NORDVIK

Ørnahaugen 27

2 soverom | 77 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Ørnahaugen 27

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker 3-roms med solrik balkong på 9 m²! Bad fra 2019. Mye inkl. i felleskost. Kort vei til Oasen og bybanen

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**4 102 980,-**
Fellesgjeld	**104 121,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 930,-**
BRA-i	**77 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1972**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Ørnahaugen 27! En lys og innbydende 3-roms sentralt i Fyllingsdalen. Her kan sommerdagene nytes til langt utpå kvelden, samtidig som du har både byliv, servicetilbud og flotte turområder innen rekkevidde. Et hyggelig hjem i et stille og sentralt område.

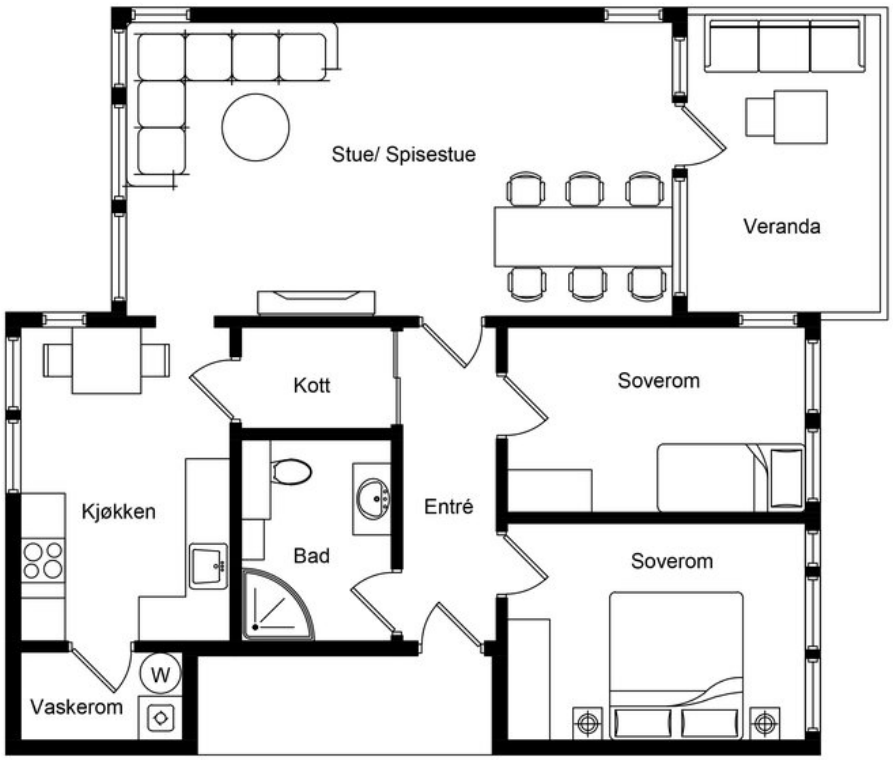
- Solrik balkong på ca. 8,8 m² sol fra ca. kl. 10 til 21 sommerstid
- Kjøkken fra 2017 med integrerte hvitevarer
- To eksterne praktiske boder
- Felles parkering med parkeringsbevis og mulighet for elbillading
- Helsparklet og malt i 2022, varmepumpe installert samme år

- 4 min gange til nærmeste busstopp (Løvås)
- 8 min gange til Fyllingsdalen terminal/bybanen
- 6 min gange til Nebbestølen barnehage
- 8 min gange til Løvås Oppvekstsenter skole
- Kort vei til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

Ørnhaugen 27



WESTSTAFF MEDIA











- Merk deg vinduene. Endeleiligheter omsettes vesentlig sjeldnere, luksus med lys fra flere himmelretninger -



- I 2022 fikk leiligheten et friskt løft med maling og helsparkling -






LG
2in1



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0061/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ørnahaugen 27, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22, bnr 421 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 126 i Ørnehaugen Borettslag, org.nr. 955805569

Selger
Therese Uhe

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 998 859,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 008 359,- (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.

Om boligen

Byggeår
1972

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 77 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Gang, 2 soverom, stue, kjøkken, vaskerom og bad.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer to eksterne boder på 3,6m² og 2,3m² på bakkeplan.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Romfortegnelse ihht bruken av rommet.

Parkering
Felles parkeringsplass hvor hver leilighet i borettslaget får utlevert ett parkeringsbevis. Borettslaget har også felles parkering med ladestasjoner med abonnement via Aneno.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

2019:
- Badet ble renovert i nov/des.
- Nytt rør i rør system på bad og kjøkken.
- Ny skyvedørsgarerobe i gangen.

2022:
- Leiligheten ble helsparklet og malt.
- Satt inn varmepumpe.

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: Flesland flis rehabiliterte bad i des.2019. Sluk og bad er oppgradert etter gjeldende forskrifter. Arbeider med sanitæranlegget er utført av Hagenes AS ved Kjetil Hagenes. Arbeider med det elektriske er utført av B.E.A. Sveinung Vorland.

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

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flesland flis har rehabilitert bad Sluk og badet er oppgradert etter gjeldende forskrifter des.2019.

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

- 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: Via borrettslagets forsikring ble det i nov-23 utført arbeid av Recover. Dette pga lekkasje fra balkong i etasjen ovenfor, som kom inn i tak (over balkongdør og vindu).

- 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: Flesland flis i forbindelse med rehabilitering av bad og rør i rør- system på kjøkken 2019.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: I regi av borettslaget er det regelmessige kontroller av ventilasjonsanlegget.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2020 ble det utbedret lekkasje i ett vindu og skiftet ett vindu på soverom ved balkong, dette i regi av borettslaget.

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling ble gjennomført nov.24-feb.25 i regi av borettslaget.

- 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.
Ja
Beskriv: Det har tidigere blitt observert skjeggkre. Det har i den forbindelse blitt gjennomført sanering i regi av borettslaget. Ikke observert sjeffkre siden. Ellers har Antisimex regelmessige kontroller av skadedyr i regis av borettslaget.

- 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?
Ja
Beskriv: Det er vedtatt rehabilitering av fasade i borettslaget. Det vil bli skiftet vinduer, dører (balkong- og hovedinngangsdør), utelamper, fasadeplater inkl. rekkverk på balkonger. Det vil også bli gjennomført isolering av langvegger, gavelvegger og mellom kjeller og 1.etg.

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er vedtatt fasaderehabilitering i borettslaget. Dette vil etterhvert øke husleien.

Bygningssakkyndig
Gisle Børge Johnstad

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong.
- Yttervegger av tre/betong med tre og platefasade.
- Saltak med sarnafil-tekking ol.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Fall på vaskerom.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer og dører.
- Varmtvannsbereder.
- Overflater på bad.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Fukt på bad.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad.
- Varmepumpe.
- Ellers elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 815 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 930,- 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 210,-
- TV og internett kr 569,-
- Felleskostnader kr 5 151,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Borettslaget har vedtatt rehabilitering av fasader, noe som medføre en betydelig økning i felleskostnadene. Felleskostnadene vil øke gradvis frem til 2035.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 848 603,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 394 411,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Forretningsfører
BOB

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten lyses 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 104 121,-pr. 15.09.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 14 933 099,- pr 15.09.2026, fordelt på andelene og lånevilkårene er:

Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån
Rentesats: 5,30%, flytende rente
Andel av saldo: kr 104 121,-
Innfrielsesdato: 30.12.2047

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

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget skal gjennomføre rehabilitering av fasader. Rehabiliteringen vil medføre en betydelig økning i både felleskostnader og fellesgjeld.Vedlagt i salgsoppgaven finner man innkalling til ekstraordinær generalforsamling hvor det ligger ved kostnadsoversikt over de ulike alternativene som ble stemt over. Det er alternativ 2 som er vedtatt som skal gjennomføres, og låneopptaket er estimert til ca. kr. 127 000 000,-.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 1 752 237,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det fremkommer av husordensreglene at beboerne har en renholdsplikt/bossuke som går på omgang mellom beboerne. Dette innebærer blant annet:
- Renhold
- Snømåking av inngangsparti
- Håndtering av søppelspann

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

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: 37 537 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal 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 kjøpesenter og ikke minst de store, flotte grøntarealene. Et veldrevet borettslag med god økonomi, vaktmester- og gartnertjeneste. 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! Fra denne boligen har du under 10 minutters gange alt det overnevnte.

Bosett deg i et borettslag med store grøntarealer, samtidig med få minutters gange til Oasen kjøpesenter og busstopp. 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 flere gode skoler og barnehager i nærområdet. Området er meget sentralt, med bare 10 minutters kjøring med bil og under 25 minutter med buss til Bergen sentrum. Den samme avstanden er det motsatt vei til Flesland.

Kollektivtilbud
Fra boligen har du tilgang til flere bussruter, inn og ut av bykjernen. Det er kort avstand til Oasen terminal med hyppige avganger til sentrum. Her finner man også bybanestoppet Fyllingsdalen terminal som tar deg til sentrum på 17 minutter.

Oasen kjøpesenter
Oasen senter er ofte omtalt som sentrum i en trivelig bydel, med sitt tilbud innenfor helse, kultur og handel. Oasen har rundt 70 butikker, vinmonopol, frisør, apotek, legesenter m.m. Et praktisk kjøpesenter som oppfyller alle hverdagslige behov.

Hvor skal søndagsturen gå?
Til tross for den gode beliggenheten, er du likevel omkranset av grønne områder og mange flotte turmuligheter, Kanadaskogen, Løvstakken, Lynghaugtjernet og Krohnegården for å nevne noen. Vakre Ortuvannet er også et yndet turmål.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Veldig sentral beliggenhet, man har det meste man trenger i hverdagen i gåavstand.

Hvordan er nabolaget?
- Stille og rolig nabolag med mange fine naboer. Har blitt kjent og fått god kontakt med noen av dem.

Hvordan er nærmiljøet?
- Kort avstand til offentlig transport, butikker, skole og barnehage

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Kanadsskogen har mange fine turstier, også til Viggohytten. Fjelltur fra Nordnæsdalveien til Damsgårdsfjellet og over til olsokfjellet. Barnevognvennlige turer rundt orrtunvannet og Lynhaugtjørna

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 arbeider som gjenstod for å kunne søke om ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten.
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 der 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 bolig.

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

Bestemmelsesområder (reguleringsplaner på grunnen):
- Vilkår, bruk - berøringsgrad 2%

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

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

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

Kommuneplaner under arbeid:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 64760000 - Fyllingsdalen. Gnr 22 bnr 624 mfl., Hjalmar Brantings vei - planforslag. Formålet med planen er å legge til rette for utvikling og fortetting av gnr. 22, bnr. 23, 624 og 623. Området er avsatt til bolig i overordnet plan og ligger i byfortettingssone i kommuneplanens arealdel. Planen legger opp til tre bygg i en kvartalsstruktur, med felles anlegg for parkering i 1. etasje og underetasjen på det nordligste bygget.
- Planid: 7900000 - Fyllingsdalen. Gnr 22 bnr 778 mfl., Folke Bernadottes vei, boliger - planlegging igangsatt. Planområdet består i dag av et større nærings-/kontorbygg og et parkeringsareal. I sør grenser området til handlesenteret Oasen, i øst ligger et eksisterende boligområde og grøntareal, et område som er regulert til nytt boligområde med høyere utnyttelse. Mot nord ligger et våtmarksområde som fungerer som fordrøyningsmagasin for området. 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. Kime sitt forslag viser ny bebyggelse med en utnyttelse på omkring 11 000 m2 BTA, fordelt på to boligbygg. Det er ingen eksisterende bebyggelse som skal rives i området. Skissert bebyggelse er på 8 boligetasjer + sokkel. Under ett av byggene er det lagt p-anlegg delvis under bakken.
- Planid: 71310000 - Fyllingsdalen. Gnr 22 bnr 240 mfl., Oasen vest BS1 og BS2 - planlegging igangsatt. På vegne av Bono Fyllingsdalen AS foreslår Mad Arkitekter detaljregulering for et område sentralt i Fyllingsdalen. Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for fem boligblokker med inntil 120 nye boenheter, og en mindre del næring i en av blokkene. Planområdet ligger nær Oasen senter, mellom senterområdet og borettslag i nord og øst. Forslaget omfatter riving av tre eksisterende eneboliger. De nye boligblokkene er foreslått inntil åtte etasjer fra bakkeplan og inntil fire etasjer fra gårdsrom, med en maksimal gesimshøyde på kote +66,8 meter. Samlet totalt bruksareal er 14.000 kvadratmeter.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om

konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst 8 servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse antas å ikke ha noen betydning for ny eier.

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
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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke 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 budaksept.

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 880,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 4 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 114 455,- 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 19. september 2026

Ansvarlig megler
Randi Horstad, Eiendomsmegler
Tlf. 94163630

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, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Ørnahaugen 27

Nabolaget Løvåsbakken/Ørnahaugen - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løvås Oppveksttun - skole (1-7...	**8 min**
236 elever, 13 klasser	0.6 km
Ortun skole (8-10 kl.)	**12 min**
413 elever, 32 klasser	1 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)	**12 min**
263 elever, 19 klasser	1 km
Montessoriskolen i Bergen (1-1...	**13 min**
142 elever, 14 klasser	1.1 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	**15 min**
399 elever, 33 klasser	1.3 km
Fyllingsdalen videregående sko...	**9 min**
588 elever, 28 klasser	0.7 km
Amalie Skram videregående skol...	**10 min**
1000 elever	6.2 km

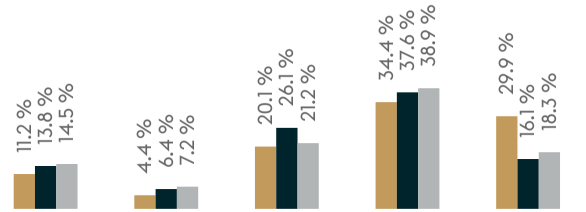
Offentlig transport

Løvås	**4 min**
Linje 4, 18	0.3 km
Fyllingsdalen terminal	**8 min**
Linje 2	0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen	**11 min**
Linje F4, L4, R40	6.6 km
Bergen Flesland	**15 min**

Barnehager

Nebbestølen barnehage (0-5 år)	**6 min**
51 barn	0.5 km
Løvås Oppveksttun barnehage (1...	**8 min**
64 barn	0.6 km
Minken barnehage (1-5 år)	**9 min**
40 barn	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 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Løvås skole	8 min
Lynghaugparken "binge"	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 2026

Ørnahaugen 27
5144 Fyllingsdalen

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet 1. etasje (H0101)
Byggeår:	1972
BRA:	83 m^2
BRA-i:	77 m^2
Rapportdato:	13.4.2026 (Gyldig til 13.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	14	3	1	1

Supertakst

GNR: 22 BNR: 421 ANR: 126

Gisle Johnstad
Byggmester/Takstmann
Areal Bygg-Taksering A/S

post@areal-takst.no
90691424

Ørnahaugen 27
5144 Fyllingsdalen

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41532

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Boligen har i hovedsak et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vaskerom	Svakt/manglende fall. Ufagmessig detaljer.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Vinduer/dører enkelt vurdert. Skal byttes i regi av borettslaget.
Varmtvannsbereder	Bereder fra år 2001. Vurdert ihht alder.
Våtrom: Bad - Overflater	Ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Fukt	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer, kjøkken/fellesareal) for hulltaking mot våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.4.2026	**13.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Therese Uhe**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Gisle Johnstad**	Telefon:	**90691424**
Firma:	**Areal Bygg-Taksering A/S**	Epost:	**post@areal-takst.no**
Tittel:	**Byggmester/Takstmann**	Adresse:	**Steinsvikkroken 21, 5237 Rådal**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg**		

Om bygningssakkyndig:

Byggmester/Takstmann

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft mm.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ørnahaugen 27, 5144 Fyllingsdalen**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**22**	Bruksnr:	**421**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**126**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1972** - Byggeår ihht Eiendomsverdi

Boligtype: **Leilighet 1. etasje (H0101)**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet i 1. etg i boligblokk fra år 1972. Innvendig overflater jevnlig vedlikeholdt/byttet. Normalt ivareatt.
Grunnmur av betong. Yttervegger av tre/betong med tre og platefasade. Saltak med sarnafil-tekking ol.

Vinduer/balkongdør med 3-lags glass. Skal byttes i regi av borettslaget.
Balkong på ca 8,8m². Trelemmer fra 2025. Rekkverk mm skal byttes i regi av borettslaget.

Etasjeskiller av betong med 1-stavs parkettgulv. Innvendig vegger av malt betong og platevegger.

Ikea kjøkkeninnredning montert i år 2017. Slette fronter med omramming. Laminat benkeplater. Vask av stål. Integrert stekeovn, steketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys. Alminnelig slitasje.

Helfliset bad fra år 2019. Nedsenket dusjsone. Ikke tilfredsstillende fall på utside av dusjsone. Overflater/fliser normalt ivareatt.
Servant med skapinnredning. Speil med lys over servant. Vendbare dusjdører. Vegghengt toalett. Innredning normalt ivareatt.

Felles tomt. asfalterte stikkveier med parkering. Gressplen/bed med noe beplantning. Parkering etter først til møllen prinsippet.
For øvrig info les rapport.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet 1. etasje	**83**	**77** Romfordeling: Gang m/garderobedel ca 8,7m². Soverom 1 ca 11,8m². Soverom 2 ca 9,8m². Stue ca 25,8m². Kjøkken ca 10,2m². Vaskerom ca 3,1m². Bad ca 4,1m².	**6** Romfordeling: Bod 1 ca 3,6m². Bod 2 ca 2,3m².	**0**	**9**
Totalt m²	**83**	**77**	**6**	**0**	**9**

Kommentar til arealberegning

Romfortegnelse ihht bruken av rommet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong

Balkong ca 8,8m².
Betonggulv med trelemmer. Rekkverk av tre/metall. Høyde rekkverk ca 1,06m.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Trelemmer fra år 2025.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Noe værslitt rekkverk TG-2. Forøvrig alminnelig slitasje.
Iflg eier: Balkong/rekkverk skal rehabiliteres i regi av borettslaget. Gulv under trelemmer ikke kontrollert.

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer/balkongdør: Malte trekarmer. Utvendig med beslag. 3-lags glass. Produsert i år 1992/93.
Ett vindu i soverom 2 fra år 2020.
Finert adkomstdør. B-30/35 db. Kikhull i dørblad.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer og dører er byttet i ulike perioder i regi av borettslaget.
Iflg eier: Skal igjen byttes i regi av borettslaget.



Brann/lyddør.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer/dører enkelt vurdert. Skal byttes i regi av borettslaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Se over.

6.3 Kjøkken: Ikea kjøkkeninnredning.



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Ikea kjøkkeninnredning. Montert i år 2017. Slette fronter med omramming. Laminat benkeplater. Vask av stål. Integrert stekeovn, steketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys. Ingen vannstopper. Ingen komfyrvakt. Alminnelig slitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over steketopp.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Fungerte på befaring.	

6.4 Lovlighet / HMS



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Skal utbedres/byttes i regi av borettslaget.	



Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsler og slukkeapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Arbeider i forbindelse med bad i år 2019.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan evt utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Sluk i bad står dypt, sluk i vaskerom fra byggeår TG-2.	

6.6 Vannledninger



Fordelerskap i bad.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Rør i rør system. Av kobbber i vaskerom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Arbeider i bad med fremlegg til kjøkken i år 2019. Kobberrør (vaskerom) fra byggeår.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Avrenning til bad.



Kobberrør dels fra byggeår.

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Fordelerskap med stoppekraner i bad. Avrenning fra fordelerskap til/i bad.
Kobberrør anbefales byttes. TG-2 ihht alder.

6.7 Elektrisk



El-skap i fellesgang.



Direktekoblet bereder.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Automatsikringer. 6 kurser. 40 amp hovedsikring.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Arbeider i forbindelse med bad. En bryter/dimmer i stue byttet.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales kontrollen gjennomført før salg, men om dette utføres i regi av ny eier kan det ikke utelukkes behov for tiltak. Kostnader må da påregnes.

6.8 Varmesentral





Type anlegg	Varmepumpe

Varmepumpe luft/luft. Montert i år 2022.
Innedel i stue. Utedel på balkong.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Jevnlig rengjøring av støv-filter.

Når var siste service på anlegget?

Ingen service.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

Fungerte som tiltenkt på befaring

6.9 Varmtvannsbereder





Bereder i vaskerom.

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2001	
Størrelse	
198 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Felles(tidsstyrt) mekanisk avtrekksystem. Spalteventil i vinduer. Ventilator i kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Ser ut til å fungere tilfredsstillende. Vedlikehold i regi av borettslaget.	

6.11 Våtrom: Bad



Sluk står dypt.



Tørt under befaring.



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i år 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet i våtrommet har lokalt tilfredsstillende fall i nedsenket dusjsone. Utenfor dusjsonen er fallet begrenset. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket, men gulvet er utformet slik at det ikke er sannsynlig med skader ved normal bruk.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig list ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep kan dette ikke verifiseres.

Ingen tiltak anses nødvendige basert på observerte forhold, men begrenset fall utenfor dusjsonen kan medføre at eventuelle vannmengder må tørkes opp manuelt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.
Sluk står dypt. Tettesjikt vurdert ihht alder.

Jevnlig rengjøring av sluk anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servant med skapinnredning. Speil med lys over servant. Vendbare dusjdører. Vegghengt toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Normalt ivaretatt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Felles (tidsstyrt) mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

Tilstøtende vegger mot våtsone i våtrommet er mot fellesareal og mot kjøkkeninnredning.
Det er dels åpning i vegg (kjøkkenbenk) for rørgate mot våtsone i bad. Ingen fuktutslag registrert i område ved åpning på befaring.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Anbefalte tiltak fukt

Jevnlig tilsyn i område for/ved rørgater/åpning anbefales.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndverkere.

6.12 Innvendig himlinger

Beskrivelse

Malt betong.
Malt platehimling med downlights i bad (lamper ikke demontert).

Oppsummering **TG-1**

Normalt ivaretatt.

6.13 Innvendig vegger

Beskrivelse

Malt betong/platevegger.
(våtrom egen rubrikk).

Oppsummering **TG-1**

Normalt ivaretatt

6.14 Innvendig gulvflater

Beskrivelse

1-stavs parkettgulv.
(våtrom egen rubrikk)

Oppsummering **TG-1**

Alminnelig sår/slitasje.

6.15 Innvendig dører

Beskrivelse

Fabrikkmalte lettdører.

Oppsummering **TG-1**

Normalt ivaretatt.

6.16 Vaskerom



Belegg dels byttet ved bereder/sluk.



Ufagmessig/løst belegg ved dør.

Beskrivelse

Eldre/originalt vaskerom gulvbelegg. Ufagmessig detaljer. Svakt/manglende fall til sluk.

Gulvbelegg dels byttet ved/under bereder. Malte veggflater.
Opplegg for vaskemaskin. Bereder. Naturlig avtrekk, -svak tilluft.

Oppsummering	**TG-3**

TG-3 ihht overnevnte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering må påregnes.

Utbedringskostnader	**200 000 - 500 000**

6.17 Oppvarming



Termostat for varmekabel i bad.

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming.
Varmekabel i bad. Varmepumpe luft/luft.
Ingen varmekilder funksjonstestet.

6.18 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Therese Uhe	9578-5993-4-2110143	2026-04-08 22:39:06

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. apr. 2026

Oppdragsnummer
32-0061/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ørnahaugen 27, 5144 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Therese Uhe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. august 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0
Forsikret i: If

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: Flesland flis rehabiliterte bad i des.2019. Sluk og bad er oppgradert etter gjeldende forskrifter. Arbeider med sanitæranlegget er utført av Hagenes AS ved Kjetil Hagenes. Arbeider med det elektriske er utført av B. E.A. Sveinung Vorland.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flesland flis har rehabilitert bad Sluk og badet er oppgradert etter gjeldende forskrifter des.2019

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flesland flis rehabiliterte bad i des.2019. Sluk og badet er oppgradert etter gjeldende forskrifter. Arbeider med sanitæranlegget er utført av Hagenes AS ved Kjetil Hagenes. Arbeider med det elektriske er utført av B. E.A. ved Sveinung Vorland.

---

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: Via borrettslagets forsikring ble det i nov-23 utført arbeid av Recover. Dette pga lekkasje fra balkong i etasjen ovenfor, som kom inn i tak (over balkongdør og vindu)

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flesland flis i forbindelse med rehabilitering av bad og rør i rør- system på kjøkken 2019.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: I regi av borettslaget er det regelmessige kontroller av ventilasjonsanlegget.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2020 ble det utbedret lekkasje i ett vindu og skiftet ett vindu på soverom ved balkong, dette i regi av borettslaget.

---

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? Radonmåling ble gjennomført nov.24-feb.25 i regi av borettslaget.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har tidigere blitt observert skjeggkre. Det har i den forbindelse blitt gjennomført sanering i regi av borettslaget. Ikke observert sjeffkre siden. Ellers har Antisimex regelmessige kontroller av skadedyr i regis av borettslaget.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er vedtatt rehabilitering av fasade i borettslaget. Det vil bli skiftet vinduer, dører (balkong- og hovedinngangsdør), utelamper, fasadeplater inkl. rekkverk på balkonger. Det vil også bli gjennomført isolering av langvegger, gavelvegger og mellom kjeller og 1.etg.

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?

Ja

Beskriv: Det er vedtatt fasaderehabilitering i borettslaget. Dette vil etterhvert øke husleien.

---

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: 32-0061/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Therese Uhe	**2026-04-08**

Identifikasjon

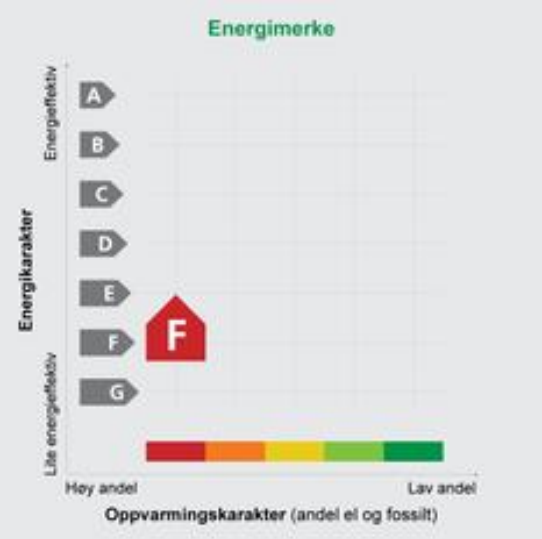
Therese Uhe

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Ørnahaugen 27
Postnr	5144
Sted	FYLLINGSDALEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	22
Bnr.	421
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	139737474
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1000768
Dato	05.05.2019



Innmeldt av	Jeanett Jenssen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ørnahaugen 27
Postnr/Sted: 5144 FYLLINGSDALEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 05.05.2019 09:40:13
Energimerkenummer: A2019-1000768
Ansvarlig for energiattesten: Ørnehaugen Borettslag
Energimerking er utført av: Jeanett Jenssen

Gnr: 22
Bnr: 421
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 139737474

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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
.

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.

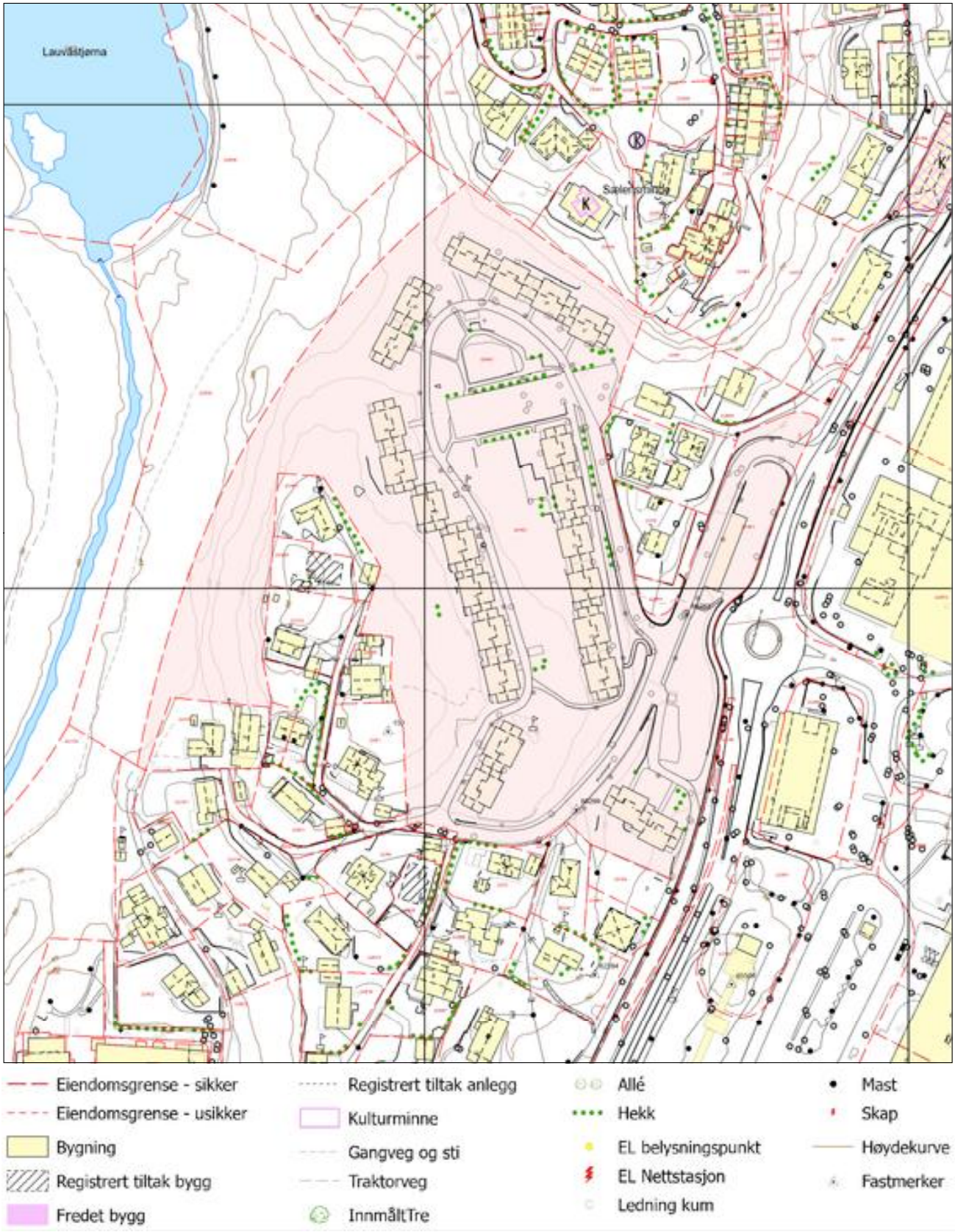
De som har fått tildelt garasjeplass skal benytte denne. Dersom beboer ikke lenger disponerer bil, skal garasjeplassen straks tilbakeføres og tildeles annen beboer.

Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/421/0/0
Dato: 09.04.2026 Adresse: Ørnahaugen 27, 5144 FYLLINGSDALEN m.fl.

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



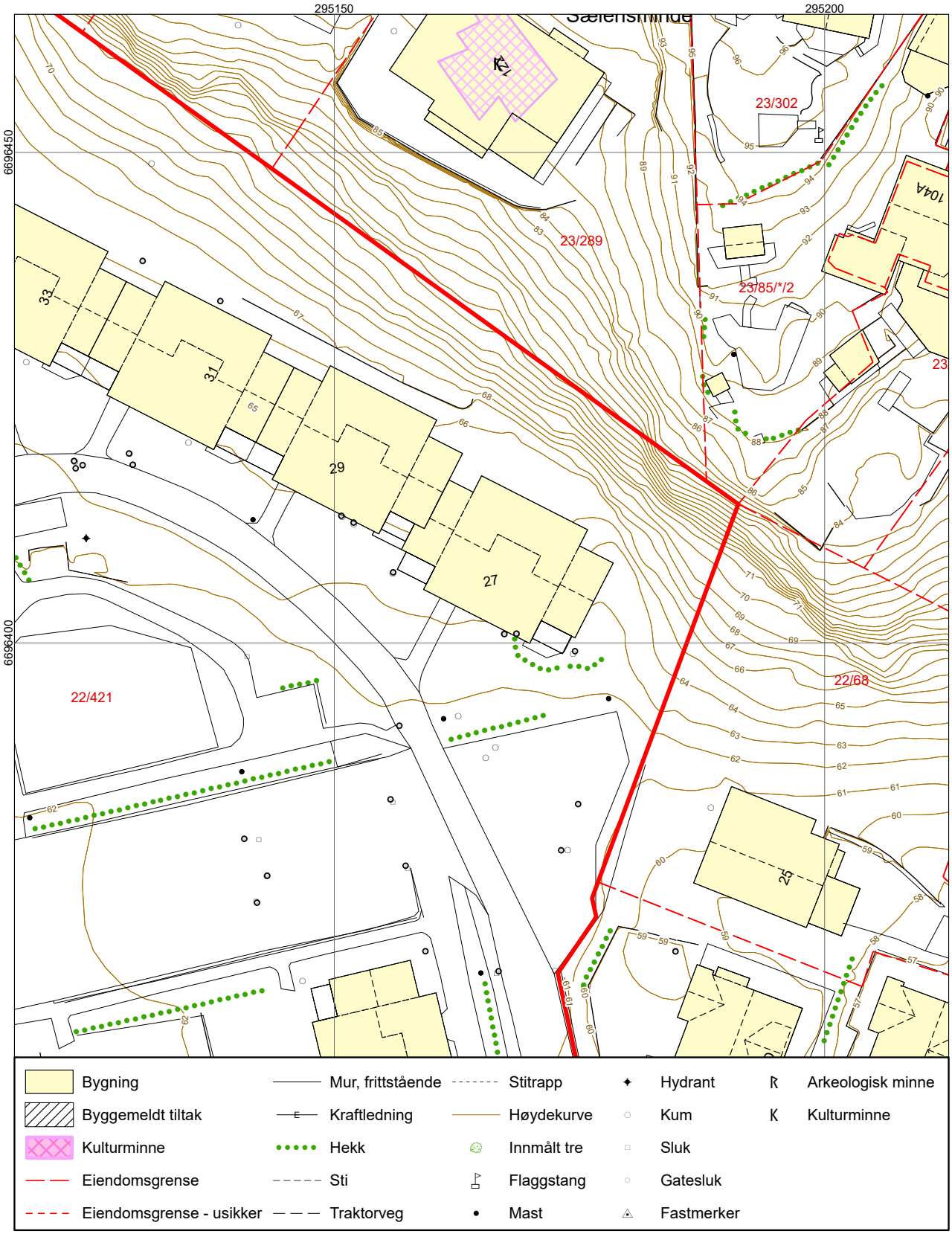
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 10.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/421/0/0
Adresse: Ørnahaugen 27

N



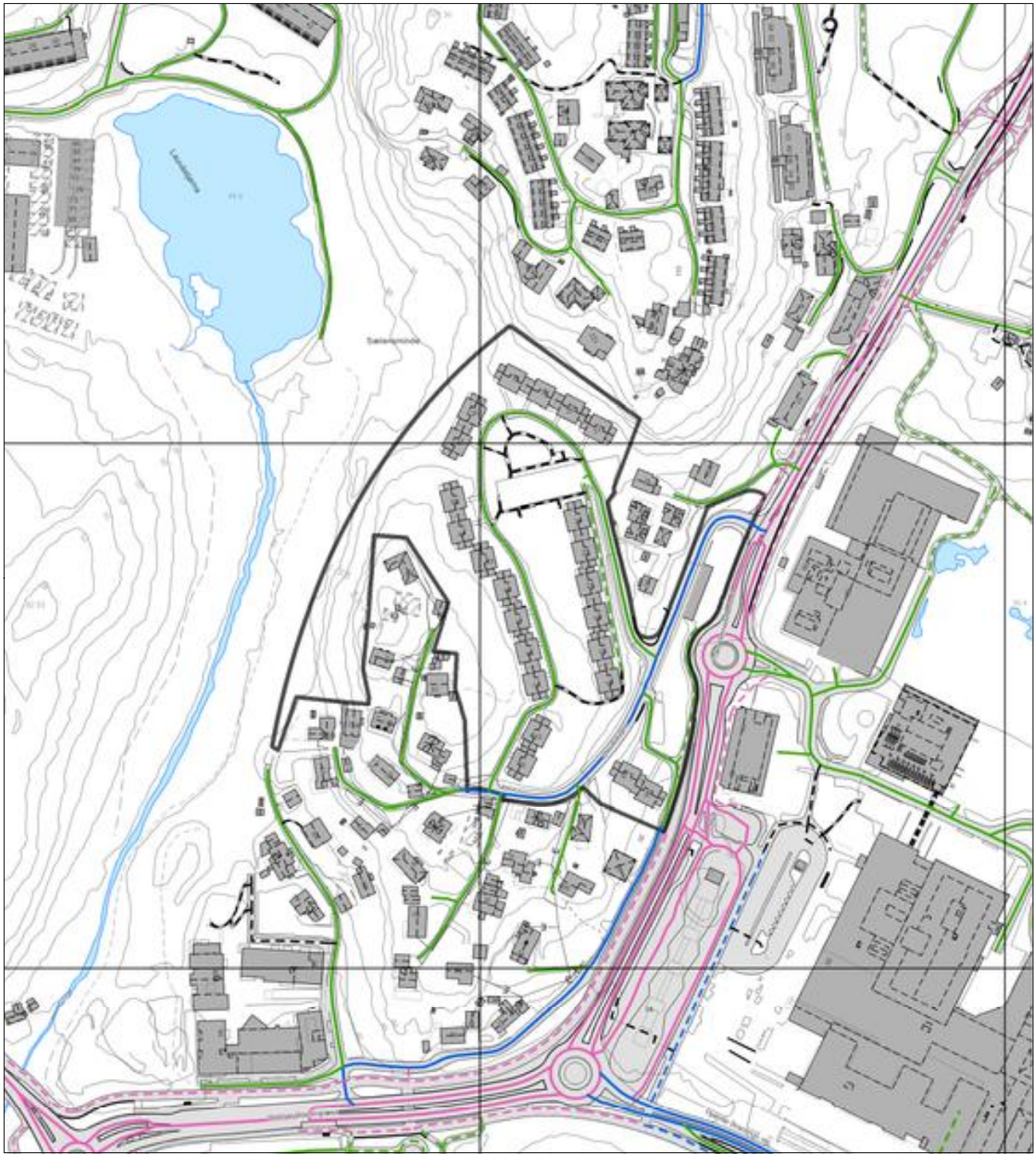
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/421/0/0
Adresse: Ørnahaugen 27, 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 byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/421/0/0
Utlistet 10. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
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

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)

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 %

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
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	-
64760000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 624 MFL., HJALMAR BRANTINGS VEI	2	202220486
71900000	35	Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 778 mfl., Folke Bernadottes vei, boliger	1	202512173
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
71310000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 240 MFL., OASEN VEST BS1 OG BS2	1	202310406
70590000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 361 MFL., FYLLINGSDALEN KULTURHUS	10	202220642

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.

Skrevet ut 10. april 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

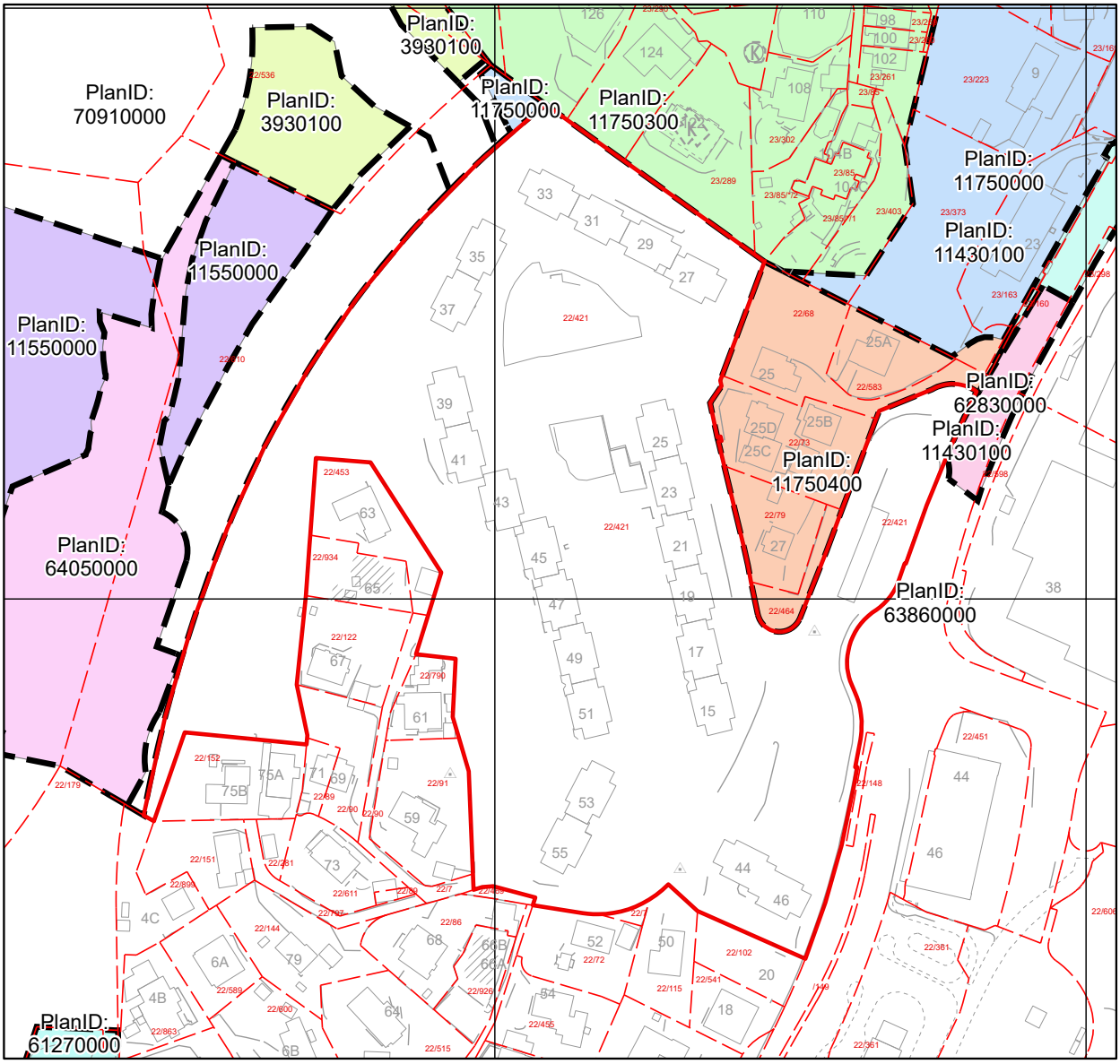
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/421
Dato: 10.04.2026 Adresse: Ørnahaugen 27

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 11430100, 11750000, 11750400, 62830000, 11750300, 70910000, 63860000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

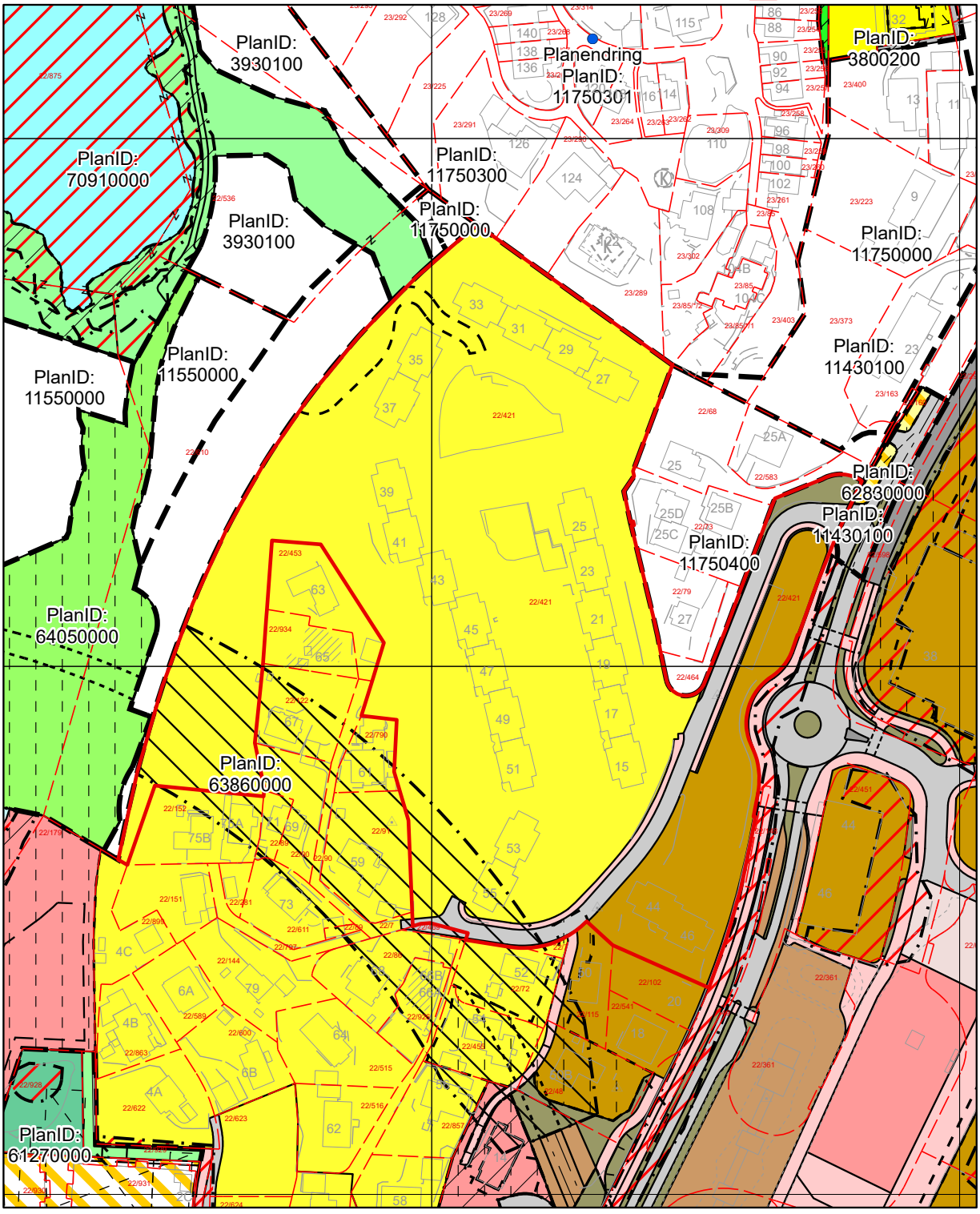
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/421
Dato: 10.04.2026 Adresse: Ørnahaugen 27

PlanID(er): 11430100, 11750000, 11750400, 62830000, 11750300, 70910000, 63860000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

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

91 - Anlegg- og riggomr.

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Gang- / sykkelveg

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

3060 - Vegetasjonsskjerm

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)

5130 - Friluftsformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

6800 - Kombinerte formål sjø og vassdrag m/u. tilh. strandsone

Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/421
Dato: 10.04.2026 Adresse: Ørnahaugen 27

PlanID(er): 64050000

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

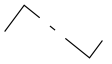


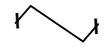
Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE


1211 - Byggegrense


1221 - Regulert senterlinje


1259 - Måle- og avstandslinje

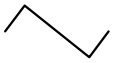

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype


SikringSone


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Fellesområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 7)


Fellesareal for garasjer

Arealformål PBL §12-5

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


2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane


2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.


2080 - Parkering

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

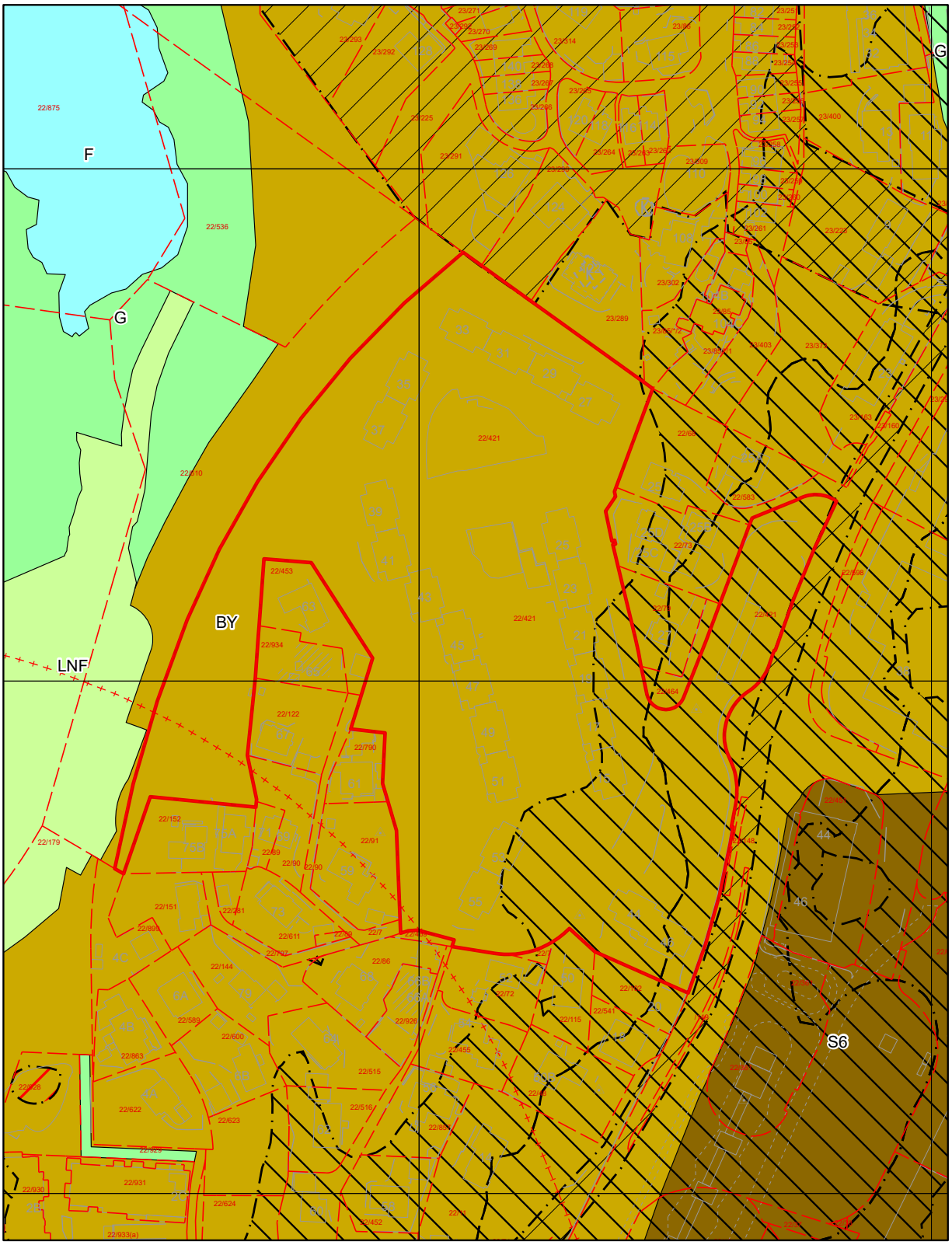
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 10.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/421
Adresse: Ørnahaugen 27

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane - fremtidig


Bybane - bru - fremtidig


Bybane - tunnel - fremtidig


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Sentrumskjerne


Byfortettingssone

Grønnstruktur

LNF

Friluftsområder

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026 I ØRNAHAUGEN BORETTSLAG.

Dato: **13 April-2026** **kl: 18:00**

Sted: **Ungdomshuset**

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Fyllingsdalen 25.03.2026

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 2025

4. Vederlag til styremedlemmer spesielt

5. Valg av styre

6. Andre/Innkomne saker

STYRET I ØRNAHAUGEN BORETTSLAG

2. STYRETS RAPPORT 2025 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
Marte Hagen Roe	Oppgang 35

Varamedlemmer:	
Ivar Andreassen	Oppgang 35
Ragnhild Engetrøen	Oppgang 39

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 9 ordinære møter, samt møter i forbindelse med rehabilitering.

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 2025

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.
Antisimex regelmessige kontroller av 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.

Tilfluktsrom:
Borettslaget disponerer 4 tilfluktsrom,som er merket med skilt.
Oppjustering er planlagt.

Radon.
Radonmåling startet i november 2024,Måler lagt ut og hentet inn februar 2025.
Det var 2 avvik i forbindelse med målinger disse er utbedret.

Brannsikring
Brannvarslere kontrollert av Teknisk Industrivern
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

Vaktmester avtale med Bob
Vedlikeholdsavtale med Bob

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,

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 2025 kr.30.124.-
Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styret slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Boligomsetning

Det har vært omsatt 12 leiligheter i Ørnahaugen Borettslag i 2025
Disse er omsatt til følgende priser.
Høyeste pris: 4.900.000.-
Laveste pris: 3.000.000.-
Gjennomsnitt: 3.641.000.-

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 2025.

Regnskapet for laget er pr 31. desember 2025 gjort opp med et positivt resultat på kr 1.752.237,-mot et budsjettert positivt resultat på kr 1.241.040,-

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr 1.531.876,-

Laget har pr 31. desember 2025 disponible midler på kr 7.169.329.-

Egenkapitalen til laget er positiv med kr 4.930.0915.-

.

Bomiljø

Miljøutvalg og Dugnads-utvalg

Dugnad utført 2 dager i 2025

Valgkomite 2025

Valgkomite i 2025 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.

Ørnehaugen Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Ørnehaugen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	9 522 696	8 433 132	9 470 530	10 191 840
Sum inntekter		**9 522 696**	**8 433 132**	**9 470 530**	**10 191 840**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	0	0	28 000	0
Dugnad	3	5 270	9 450	50 000	10 000
Styrehonorar	3, 4	347 000	326 350	310 000	327 000
Andre honorarer	5	3 000	0	0	3 000
Arbeidsgiveravgift	3	50 093	47 347	54 750	47 940
Avskrivninger	6	172 841	179 512	168 500	160 200
Felles strøm og varme		223 417	212 179	211 000	220 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 171 217	1 962 667	2 156 000	2 388 000
Andre driftskostnader	7	2 156 809	1 929 436	2 024 040	2 142 860
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	51 511	53 797	43 500	52 500
Vedlikehold	9	696 029	886 891	900 000	880 000
Rehabilitering	10	391 687	180 777	100 000	50 100 000
Forretningsførsel		287 114	274 453	284 400	299 360
Revisjonshonorar		21 750	20 750	21 800	22 500
Andre konsulenthonorarer		3 411	119 160	10 000	10 000
Kontingent		43 500	43 500	43 500	50 750
Forsikring		564 832	486 923	565 000	629 800
Sum driftskostnader		**7 189 480**	**6 733 192**	**6 970 490**	**57 343 910**
Driftsresultat		**2 333 216**	**1 699 940**	**2 500 040**	**-47 152 070**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		269 734	238 248	0	0
Sum finansinntekter		**269 734**	**238 248**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		850 507	951 996	1 259 000	1 467 600
Andre rentekostnader		205	42	0	0
Sum finanskostnader		**850 712**	**952 038**	**1 259 000**	**1 467 600**
Resultat av finansposter		**-580 978**	**-713 790**	**-1 259 000**	**-1 467 600**
Resultat		**1 752 237**	**986 150**	**1 241 040**	**-48 619 670**
Til/fra annen EK		1 752 237	986 150	0	0
Sum disponeringer		1 752 237	986 150	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Ørnehaugen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	15 543 405	15 543 405
Garasjer	11	140 503	140 503
Tomt	11, 12	805 403	805 403
Andre driftsmidler	6	265 640	367 470
Sum varige driftsmidler		**16 754 951**	**16 856 781**
Sum anleggsmidler		**16 754 951**	**16 856 781**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		897 006	816 743
Andre fordringer		123 473	120 227
Sum fordringer		**1 020 479**	**936 970**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		7 383 284	5 855 481
Skattetrekk		0	2 855
Sum bankinnsk. og kontanter		**7 383 284**	**5 858 336**
Sum omløpsmidler		**8 403 763**	**6 795 306**
SUM EIENDELER		**25 158 714**	**23 652 087**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Ørnehaugen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		14 500	14 500
Sum innskutt egenkapital		**14 500**	**14 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 916 415	3 164 178
Sum opptjent egenkapital		**4 916 415**	**3 164 178**
SUM EGENKAPITAL		**4 930 915**	**3 178 678**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	15 135 365	15 457 556
Borettsinnskudd	12	3 858 000	3 858 000
Sum langsiktig gjeld		**18 993 365**	**19 315 556**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		130 663	120 254
Leverandørgjeld		702 159	644 143
Skyldige off. myndigheter		46 530	47 897
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		330 000	310 000
Påløpne renter		4 188	5 144
Annen kortsiktig gjeld		20 895	30 415
Sum kortsiktig gjeld		**1 234 434**	**1 157 854**
SUM GJELD		**20 227 799**	**20 473 410**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**25 158 714**	**23 652 087**

Bergen,
Styret for Ørnehaugen Borettslag

Johnny Wollertsen Styrets leder	Rune Lomelde Styremedlem	Kenneth Blomholm Styremedlem
Marte Hagen Røe Styremedlem	Kari Sissel Nord Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 – Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	8 211 816	7 350 792	8 211 810	8 865 300
3804	Utleie garasjeplasser	39 600	39 000	39 600	39 600
3816	TV og Internett	923 940	836 940	871 740	920 460
3818	Trappevask	346 260	205 320	346 300	365 400
3828	Fryseboks	1 080	1 080	1 080	1 080
Sum felleskostnader		**9 522 696**	**8 433 132**	**9 470 530**	**10 191 840**

Note 3 - Lønnskostnader

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

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	327 000	310 000	310 000	327 000
5331	Avsetning styrehonorar	20 000	16 350	0	0
Sum styrehonorar		**347 000**	**326 350**	**310 000**	**327 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	3 000	0	0	3 000
Sum andre honorar		**3 000**	**0**	**0**	**3 000**

Note 6 - Andre eiendeler

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

	Ladestasjoner 2 stk	Ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01	38 348	87 800
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	38 348	87 800
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	38 348	87 800
Bokført verdi pr.31.12	0	0
Anskaffelsesår	2017	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0

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	11 201	67 581	28 265
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	333 385	74 673	281 587	75 374
Bokført verdi pr.31.12	66 677	0	56 317	65 952
Anskaffelsesår	2020	2020	2021	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	2	0	1	3

	Printer TA Triumph	Lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	21 312	0
Årets tilgang	0	71 011
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	21 312	71 011
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 262	4 379
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	11 252	4 379
Bokført verdi pr.31.12	10 060	66 632
Anskaffelsesår	2023	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	3	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	17 242	10 732	20 000	20 000
5901	Gaver ansatte	365	0	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	515	540	3 000	3 000
5903	Gaver til beboere	0	450	0	0
6300	Møtekostnader	0	4 000	0	0
6326	Snømåking og salting	162 746	68 627	150 000	150 000
6335	Containerleie/ -tømming	58 654	46 051	40 000	50 000
6336	HMS	10 000	19 487	10 000	10 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	4 121	10 000	10 000
6346	Radon	74 110	37 500	0	0
6360	Trappevask	348 678	313 015	346 300	365 400
6362	Maskiner og utstyr	0	0	10 000	0
6365	Kostnader parkeringsplasser	24 818	24 818	25 000	25 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	9 275	0	6 000	10 000
6371	Felleslokale	0	0	3 000	0
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	25 256	3 861	0	26 000
6374	Ventilasjon	28 693	27 326	28 000	30 000
6375	TV og Internett	922 502	826 234	871 740	920 460
6376	Vaktmestertjenester	302 100	366 632	300 000	317 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	5 000	0
6391	Diverse serviceavtaler	82 001	69 635	71 000	79 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	0	25 000	0
6630	Egenandel ved skade	30 124	50 000	30 000	30 000
6800	Kontorkostnader	1 828	8 242	10 000	10 000
6845	Kopiering	3 920	0	0	4 000
6860	Kursutgifter	31 800	15 100	30 000	50 000
6900	Telefonutgifter	516	1 498	2 000	0
6940	Porto	675	621	1 000	1 000
7000	Drivstoff	888	3 021	5 000	5 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	17 456	23 554	10 000	20 000
7740	Øreavrunding	0	27	0	0
7779	Andre gebyr	1 900	1 910	2 000	2 000
7782	Kostnader bomiljø	749	2 434	10 000	5 000
Sum driftskostnader		**2 156 809**	**1 929 436**	**2 024 040**	**2 142 860**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6502	Brannvernutstyr	1 398	0	3 000	3 000
6503	Annet driftsmateriell	4 683	10 485	10 000	10 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	5 828	536	0	5 000
6510	Verktøy og redskap	15 336	19 738	15 000	15 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	3 420	3 500	3 500
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	14 635	12 780	6 000	6 000
6553	Abonnement og lisenser	9 631	6 838	6 000	10 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**51 511**	**53 797**	**43 500**	**52 500**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	190 923	348 820	150 000	150 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	0	38 939	60 000	60 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	45 084	8 240	100 000	100 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	349 442	250 861	250 000	300 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	4 442	57 596	50 000	50 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	0	10 000	10 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	18 035	100 000	100 000
6614	Vedlikehold maling	5 072	29 001	30 000	10 000
6615	Vedlikehold låssystemer	43 605	35 143	30 000	30 000
6616	Vedlikehold tak	30 118	0	20 000	20 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	18 690	100 256	100 000	50 000
6634	Vedl.hold brannvernutstyr /alarmsystem	8 654	0	0	0
Sum vedlikehold		**696 029**	**886 891**	**900 000**	**880 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6650	Rehabilitering	0	0	0	50 000 000
9021	Arkitekthonorar	165 864	0	0	0
9036	Honorar annen teknisk bistand	57 073	0	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	168 750	180 777	100 000	100 000
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**391 687**	**180 777**	**100 000**	**50 100 000**

Note 11 - 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

Note 12 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	18 993 365	19 315 556
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	16 489 311	16 489 311

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 5,05%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2018	20 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 542 444	
Nedbetalt i år	322 191	
Lånesaldo 31.12		15 135 365
Beregnet innfrielsesdato: 15.07.2048		
Sum langsiktig gjeld		**15 135 365**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 987 705

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95227204746	136	105 531	14 352 216
	2	101 874	203 748
	7	82 768	579 376

Note 14 - Disponible midler

	2025	**2024**
Disponible midler pr. 01.01	**5 637 453**	**4 777 950**
Periodens resultat	1 752 237	986 150
Årets avskrivninger	172 841	179 512
Årets investeringer	-71 011	0
Avdrag lån	-322 191	-306 159
Endring i disponible midler	**1 531 876**	**859 503**
Disponible midler 31.12.	**7 169 329**	**5 637 453**

Dokumentet er elektronisk signert

12-274 - Årsreg...

Name	Date
Røe, Marte Hagen	2026-03-12

Identification

bankID Røe, Marte Hagen

Name	Date
Blomholm, Kenneth	2026-03-12

Identification

bankID Blomholm, Kenneth

Name	Date
Nord, Kari Sissel	2026-03-10

Identification

bankID Nord, Kari Sissel

Name	Date
Lomelde, Rune	2026-03-10

Identification

bankID Lomelde, Rune

Name	Date
Wollertsen, Jonny Andreas	2026-03-11

Identification

bankID Wollertsen, Jonny Andreas

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

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 2025, 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 2025, 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.

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

© 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

Penneo Dokumentnøkkel: 1RAAC-2RU7C-Z7NEO-Q2WWN-H48LO-ORU7D

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

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1RAAC-2RU7C-Z7NEO-Q2WWN-H48LO-ORU7D

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."

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-17 20:52:59 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1RAAC-2RU7C-Z7NEO-Q2WNN-H48LO-ORU7D

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

Vederlag til styrehonorar generelt.

Forslag til styrehonorar generelt settes til kr 360.000.-

Begrunnelse:

Merarbeid i forbindelse med rehabilitering. Styret mottar ingen timelønn i forbindelse med merarbeid.

Valgkomiteens innstilling 2026.

Styret:
Jonny Wollertsen - på valg- tar gjenvalg 2 år.
Kari Nord - på valg- tar gjenvalg 2 år.
Rune Lomelde - Ikke på valg.
Kenneth Blomholm - Ikke på valg.
Marte Hagen Røe – Ikke på valg.

Varamedlem:
Patrick Njaastad.-1 år
Gunn Wergeland.-1 år

Dugnadsutvalg:
Anna Sunnøve Hundal – nr 29.
Kari Hildeskor – nr 21.

Miljøutvalg:
Ingen interesserte.

Valgkomite 2027:
Ingen interesserte.

Med vennlig hilsen
Valgkomiteen.
Gunn Wergeland og Torhild Wollertsen.

INNKALLING TIL
EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

ØRNEHAUGEN BORETTSLAG

Dato: 16.03.2026 **kl:** 18:00

Sted: Ungdomshuset Aktivt Pusterom, Hjalmar Brantings vei 14

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 09.03.2026

Styret

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, i Ørnehaugen borettslag, 16.03.26

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. Sak/saker til behandling

1) Prosjekt fasaderehabilitering
Med bakgrunn i vedlikeholdsplan har BOB gjennomført forprosjekt og tilbudskonkurranse for prosjekt fasaderehabilitering.
Tiltakene som skal gjennomføres er i hovedsak å skifte fasadeplater, fjerne asbest, tekke tak på nytt, samt skifte alle vinduer og dører.
Utover dette kan man også velge etterisolering og balansert ventilasjon.

Byggmester Jostein Garnes er innstilt som totalentreprenør.

a) Låneopptak 144,2 millioner for å gjennomføre «Alternativ 3» i vedlagt presentasjon

b) Låneopptak 127,3 millioner for å gjennomføre «Alternativ 2» i vedlagt presentasjon

c) Låneopptak 119,2 millioner for å gjennomføre «Alternativ 1» i vedlagt presentasjon

2) Når ovenstående alternativ er valgt, stemmes det videre for fasadeuttrykk:

a) Fasadeuttrykk likt som i dag – se side 19
b) Fasadeuttrykk med trekledning inni balkonger – se øverst side 21
c) Fasadeuttrykk med trekledning inni balkonger og 1.etg – se nederst s. 21
d) Fasadeuttrykk med glassbalkonger – se øverst s. 24, 25, 26
e) Fasadeuttrykk med glassbalkong og trekledning inni balkonger – se nederst til venstre s. 24, 25, 26
f) Fasadeuttrykk med glassbalkonger og trekledning inni balkonger og 1.etg – se nederst til høyre s. 24, 25, 26

STYRET I ØRNEHAUGEN BORETTSLAG

Ørnehaugen Borettslag

Fasaderehabilitering

BOB

BOB har gjennomført forprosjekt i forbindelse med planlagt rehabilitering av Ørnehaugen Borettslag

- 5 entreprenører ble invitert til å gi pris
- Alle 5 leverte pris
- Byggetid ca. 24 mnd.
- Tiltaket antas å være søknadspliktig, omfanget avgjør oppstart
- Vi har prioritert tiltak etter prinsippet; *må-bør-kan.*
    - *Hva **må** gjøres?*
    - *Hva **bør** gjøres?*
    - *Hva **kan** gjøres?*





1

Tre ulike alternativ for tiltak

- **Alternativ 1: Må-pakke** **Ca. 119 mill.**
- **Alternativ 2: Bør-pakke** **Ca. 127 mill. (Må + 8 mill)**
- **Alternativ 3: Kan-pakke** **Ca. 144 mill. (Må + bør + 17 mill)**

Alternativ 1

Hvilken tiltak inneholder Alternativ 1?

- Skifte alle vinduer og dører (balkongdører og hovedinngangsdører)
- Tekke yttertak
- Skifte fasadeplater, inkl. rekkverk på balkonger
  - Asbestsanering
- Nye utelamper
- Kostnadsramme på ca. 119 mill.
- Økning i fellesgjeld ved låneopptak 119 mill.:

Leilighet 1	**Kr. 935 708,-**
Leilighet 2	**Kr. 903 283,-**
Leilighet 3	**Kr. 733 876,-**

Alternativ 1

Økning av felleskostnader

- Andre felleskostnader som f. eks. tv, internett og trappevask er ikke med i tabell under

- Priser 2026
  - TV og Internett kr. 569,-
  - Trappevask kr. 210,-
  - Garasjeleie kr. 300,-
  - Leie fryseboks kr. 30,-

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %		3,00 %	14,00 %	20,00 %	12,00 %	12,00 %	3,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Leilighet 1	5141	5 295	6 037	7 244	8 113	9 087	9 359	9 547	9 737	9 932
Leilighet 2	4974	5 123	5 840	7 009	7 850	8 792	9 055	9 236	9 421	9 610
Leilighet 3	4042	4 163	4 746	5 695	6 379	7 144	7 359	7 506	7 656	7 809

0274 - Ørnehaugen borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling

Forutsetninger: Basert på budsjett 2026
Prisstigning: 4 % på alle driftskostnader og inntekter internett og trappevask
Kostnad prosjekt: 119 200 000
Prosjekt periode: 01.08.2026 - 30.07.2028

Nytt lån: Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 30.12.2028
Rente nytt lån: 5,00 %
Annen info: Lånet er avdragsfritt til prosjektet er ferdigstilt
Eksisterende lån er konvertert til nytt lån 01.08.2026

BOB

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	**0,00 %**	**3,00 %**	**14,00 %**	**20,00 %**	**12,00 %**	**12,00 %**	**3,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**
Andel felleskostnader :	8 865 300	9 131 259	10 409 635	12 491 562	13 990 550	15 669 416	16 139 498	16 462 288	16 791 534	17 127 365
TV og internett :	920 460	957 278	995 570	1 035 392	1 076 808	1 119 880	1 164 676	1 211 263	1 259 713	1 284 907
Utleie garasjeplasser :	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600
Trappevask :	365 400	380 016	395 217	411 025	427 466	444 565	462 348	480 841	500 075	520 078
Fryseboks :	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080
Inntekter :	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Låneopptak :	**45 000 000**	**50 000 000**	**39 200 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter :	55 191 840	60 509 233	51 041 101	13 978 660	15 535 504	17 274 541	17 807 201	18 195 072	18 592 002	18 973 030
Lønnskostnader :	387 940	403 458	419 596	436 380	453 835	471 988	490 868	510 503	530 923	552 160
Driftskostnader :	1 232 410	1 281 706	1 332 975	1 386 294	1 441 745	1 499 415	1 559 392	1 621 767	1 686 638	1 754 104
Komm.avg./eiend.skatt :	2 388 000	2 483 520	2 582 861	2 686 175	2 793 622	2 905 367	3 021 582	3 142 445	3 268 143	3 398 869
Vedlikehold og drift :	3 075 360	3 198 374	3 326 309	3 459 362	3 597 736	3 741 646	3 891 311	4 046 964	4 208 843	4 377 196
Rehab./invest. :	**30 000 000**	**50 000 000**	**39 200 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Renter nytt lån :	687 500	3 750 000	6 143 333	6 559 645	6 451 132	6 337 193	6 217 558	6 091 940	5 960 042	5 821 549
Avdrag nytt lån :	0	0	1 009 951	2 170 258	2 278 771	2 392 710	2 512 345	2 637 962	2 769 860	2 908 353
Renter andre lån :	382 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avdrag andre lån :	14 942 856	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader :	53 096 066	61 117 058	54 015 025	16 698 113	17 016 841	17 348 319	17 693 056	18 051 582	18 424 449	18 812 231
Endring disp.midler :	2 095 774	-607 825	-2 973 924	-2 719 453	-1 481 337	-73 778	114 146	143 491	167 553	160 799
Disp.midler 1/1 :	7 170 000	9 265 774	8 657 949	5 684 025	2 964 572	1 483 235	1 409 457	1 523 603	1 667 093	1 834 647
Disp.midler 31/12 :	**9 265 774**	**8 657 949**	**5 684 025**	**2 964 572**	**1 483 235**	**1 409 457**	**1 523 603**	**1 667 093**	**1 834 647**	**1 995 446**
Gjsn. felleskostnade :	**5 095**	**5 248**	**5 983**	**7 179**	**8 041**	**9 005**	**9 276**	**9 461**	**9 650**	**9 843**
Økning i kr. :	0	153	735	1 197	861	965	270	186	189	193

Alternativ 2

Hvilken tiltak inneholder alternativ 2?



Tiltak

- Alternativ 1
- Tilleggsisolere langvegger
- Tilleggsisolere gavelvegger
- Tilleggsisolere mellom kjeller og 1.etasje

Gevinst

- Gir økt komfort
- Energibesparende
- Mulig å søke Enova tilskudd og finansiering via Husbanken
- **Økning i fellesgjeld ved låneopptak 127 mill.:**

Leilighet 1	**Kr. 992 185,-**
Leilighet 2	**Kr. 957 803,-**
Leilighet 3	**Kr. 778 171,-**

Alternativ 2

Økning av felleskostnader

- Felleskostnader som f. eks. tv, internett og trappevask er ikke med i tabell under

- Priser 2026
  - TV og Internett kr. 569,-
  - Trappevask kr. 210,-
  - Garasjeleie kr. 300,-
  - Leie fryseboks kr. 30,-

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %		3,00 %	20,00 %	20,00 %	15,00 %	5,00 %	3,00 %	3,00 %	2,00 %	2,00 %
Leilighet 1	5141	5 295	6 354	7 625	8 769	9 207	9 484	9 768	9 963	10 163
Leilighet 2	4974	5 123	6 148	7 377	8 484	8 908	9 176	9 451	9 640	9 833
Leilighet 3	4042	4 163	4 996	5 995	6 894	7 239	7 456	7 680	7 834	7 990

7

0274 - Ørnehaugen borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling

BOB

Forutsetninger:	Basert på budsjett 2026	**Nytt lån:**	Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 30.12.2026
Prisstigning:	4 % på alle driftskostnader og inntekter internett og trappevask	**Rente nytt lån:**	5,00 %
Kostnad prosjekt:	127 300 000	**Annen info:**	Lånet er avdragsfritt til prosjektet er ferdigstilt
Prosjekt periode:	01.08.2026 - 30.07.2028		Eksisterende lån er konvertert til nytt lån 01.08.2026

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering		**0,00 %**	**3,00 %**	**20,00 %**	**20,00 %**	**15,00 %**	**5,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**
Andel felleskostnader	:	8 865 300	9 131 259	10 957 511	13 149 013	15 121 365	15 877 433	16 353 756	16 844 369	17 181 256	17 524 881
TV og internett	:	920 460	957 278	995 570	1 035 392	1 076 808	1 119 880	1 164 676	1 211 263	1 259 713	1 284 907
Utleie garasjeplasser	:	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600
Trappevask	:	365 400	380 016	395 217	411 025	427 466	444 565	462 348	480 841	500 075	520 078
Fryseboks	:	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080
Inntekter	:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Låneopptak	:	**45 000 000**	**58 000 000**	**39 300 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter	:	55 191 840	68 509 233	51 688 977	14 636 111	16 666 319	17 482 558	18 021 459	18 577 153	18 981 724	19 370 547
Lønnskostnader	:	387 940	403 458	419 596	436 380	453 835	471 988	490 868	510 503	530 923	552 160
Driftskostnader	:	1 232 410	1 281 706	1 332 975	1 386 294	1 441 745	1 499 415	1 559 392	1 621 767	1 686 638	1 754 104
Komm.avg./eiend.skatt	:	2 388 000	2 483 520	2 582 861	2 686 175	2 793 622	2 905 367	3 021 582	3 142 445	3 268 143	3 398 869
Vedlikehold og drift	:	3 075 360	3 198 374	3 326 309	3 459 362	3 597 736	3 741 646	3 891 311	4 046 964	4 208 843	4 377 196
Rehab./invest.	:	**30 000 000**	**58 000 000**	**39 300 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Renter nytt lån	:	687 500	3 983 333	6 546 250	6 955 569	6 840 507	6 719 691	6 592 835	6 459 636	6 319 777	6 172 924
Avdrag nytt lån	:	0	0	1 070 910	2 301 250	2 416 312	2 537 128	2 663 984	2 797 183	2 937 043	3 083 895
Renter andre lån	:	382 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avdrag andre lån	:	14 942 856	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader	:	53 096 066	69 350 392	54 578 900	17 225 030	17 543 758	17 875 236	18 219 972	18 578 498	18 951 365	19 339 147
Endring disp.midler	:	2 095 774	-841 158	-2 889 923	-2 588 919	-877 439	-392 677	-198 513	-1 345	30 359	31 399
Disp.midler 1/1	:	7 170 000	9 265 774	8 424 616	5 534 692	2 945 773	2 068 335	1 675 657	1 477 145	1 475 799	1 506 158
Disp.midler 31/12	:	**9 265 774**	**8 424 616**	**5 534 692**	**2 945 773**	**2 068 335**	**1 675 657**	**1 477 145**	**1 475 799**	**1 506 158**	**1 537 557**
Gjsn. felleskostnade	:	**5 095**	**5 248**	**6 297**	**7 557**	**8 690**	**9 125**	**9 399**	**9 681**	**9 874**	**10 072**
Økning i kr.	:	0	153	1 050	1 259	1 134	435	274	282	194	197

Alternativ 3

Hvilken tiltak inneholder alternativ 3?

- Inneholder alternativ 1 + 2
- Balansert ventilasjon
- Mulig å søke Enova tilskudd og finansiering via Husbanken

Økning i fellesgjeld ved låneopptak 144 mill.:

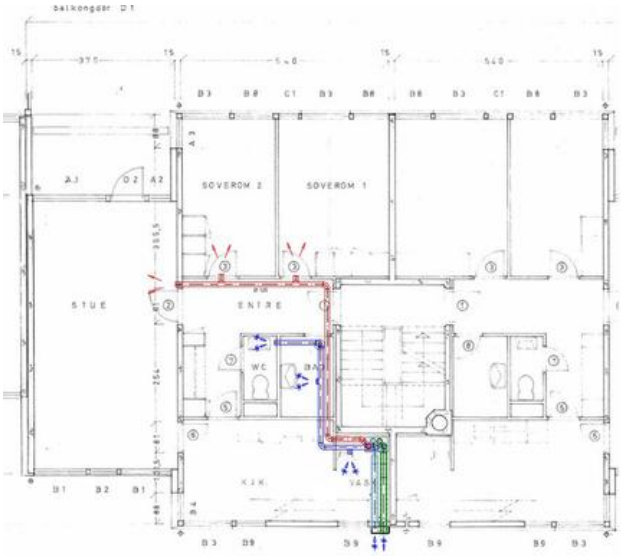
Leilighet 1	**Kr. 1 108 626,-**
Leilighet 2	**Kr. 1 070 208,-**
Leilighet 3	**Kr. 869 495,-**

Eksempel på hvordan balansert ventilasjon kan monteres i en 3-romsleilighet

- Her med aggregatplassering på vaskerom
- Beboer kan velge annen plassering
- Tilpasning per leilighet er mulig
- Entreprenør tar kontakt med hver beboer for planlegging og spørsmål

- Dimensjon på rør: 125mm

- Rød er tilluft
- Blå er avtrekk
- Grønn og lyseblå er inntak og avkast fra aggregat ut i fasade

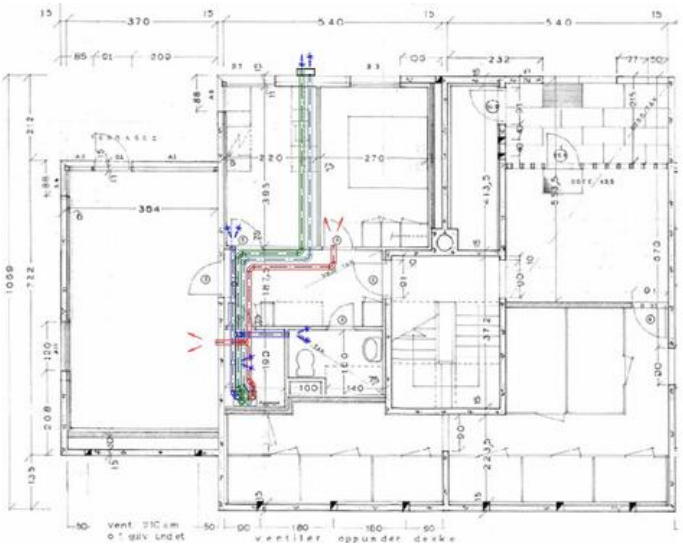


Eksempel på hvordan balansert ventilasjon kan monteres i en 2-romsleilighet

- Beboer kan velge annen plassering
- Tilpasning per leilighet er mulig
- Entreprenør tar kontakt med hver beboer for planlegging og spørsmål

- Dimensjon på rør: 125mm

- Rød er tilluft
- Blå er avtrekk
- Grønn og lyseblå er inntak og avkast fra aggregat ut i fasade



Alternativ 3

Økning av felleskostnader

- Felleskostnader som f. eks. tv og internett og trappevask er ikke med

- Priser 2026
  - TV og Internett kr. 569,-
  - Trappevask kr. 210,-
  - Garasjeleie kr. 300,-
  - Leie fryseboks kr. 30,-

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %		4,00 %	20,00 %	30,00 %	18,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Leilighet 1	5141	5 347	6 416	8 341	9 842	10 039	10 240	10 445	10 653	10 866
Leilighet 2	4974	5 173	6 208	8 070	9 522	9 713	9 907	10 105	10 307	10 513
Leilighet 3	4042	4 204	5 044	6 558	7 738	7 893	8 051	8 212	8 376	8 544

12

0274 - Ørnehaugen borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling

Forutsetninger: Basert på budsjett 2026
Prisstigning: 4 % på alle driftskostnader og inntekter internett og trappevask
Kostnad prosjekt: 144 000 000
Prosjekt periode: 01.08.2026 - 30.07.2028

Nytt lån: Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 30.12.2028
Rente nytt lån: 5,00 %
Annen info: Lånet er avdragsfritt til prosjektet er ferdigstilt
Eksisterende lån er konvertert til nytt lån 01.08.2026

BOB

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	**0,00 %**	**4,00 %**	**20,00 %**	**30,00 %**	**18,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**
Andel felleskostnader :	8 865 300	9 219 912	11 063 894	14 383 063	16 972 014	17 311 454	17 657 683	18 010 837	18 371 054	18 738 475
TV og internett :	920 460	957 278	995 570	1 035 392	1 076 808	1 119 880	1 164 676	1 211 263	1 259 713	1 284 907
Utleie garasjeplasser :	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600
Trappevask :	365 400	380 016	395 217	411 025	427 466	444 565	462 348	480 841	500 075	520 078
Fryseboks :	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080
Inntekter :	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Låneopptak :	**55 000 000**	**60 000 000**	**44 000 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter :	65 191 840	70 597 886	56 495 361	15 870 160	18 516 968	18 916 580	19 325 386	19 743 621	20 171 522	20 584 140
Lønnskostnader :	387 940	403 458	419 596	436 380	453 835	471 988	490 868	510 503	530 923	552 160
Driftskostnader :	1 232 410	1 281 706	1 332 975	1 386 294	1 441 745	1 499 415	1 559 392	1 621 767	1 686 638	1 754 104
Komm.avg./eiend.skatt :	2 388 000	2 483 520	2 582 861	2 686 175	2 793 622	2 905 367	3 021 582	3 142 445	3 268 143	3 398 869
Vedlikehold og drift :	3 075 360	3 198 374	3 326 309	3 459 362	3 597 736	3 741 646	3 891 311	4 046 964	4 208 843	4 377 196
Rehab./invest. :	**40 000 000**	**60 000 000**	**44 000 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Renter nytt lån :	812 500	4 541 667	7 450 000	7 771 859	7 643 293	7 508 299	7 366 555	7 217 724	7 061 451	6 897 365
Avdrag nytt lån :	0	0	1 196 589	2 571 319	2 699 885	2 834 879	2 976 623	3 125 454	3 281 727	3 445 814
Renter andre lån :	382 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avdrag andre lån :	14 942 856	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader :	63 221 066	71 908 725	60 308 330	18 311 389	18 630 117	18 961 595	19 306 331	19 664 857	20 037 724	20 425 506
Endring disp.midler :	1 970 774	-1 310 839	-3 812 969	-2 441 228	-113 149	-45 015	19 055	78 764	133 798	158 634
Disp.midler 1/1 :	7 170 000	9 140 774	7 829 935	4 016 966	1 575 738	1 462 589	1 417 574	1 436 630	1 515 393	1 649 191
Disp.midler 31/12 :	**9 140 774**	**7 829 935**	**4 016 966**	**1 575 738**	**1 462 589**	**1 417 574**	**1 436 630**	**1 515 393**	**1 649 191**	**1 807 825**
Gjsn. felleskostnade :	**5 095**	**5 299**	**6 359**	**8 266**	**9 754**	**9 949**	**10 148**	**10 351**	**10 558**	**10 769**
Økning i kr. :	0	204	1 060	1 908	1 488	195	199	203	207	211

Muligheter med Enova og Husbank

- Ved gjennomføring av energitiltak som tilleggsisolering og balansert ventilasjon, kan man i tillegg til reduserte strømkostnader også kvalifisere for støtte fra Enova og lån fra Husbanken.
- Individuelle besparelser som redusert skatt og strømkostander er ikke hensyntatt i langtidsbudsjettet på følgende sider, så det må man huske på at teller positivt i tillegg.

Felleskostnader hvis man får tilskudd fra Enova og finansiering via Husbanken

- Alternativ 3 – Kan-pakke
- Sannsynlig Enova-støtte for låneopptak 144 mill er 3,7 mill.
- Husbank-rente 4,25%

0274 - Ørnehaugen borettslag
Felleskostnader

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %		14,00 %	30,00 %	12,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	4,00 %	1,00 %	1,00 %
Leilighet 1	5141	5 861	7 619	8 533	8 960	9 408	9 878	10 273	10 376	10 480
Leilighet 2	4974	5 670	7 371	8 256	8 669	9 102	9 557	9 940	10 039	10 139
Leilighet 3	4042	4 608	5 990	6 709	7 045	7 397	7 767	8 077	8 158	8 240

Tallene er basert på andel felleskostnader. Andre felleskostnader som f.eks. tv og internett er ikke tatt i betraktning.

2026
TV og Internett kr 569
Trappevask kr 210
Garasjeleie kr 300
Leie fryseboks kr 30

Langtidsbusjett hvis man får tilskudd fra Enova og finansiering via Husbanken

0274 - Ørnehaugen borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling

Forutsetninger: Basert på budsjett 2026
Prisstigning: 4 % på alle driftskostnader og inntekter internett og trappevask
Kostnad prosjekt: 144 000 000
Prosjekt periode: 01.08.2026 - 30.07.2028

Nytt lån: Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 30.12.2028
Rente nytt lån: 5,00 %
Annen info: Nytt Lån er avdragsfritt til prosjektet er ferdigstilt
Enova støtte 3 700 000 januar 2029
Det nye lånet løper i Husbanken fra 01.01.2029 med rente 4,25%

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	**0,00 %**	**14,00 %**	**30,00 %**	**12,00 %**	**5,00 %**	**5,00 %**	**5,00 %**	**4,00 %**	**1,00 %**	**1,00 %**
Andel felleskostnader :	8 865 300	10 106 442	13 138 375	14 714 980	15 450 729	16 223 265	17 034 428	17 715 805	17 892 963	18 071 893
TV og internett :	920 460	957 278	995 570	1 035 392	1 076 808	1 119 880	1 164 676	1 211 263	1 259 713	1 310 102
Utleie garasjeplasser :	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600
Trappevask :	365 400	380 016	395 217	411 025	427 466	444 565	462 348	480 841	500 075	520 078
Fryseboks :	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080
Tilskudd Enova :	0	0	0	3 700 000						
Låneopptak :	**50 000 000**	**65 000 000**	**29 000 000**	**139 216 297**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter :	60 191 840	76 484 416	43 569 841	159 118 374	16 995 683	17 828 390	18 702 131	19 448 589	19 693 432	19 942 753
Lønnskostnader :	387 940	403 458	419 596	436 380	453 835	471 988	490 868	510 503	530 923	552 160
Driftskostnader :	1 232 410	1 281 706	1 332 975	1 386 294	1 441 745	1 499 415	1 559 392	1 621 767	1 686 638	1 754 104
Komm.avg./eiend.skatt :	2 388 000	2 483 520	2 582 861	2 686 175	2 793 622	2 905 367	3 021 582	3 142 445	3 268 143	3 398 869
Vedlikehold og drift :	3 075 360	3 198 374	3 326 309	3 459 362	3 597 736	3 741 646	3 891 311	4 046 964	4 208 843	4 377 196
Rehab./invest. :	**50 000 000**	**65 000 000**	**29 000 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Renter nytt lån :	541 667	4 270 833	6 845 833	0	0	0	0	0	0	0
Avdrag nytt lån :	0	0	1 083 703	142 916 297	0	0	0	0	0	0
Renter andre lån :	764 336	744 994	724 676	6 620 024	6 476 503	6 326 702	6 170 347	6 007 149	5 836 806	5 659 006
Avdrag andre lån :	383 002	402 344	422 662	3 293 396	3 436 917	3 586 718	3 743 073	3 906 272	4 076 614	4 254 414
Sum kostnader :	58 772 715	77 785 230	45 738 615	160 797 927	18 200 359	18 531 836	18 876 573	19 235 099	19 607 966	19 995 748
Endring disp.midler :	1 419 125	-1 300 813	-2 168 775	-1 679 553	-1 204 676	-703 446	-174 442	213 490	85 465	-52 995
Disp.midler 1/1 :	7 170 000	8 589 125	7 288 312	5 119 537	3 439 984	2 235 308	1 531 862	1 357 420	1 570 910	1 656 375
Disp.midler 31/12 :	**8 589 125**	**7 288 312**	**5 119 537**	**3 439 984**	**2 235 308**	**1 531 862**	**1 357 420**	**1 570 910**	**1 656 375**	**1 603 380**
Gjsn. felleskostnade :	**5 095**	**5 808**	**7 551**	**8 457**	**8 880**	**9 324**	**9 790**	**10 181**	**10 283**	**10 386**
Økning i kr. :	0	713	1 742	906	423	444	466	392	102	103

Felleskostnader hvis man får tilskudd fra Enova og finansiering via Husbanken

- Alternativ 2 – Bør-pakke
- Sannsynlig Enova-støtte for låneopptak 127 mill er ca 0,5 mill.
- Husbank-rente 4,25%

0274 - Ørnehaugen borettslag
Felleskostnader

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %		15,00 %	20,00 %	15,00 %	7,00 %	3,00 %	3,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Leilighet 1	5141	5 912	7 095	8 159	8 730	8 992	9 262	9 447	9 636	9 828
Leilighet 2	4974	5 720	6 864	7 894	8 446	8 700	8 961	9 140	9 323	9 509
Leilighet 3	4042	4 648	5 578	6 415	6 864	7 070	7 282	7 427	7 576	7 727

Tallene er basert på andel felleskostnader. Andre felleskostnader som f.eks. tv og internett er ikke tatt i betraktning.

2026
TV og Internett kr 569
Trappevask kr 210
Garasjeleie kr 300
Leie fryseboks kr 30

Langtidsbudsjett hvis man får tilskudd fra Enova og finansiering via Husbanken

BOB

0274 - Ørnehaugen borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling

Forutsetninger:	Basert på budsjett 2026	**Nytt lån:**	Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 30.12.2028
Prisstigning:	4 % på alle driftskostnader og inntekter internett og trappevask	**Rente nytt lån:**	5,00 %
Kostnad prosjekt:	127 300 000	**Annen info:**	Nytt Lån er avdragsfritt til prosjektet er ferdigstilt
Prosjekt periode:	01.08.2026 - 30.07.2028		Det nye lånet løper i Husbanken fra 01.01.2029 med rente 4,25%
			Enova støtte kr 520 000 i 2029

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	**0,00 %**	**15,00 %**	**20,00 %**	**15,00 %**	**7,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**
Andel felleskostnader :	8 865 300	10 195 095	12 234 114	14 069 231	15 054 077	15 505 700	15 970 871	16 290 288	16 616 094	16 948 416
TV og internett :	920 460	957 278	995 570	1 035 392	1 076 808	1 119 880	1 164 676	1 211 263	1 259 713	1 310 102
Utleie garasjeplasser :	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600	39 600
Trappevask :	365 400	380 016	395 217	411 025	427 466	444 565	462 348	480 841	500 075	520 078
Fryseboks :	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080	1 080
Tilskudd Enova :	0	0	0	520 000						
Låneopptak :	**40 000 000**	**60 000 000**	**27 300 000**	**125 821 976**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter :	50 191 840	71 573 069	40 965 580	141 898 305	16 599 032	17 110 825	17 638 574	18 023 072	18 416 562	18 819 275
Lønnskostnader :	387 940	403 458	419 596	436 380	453 835	471 988	490 868	510 503	530 923	552 160
Driftskostnader :	1 232 410	1 281 706	1 332 975	1 386 294	1 441 745	1 499 415	1 559 392	1 621 767	1 686 638	1 754 104
Komm.avg./eiend.skatt :	2 388 000	2 483 520	2 582 861	2 686 175	2 793 622	2 905 367	3 021 582	3 142 445	3 268 143	3 398 869
Vedlikehold og drift :	3 075 360	3 198 374	3 326 309	3 459 362	3 597 736	3 741 646	3 891 311	4 046 964	4 208 843	4 377 196
Rehab./invest. :	**40 000 000**	**60 000 000**	**27 300 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Renter nytt lån :	500 000	3 708 333	6 046 250	0	0	0	0	0	0	0
Avdrag nytt lån :	0	0	958 024	126 341 976	0	0	0	0	0	0
Renter andre lån :	764 336	744 994	724 676	6 050 766	5 918 895	5 781 241	5 637 549	5 487 551	5 330 970	5 167 517
Avdrag andre lån :	383 002	402 344	422 662	3 019 250	3 151 120	3 288 774	3 432 467	3 582 464	3 739 045	3 902 498
Sum kostnader :	48 731 048	72 222 730	43 113 353	143 380 201	17 356 954	17 688 431	18 033 168	18 391 694	18 764 561	19 152 343
Endring disp.midler :	1 460 792	-649 660	-2 147 773	-1 481 897	-757 922	-577 607	-394 594	-368 622	-347 999	-333 068
Disp.midler 1/1 :	7 170 000	8 630 792	7 981 131	5 833 359	4 351 462	3 593 540	3 015 934	2 621 339	2 252 717	1 904 718
Disp.midler 31/12 :	**8 630 792**	**7 981 131**	**5 833 359**	**4 351 462**	**3 593 540**	**3 015 934**	**2 621 339**	**2 252 717**	**1 904 718**	**1 571 650**
Gjsn. felleskostnade :	**5 095**	**5 859**	**7 031**	**8 086**	**8 652**	**8 911**	**9 179**	**9 362**	**9 549**	**9 740**
Økning i kr. :	0	764	1 172	1 055	566	260	267	184	187	191

Flere muligheter for fasaden

- Byggenes utrykk forblir likt som dagens
- Nytt uttrykk med f. eks. glassbalkong/trekledning





- Fargene kan være litt misvisende. Nøyaktige fargekoder er ikke avklart







20

Trekledning inni balkonger og 1.etg



21

- Fargene kan være litt misvisende. Nøyaktige fargekoder er ikke avklart







22







- Fargene kan være litt misvisende. Nøyaktige fargekoder er ikke avklart

Grønn glassbalkonger med/uten trekledning







24

Grønn glassbalkonger med/uten trekledning







25

Rød glassbalkonger med/uten trekledning







26

Viktige faktorer ved valg av alternativ

- Valg av hvilke alternativ vil være viktig for:
  - Byggets fremtid
  - Inneklima (beboere)
  - Økonomi (bygg og beboere)

- Ved en rehabilitering/oppgradering kan det fokuseres på bruk av vedlikeholdsvennlige produkter
  - Gjør det lettere å vedlikeholde
  - Senke kostnader og behovet for løpende vedlikehold
  - Øker levetiden på materialer og bygg

- *Det er viktig at valget tas med tanke på fremtiden, og det som vil være* ***mest bærekraftig og givende for både bygg og beboer.***

Oppsummering

Økonomi

BOB

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik for hvert alternativ:

Leiligheter	Felleskostnader 2026		Rehab kostnad 119 200 000		Rehab kostnad 127 300 0 000		Rehab. kostnad 144 000 000
		Fellesgjeld 01.01.2026	Andel fellesgjeld pr 01.08.2028		Andel fellesgjeld pr 01.08.2028		Andel fellesgjeld pr 01.08.2028
Leilighet 1	5141	105 531	935 708		992 185		1 108 626
Leilighet 2	4974	101 874	903 283		957 803		1 070 208
Leilighet 3	4042	82 768	733 876		778 171		869 495

Oppsummering

Ulike Tiltak

BOB

Alternativ 1

- Skifte alle vinduer og dører
- Tekke yttertak
- Skifte fasadeplater og trekledning på balkonger
- Fjerne asbest
- Nye utelamper

Hva **må** gjøres?
Nødvendig vedlikehold som må gjøres

Alternativ 2

- Alt i alternativ 1 +
- Tilleggsiolering gavler
- Tilleggsisolering langvegger
- Tilleggsisolere mellom kjeller og 1.etasje

Hva **bør** gjøres?
Rehabilitering/oppgradering som bør gjøres

Alternativ 3

- Alt i alternativ 1+2+
- Balansert ventilasjon

Hva **kan** gjøres?
Rehabilitering/oppgradering som kan gjøres

Ved spørsmål eller ønske om å få sendt presentasjonen digital ta kontakt på

eva.sunde@bob.no

PROTOKOLL FRA

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Ørnehaugen Borettslag

Sted: Ungdomshuset Aktivt Pusterom, Hjalmar Brantings vei 14

Dato: 16.03.2026 kl 18:00

Møtet ble åpnet av: Johnny Wolertsen

Til stede fra styret: Marte Røe
Kenneth Blomholm
Rune Lomedde
Kari Nord

Til stede fra BOB: Kjetil Myhre og Eva Hjønnevåg Sunde

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Kommentarer: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 83

+ Antall fullmakter: 9

= Antall stemmeberettigede: 92

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Eva Hjønnevåg Sunde

Vedtak: godkjent

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)

Forslag til referent: Kjetil Myhre

Vedtak: Godkjent

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: Øystein Hjelmer

Vedtak: Bjørn Sekkingstad

Godkjent

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Kenneth Blomholm Marte Røe

Vedtak: Godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

Generalforsamlingen ble spurt om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent

2. Saker til behandling

1) Prosjekt fasaderehabilitering
Med bakgrunn i vedlikeholdsplan har BOB gjennomført forprosjekt og tilbudskonkurranse for prosjekt fasaderehabilitering.
Tiltakene som skal gjennomføres er i hovedsak å skifte fasadeplater, fjerne asbest, tekke tak på nytt, samt skifte alle vinduer og dører.
Utover dette kan man også velge etterisolering og balansert ventilasjon.

Byggmester Jostein Garnes er innstilt som totalentreprenør.

a) Låneopptak 144,2 millioner for å gjennomføre «Alternativ 3» i vedlagt presentasjon. Saken krever 2/3 flertall
Stemmer for: 32
Stemmer mot: 60

b) Låneopptak 127,3 millioner for å gjennomføre «Alternativ 2» i vedlagt presentasjon. Saken krever 2/3 flertall
Stemmer for: 70
Stemmer mot: 22
Forslag b. er vedtatt
c) Låneopptak 119,2 millioner for å gjennomføre «Alternativ 1» i vedlagt presentasjon. Saken krever 2/3 flertall
Stemmer for:
Stemmer mot:

2) Når ovenstående alternativ er valgt, stemmes det videre for Fasadeuttrykk.

a) Fasadeuttrykk likt som i dag – se side 19
b) Fasadeuttrykk med trekledning inni balkonger – se øverst side 21
c) Fasadeuttrykk med trekledning inni balkonger og 1.etg – se nederst s. 21
d) Fasadeuttrykk med glassbalkonger – se øverst s. 24, 25, 26
e) Fasadeuttrykk med glassbalkong og trekledning inni balkonger – se nederst til venstre s. 24, 25, 26
f) Fasadeuttrykk med glassbalkonger og trekledning inni balkonger og 1.etg – se nederst til høyre s. 24, 25, 26

Forslaget med flest stemmer vedtas. Ved likt stemmeantall på to eller flere alternativ stemmes det på nytt over forslagene med flest stemmer.

a) *Antall stemmer:* 41
b) *Antall stemmer:* 11

c) *Antall stemmer:* 26

d) *Antall stemmer:* 7

e) *Antall stemmer:* 4

f) *Antall stemmer:* 3

alternativ a) vedtatt.

Underskrifter:

Møteleder

Eva B.

Referent

Protokollunderskriver

Sylvi Selbingstad

Protokollunderskriver

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Ørnahaugen borettslag

Sted: **Ungdomshuset Aktivt Pusterom, Hjalmar Brantings vei 14**

Dato: **Mandag 13 april-2026 kl 18.00**

Møtet ble åpnet av: Jonny Wollertsen

Til stede fra styret: Kari Nord

Rune Lomelde

Kenneth Blomholm

Marte Hagen Roe

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: 24 25

+ Antall fullmakter: _____

= Antall stemmeberettigede: ~~24~~ 25

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: Sølvi SEKKINGSTAD

Vedtak: Valgt Øystein Jølma

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps:

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 2025 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 2025

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 360 000

Vedtak: Kr 360 000

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	2025 - 2027
Styremedlem	Rune Lomelde	2025 - 2027
Styremedlem	Kari Sissel Nord	2024 - 2026
Styremedlem	Marte Hagen Røe	2025 - 2027
Varamedlem	Ragnhild Engetrøen	2025 - 2026
Varamedlem	Ivar Bjørn Sigurd Andreassen	2025 - 2026

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Johnny Wollertsen	2026 - 2028
Styremedlem	Kenneth Blomholm	2025 - 2027
Styremedlem	Rune Lomelde	2025 - 2027
Styremedlem	Kari Sissel Nord	2026 - 2028
Styremedlem	Marte Hagen Røe	2025 - 2027
Varamedlem	Patrick Njaastad	2026 - 2027
Varamedlem	Gunn Wergeland	2026 - 2027

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 imot forslaget)

Dugnadsutvalg

Kari Hildeskor 2026 -2027

Anna Sunnøve Hundal 2026 – 2027

Miljøutvalg

Øystein Jølvad
Malin Tveit
Reidunn Tang

Valgkomite

Torhild Wollertsen
Gunn Wergeland

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

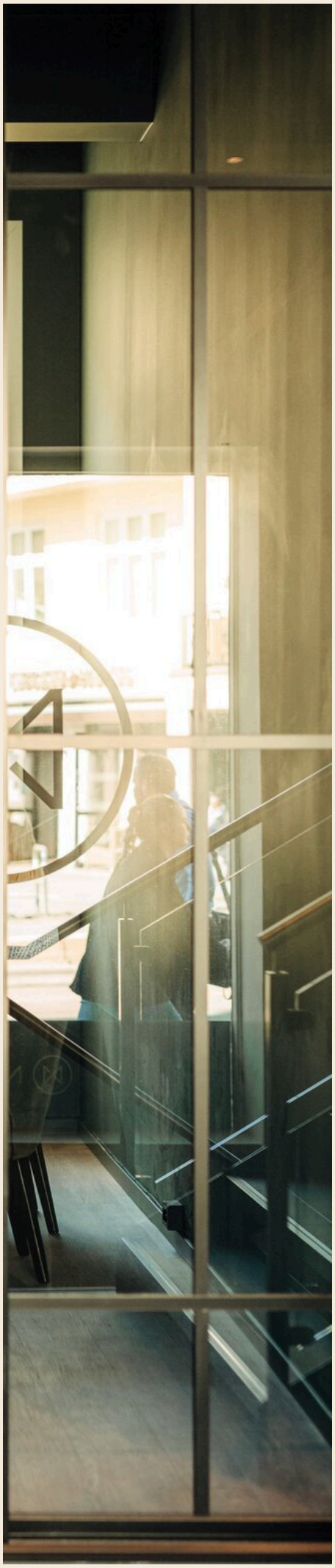
Protokollunderskriver

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Bergen Vest, Askøy, Sotra og Øygarden er områder med store variasjoner i boligmarkedet, og lokalkunnskapen vår gjør at vi kan gi deg råd som faktisk treffer. Hos oss står du og boligen din i sentrum. Vi legger ned arbeidet som trengs for å presentere den på best mulig måte, og megleren din er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert, og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen underveis.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området. Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0061/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ørnahaugen 27 5144 FYLLINGSDALEN
Matrikkel: 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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Randi Horstad

Eiendomsmegler
Nordvik Bergen Vest
r.horstad@nordvikbolig.no
941 63 630