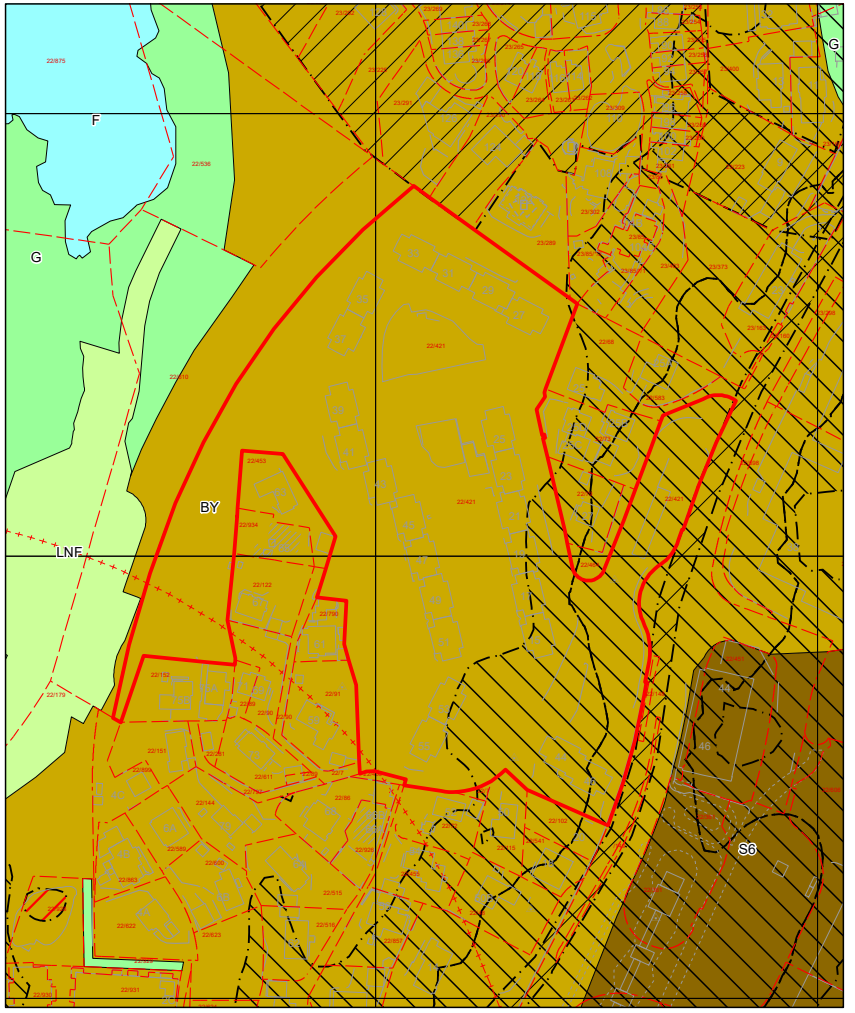
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 04.07.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/421/0/0
Adresse: Ørnahaugen 45 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

- Bybane - fremtidig
- Bybane - tunnel - fremtidig
- Angitthensyn kulturmiljø
- Faresone
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

- Sentrumskjerne
- Byfortettingssone
- Grønnstruktur
- LNF
- Friluftsområder

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest 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 Vest, 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 kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 32-0139/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ørnahaugen 41 5144 FYLLINGSDALEN

Betegnelse: Gnr 22, bnr 421 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no