

I HJERTET AV FYLLINGSDALEN

Ørnahaugen 27

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 790 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

77/77 kvm

ENERGIKLASSE

E

OMKOSTNING KJØPER

18 896,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

37598.4 m² (eiet)

TOTALPRIS

3 914 427,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

5 890,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 105 531,-

ETASJE

3

FELLESFORMUE

51 844,-

BYGGEÅR

1971

Din megler



Ingvar Nypan

Eiendomsmegler | Salgsleder | Partner

E-post: ingvar.nypan@emera.no

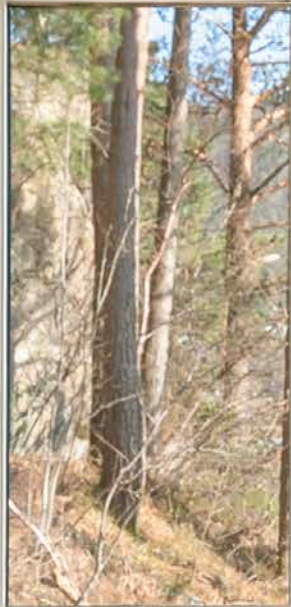
Mobil: +47 452 59 737

Med solid erfaring og et sterkt engasjement for hvert eneste oppdrag har jeg gjennom årene lært hva som oftest betyr mest i et boligsalg: høyest mulig pris. Det er mitt hovedmål i hvert eneste oppdrag – kombinert med en trygg og forutsigbar prosess.

Når du velger meg, får du en megler som kjenner markedet godt og legger en tydelig, gjennomtenkt strategi for hvert salg.

Som salgsleder og partner i firmaet er jeg vant til å ta ansvar og jobbe målrettet mot felles mål. Den lagånden tar jeg med meg inn i hvert eneste boligsalg – det er gjennom et tett og målrettet samarbeid vi skaper det beste resultatet.

Jeg er svært tilgjengelig, følger deg tett gjennom hele prosessen og gjennomfører alltid visningene selv – fordi detaljene er avgjørende for sluttsummen. Alt jeg gjør i prosessen har ett klart formål: å sikre deg høyest mulig salgssum – gjennom en trygg og strategisk gjennomføring i alle ledd.



Attraktiv 3-roms hjørneleilighet i meget populært borettslag! Solrik balkong 9 m² m flott utsikt. 2 boder. Ingen dok.avg.

Emera Eiendomsmegling v/Ingvar Nypan har gleden av å presentere Ørnahaugen 27. En flott 3-roms hjørneleilighet i hjertet av Fyllingsdalen. Fra den sør-vestvendte balkongen kan man nyte flott utsikt mot majestetiske fjell og nydelige solforhold. Her bor man i et etablert og ettertraktet boligområde med nærhet til Oasen senter, bussholdeplass med hyppige avganger mot sentrum og bybanestopp

- Solrik 9 m² overbygget balkong
 - God lagringsplass i to boder på 5 m² og 2 m²
 - TV og internett, kommunale avgifter m.m. inkl. i felleskostnadene
 - Parkering på fellesareal
-
- 6 min gange til Oasen senter
 - Gode kollektivforbindelser - 4 min til bussholdeplass og 8 min til bybanestopp
 - Gangavstand til barnehager og skoler
 - Nærhet til flotte turmuligheter
 - 10 min til sentrum



















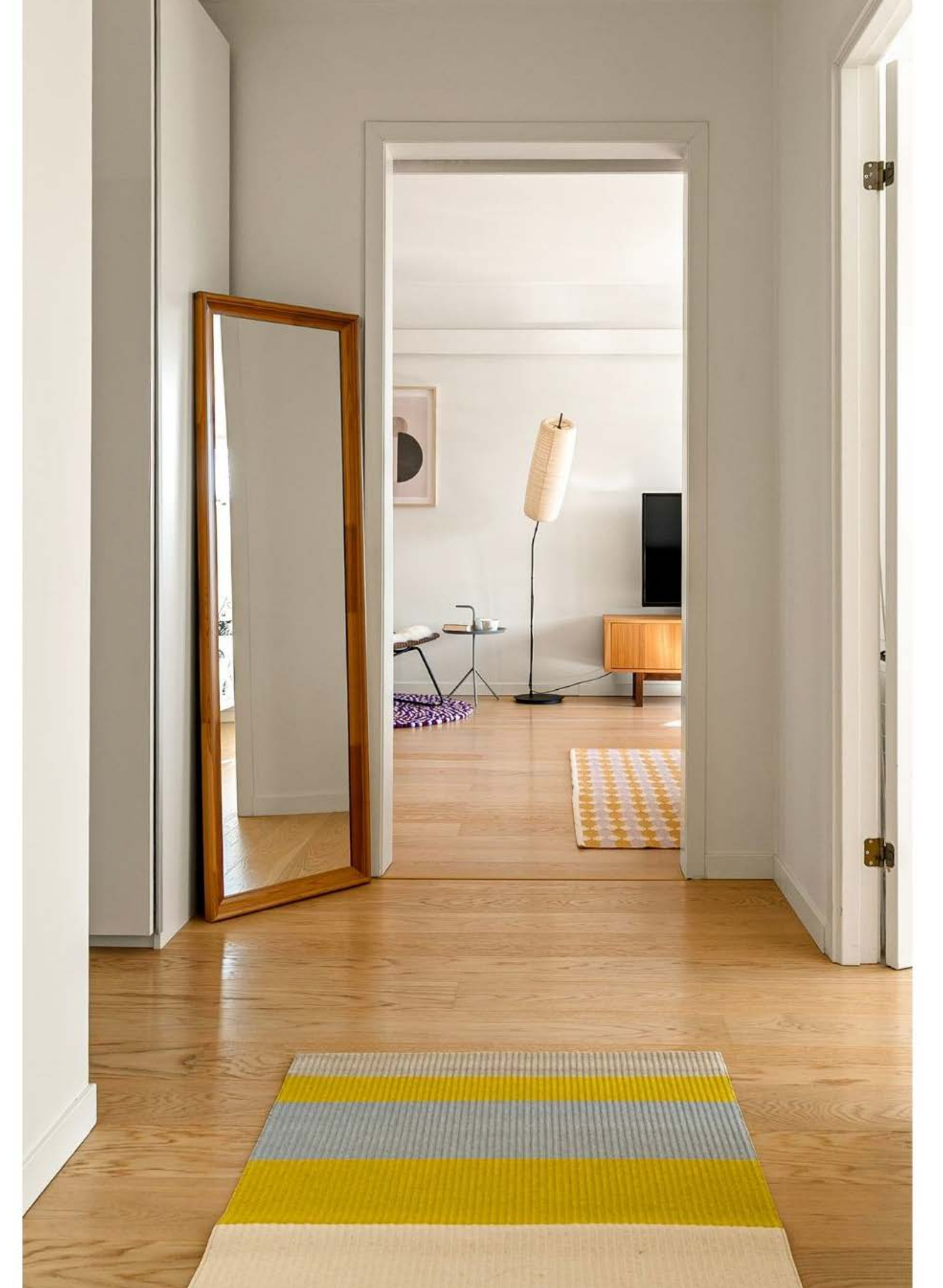










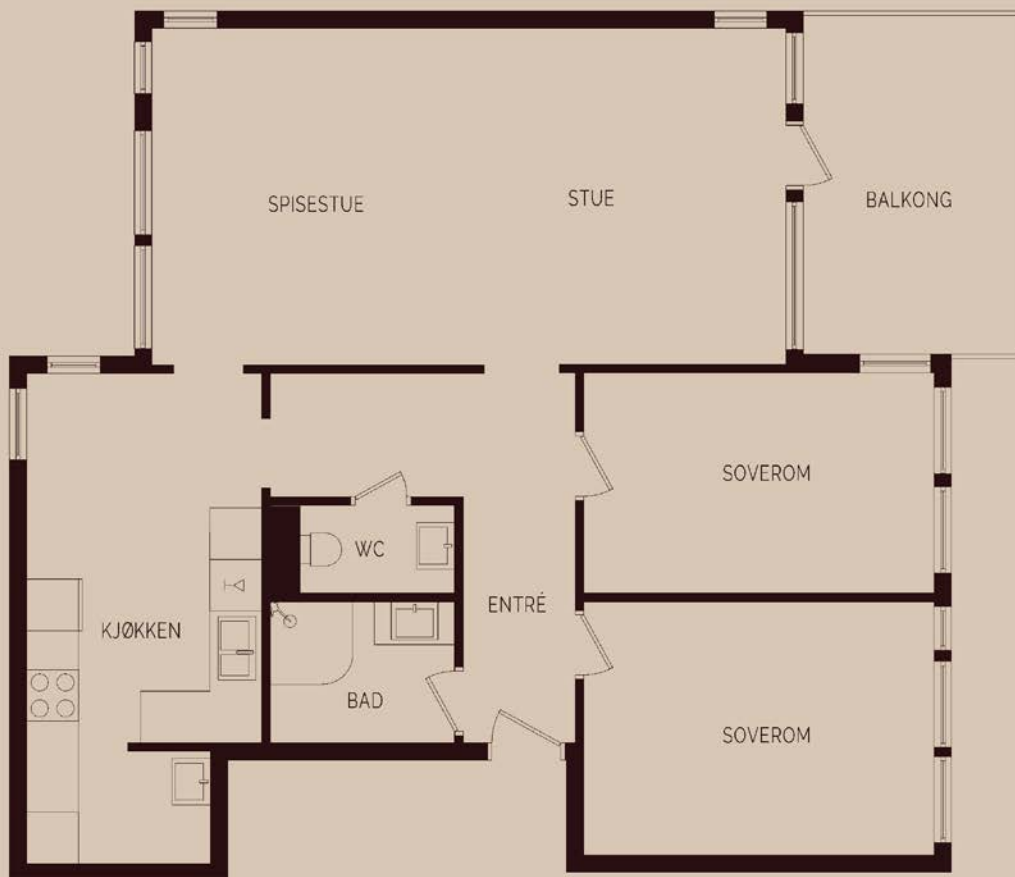






Plantegning





illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

ØRNAHAUGEN 27

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 790 000

Omkostning kjøper

3 790 000,00 (Prisantydning)

105 531 (Andel av fellesgjeld)

3 895 531 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 506 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 596 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 896 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 905 127 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 914 427 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 3 914 427

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 890,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Trappevask, TV og internett, renter og avdrag på felles lån, felles byggforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, styrehonorar, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

Trappevask: kr 210,-

TV og internett: kr 529,-

Felleskostnader: kr 5 151,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at borettslaget er i gang med rehabilitering. Se under punkt "kommentar fellesgjeld" for mer info.

Fellesgjeld

Kr 105 531 pr. 11.03.2026

Styreleder opplyser om at det er planlagt rehabilitering som sannsynligvis vil ha oppstart i høst. Det ble vedtatt på generalforsamling 16.03.2026 at rehabiliteringen innebærer skifte av alle vinduer og dører, tekke yttertak, skifte fasadeplater og trekledning på balkonger, fjerne asbest, nye utelamper, tilleggsisolering gavler, tilleggsisolering langvegger og tilleggsisolere mellom kjeller og 1.etasje. Rehabiliteringen vil medføre økning i andelens fellesgjeld og felleskostnader. Det 3 alternativer som ble diskutert og alternativ 2 ble valgt. Leiligheten som selges går inn under "Leilighet 1"

Styreleder opplyser om at det i forbindelse med rehabilitering som sannsynligvis vil ha oppstart i høst vil bli tatt opp ett lån på ca. 127 millioner. Dette innebærer en økning i andelens fellesgjeld med ca. kr 992 185,-.

Økningen av felleskostnader (ekskl. andre felleskostnader som tv, internett og trappevask) er beregnet til 3% økning i 2027, 20% i 2028, 20% i 2029, 15% i 2030, 5% i 2031, 3% i 2032, 3% i 2033, 2% i 2034 og 2% i 2035.

Etter regulering som er planlagt 01.04.2026 vil andre felleskostnader økes til følgende priser:

- TV og internett: kr 569,-

- Trappevask: kr 210,-

- (Garasjeleie: kr 300,-)

- (Leie fryseboks kr 30,-)

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har en samlet fellesgjeld per 11.03.2026 på kr 15 135 365,- fordelt på andelene:

Svenska Handelsbanken AB NUF, annuitetslån

Rentesats: 5,05%, flytende rente

Andel av saldo: kr 105 531,15,-

Total saldo: kr 15 135 365,-

Innfrielsesdato: 30.06.2048

Det vil i forbindelse med rehabilitering i borettslaget bli tatt opp ytterligere lån på ca. 127 millioner som fordeles på andelene. Andelens fellesgjeld vil øke med ca. kr 992 185,-. Se "kommentar fellesgjeld".

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 51 844 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 841 618 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 366 472 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Ørnahaugen 27 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et rolig boligområde i Fyllingsdalen. Fyllingsdalen 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.

Her bor du med kort vei til alt du trenger i hverdagen - Barnehager, skoler, dagligvarebutikk og gode kollektivforbindelser ligger bare en kort spasertur unna. Kort vei også til idrettsanlegg og fritidstilbud - blant annet Framohallen, Varden idrettspark og Fyllingsdalen idrettshall. For den som liker å trene inne, ligger treningssenteret MOVA og Sky Fitness like i nærheten.

Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi Spektrum og Meny Oasen, kun 6 minutter unna til fots. For et bredere servicetilbud er det kun 6 minutter å gå til Oasen Senter. Oasen har et enormt utvalg av butikker som apotek, spisesteder, klesbutikker og mer.

Kollektivtilbudet i området er svært bra. Nærmeste busstopp, Løvås, er kun 4 min unna til fots. Ellers er det bussterminal ved Oasen, som er et sentralt knutepunkt for en rekke busslinjer. Herfra er det kun 12 minutter med buss inn til Bergen sentrum.

Naturen er din nærmeste nabo, med flotte tur- og løpemuligheter i Kanadaskogen, rundt Storavatnet og opp mot både Damsgårdsfjellet og Løvestakken. Vakre

Ortunvannet er også et yndet turmål. Den nye Fyllingsdalstunnelen gir i tillegg en perfekt sykkel- og joggeløype.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

6 min gange til Nebbestølen barnehage (0-5 år)

8 min gange til Løvås Oppvekststun barnehage (1-5 år)

9 min gange til Minken barnehage (1-5 år)

Barne- og ungdomsskoler:

8 min gange til Løvås Oppvekststun - skole (1-7 kl.)

12 min gange til Ortun skole (8-10 kl.)

12 min gange til Sælen Oppvekststun (1-7 kl.)

13 min gange til Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.)

15 min gange til Lynghaug skole (8-10 kl.)

Videregående skoler:

9 min gange til Fyllingsdalen videregående skole

10 min kjøring til Amalie Skram videregående skole

Parkering

Andelseier vil få utlevert ett parkeringsoblat for parkering på fellesareal. Det er venteliste for garasje plass. 15 ladeplasser med lademulighet via aneo. Parkeringskort krever betaling.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 37598.4 m²

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at borettslaget eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte andelseier rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av borettslagets vedtekter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for rubriserte nybygg, datert 12.04.1972. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for altan, datert 20.03.1995.

Det gjøres oppmerksom på at godkjente og byggemeldte tegninger ikke stemmer overens med dagens planløsning. Det er tegnet inn skyvedør mellom kjøkken og vaskerom. Denne døren er fjernet. Endringen er ikke søknadspliktig.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder:

BRA-i 77m²: Bad, toalettrom, entré/gang, kjøkken, stue og 2 soverom.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder i fellesarealene på 5m² og 2m²

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 77 m² Bad, toalettrom, entré/gang, kjøkken, stue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 m² Terrasse- og balkongareal

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bodene som disponeres av denne andelen, ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av arealet. Derfor er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA (bruksareal) og totalt BRA.

Standard

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Hvitevarer på kjøkken og bad

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

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Takstmann | Øyvind Westrheim

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Bytt varmebryter til gulvet, utført av Service Elektrikeren.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Avløpsrørene i hele bygningen er fornyet av Borettslag i 2018/02

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

- Et lekkasjeproblem i terrasse ble rettet av selskapet som er dekket av Borettslag-forsikring i 2024/03.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

- Det pågår en diskusjon om fasaderehabilitering fra Borettslag.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

- Nabober hadde problem med skjeggkre ble fikset av Borettslag i 2024/2025.

Moderniseringer og påkostninger: 2018:

- Avløpsrørene i bygget ble fornyet i regi av borettslaget.

2024:

- Et lekkasjeproblem på terrassen ble utbedret. Ble dekket av borettslagets forsikring.

2026:

- Skiftet bryter for gulvvarme på bad.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under

befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

3 lags isolerglassvinduer i malte trekarmer med utvendige metallbeslag. Etasjeskiller er et plasstøpt betongdekke. Mange av disse blokkene har skjevheter i gulvene, men der hvor det var mulig å gjøre kontrollmålinger var det ikke mer enn 10mm avvik på 2m lengde som ville angitt TG2.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger grunnet alder
- Andre innvendige forhold grunnet slukens manglende tetthet.
- Overflater vegger og himling grunnet hull i fliser som er tettet med silikon/fugemasse
- Overflater gulv på bad grunnet bom i noen fliser
- Sluk, membran og tettesjikt grunnet alder og slukløsning.
- Overflater og konstruksjon grunnet manglende tilluftsventilering
- Vannledninger grunnet alder og irr på rør
- Varmtvannstank grunnet alder, ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller el-tilkobling

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Øvrig informasjon

Adresse

Ørnehaugen 27, 5144 FYLLINGSDALEN

Gnr. 22, bnr. 421 i Bergen kommune. Andelsnr. 128 i Ørnehaugen Borettslag med orgnr. 955805569

Selger

Yi-Chun Chen

Borettslag

Ørnehaugen Borettslag

Organisasjonsnummer: 955805569

Andelsnummer: 128

Forretningsfører: Bob Bbl

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP0003232686

Husdyr: Dyrehold er tillatt, men det må spørres i oppgangen om noen er allergisk. Det skal også gis beskjed til styret.

Forkjøpsrett: Det er forkjøpsrett i borettslaget. Forkjøpsretten er forhåndsavklart i forkant av annonsering.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslagets regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Renholdsplikt (bossuke) som går på omgang mellom beboere og innebærer renholdsplikter.

Energiklasse

E

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplan Fyllingsdalen. Gnr 22, 23 og 24, Fyllingsdalen sentrale deler, datert 02.11.2023, regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse.

Reguleringsplaner under grunnen:

- Fyllingsdalen/Årstad. Bybanen fra sentrum til Fyllingsdalen, delstrekning 3, Mindemyren - Fyllingsdalen, datert 21.06.2017. Dekningsgrad 10%. Regulert til annen banegrund, tekn. anl. og Trase-sporvei, forstadsbane.

Eiendommen befinner seg i følgende hensynssoner:

- Reguleringsplaner på grunnen, andre sikringssoner. Berøringsgrad 10%.

- Reguleringsplaner under grunnen, andre sikringssoner. Berøringsgrad 10%.
- Gul støy, veistøy - gul sone. Berøringsgrad 14,4%.
- Rød støy, veistøy - rød sone. Berøringsgrad 12%.

Planer i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Bystyret legger til grunn at revisjon av KPA-bestemmelsene skal slutføres med vedtak Bystyret i første kvartal 2027. Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag.
- PlanID: 6476000. Fyllingsdalen. Gnr 22 Bnr 624 mfl., Hjalmar Brantnings vei. Bakgrunnen for planarbeidet er å utvikle og fortette eiendommene innenfor planområdet. Planområdet ligger innenfor byfortettingssone i KPA 2018 og har en svært sentral beliggenhet i Fyllingsdalen, med kort avstand til bybane/kollektivtransport, Oasen bydelssenter, offentlig tjenesteyting, skoler, barnehager, idrettsanlegg og rekreasjonsmuligheter. Planområdet har vært i en utviklingsprosess siden 2010, der flere ulike grep har vært prøvd ut i denne prosessen. Siden den gang har både ny arealdel og områdeplan blitt vedtatt, og plangrepet har blitt tilpasset retningslinjer og kvalitetskrav som har fulgt de nye overordnede planene.
- PlanID: 71900000. Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 778 mfl., Folke Bernadottes vei, boliger. Hovedformålet med planen er å videreutvikle eksisterende parkeringsareal innenfor sentrumsområde, med boliger, i tråd med KPA og områderegulering for Fyllingsdalen sentrale deler. Planinitiativet har en intensjon om å ivareta og utvide eksisterende grønt-/våtmarksområde, for å sikre god overvannshåndtering som også bidrar til områdets estetiske uttrykk og tilrettelegger for økt biologisk mangfold.
- PlanID: 71310000. Fyllingsdalen. Gnr 22 Bnr 240 mfl., Oasen vest BS1 og BS2. En omfattende plan for transformasjon av dagens parkeringsarealer ved Oasen senter i Fyllingsdalen til et urbant flerbrukssenter. Det viktigste i planen er etableringen av ca. 220 nye boliger kombinert med utvidede arealer for handel, kontor og

offentlige helsetjenester, alt tett knyttet til bybanens linje 2. Prosjektet fungerer som en sentral del av byutviklingen i Fyllingsdalen, hvor målet er å skape et levende bydelssenter med høy utnyttelse, forbedret arkitektonisk kvalitet og gode fotgjengerforbindelser mellom kjøpesenteret og de nye boligområdene.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Eiendom 22/863. Tilbygg, enebolig. Rammetillatelse, datert 01.12.2027. Saksnr: 201732643.
- Eiendom 22/926. Garasjeuthus annekst til bolig og tomannsbolig, horisontaldelt. Rammetillatelse, datert 10.12.2024. Saksnr: 202413462.
- Eiendom 22/611. Tilbygg, enebolig m/hybel/sokkelleil. Gangsettingstillatelse, datert 10.02.2023. Saksnr: 202310509.
- Eiendom 22/934. Garasjeuthus annekst til bolig. Rammetillatelse, datert 14.12.2022. Saksnr: 202227319.
- Eiendom 22/934. Enebolig. Rammetillatelse, datert 08.08.2022. Saksnr: 202224784.
- Eiendom 23/299. Annen lagerbygning. Gangsettingstillatelse, datert 15.12.2023. Saksnr: 202317659.

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/ forslagsstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst 10 heftelser og rettigheter. Disse omhandler bruksrett til tilfluktsrom og til vaskeri, bestemmelse om garasje/parkering, bestemmelse om vann/kloakkledning,

to erklæring/avtale, bestemmelse om veg, bestemmelse om vann/kloakk, registrering av grunn og omnummerering ved kommuneendring. Ingen av disse vil påvirke en kjøper direkte.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

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

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom 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 Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold

til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har

påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f. eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 46 746,37
 Grunnpakke bolig info** kr 5 500,00
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 22 850,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 7 500,00
 Tilretteleggingshonorar kr 10 000,00
 Visnings-/overtagelseshonorar all included kr 3 900,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00
 Söderberg & Partners Boligselgerforsikring kr 10 535,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 34 010,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 130 506,37. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Ingvar Nypan
 Eiendomsmegler | Salgsleder | Partner
 ingvar.nypan@emera.no
 Tlf: 452 59 737

Mia Knarrum-Kiste
 Eiendomsmeglerfullmektig | Medhjelper
 Mia@emera.no
 Tlf: 952 53 043

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS
 Organisasjonsnummer 935740274
 Vestre Strømkaien 7,
 Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

09.04.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Söderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
 Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

ØRNAHAUGEN 27

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03260049	
Selger 1 navn	
Yi-Chun Chen	
Gateadresse	
Ørnahaugen 27	
Poststed	Postnr
FYLLINGSDALEN	5144
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	INNBO PLUSS/93343319

Document reference: 03260049

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: YC

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

Initialer selger: YC

2

Document reference: 03260049

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja
Beskrivelse

Document reference: 03260049

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.






Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ørnahaugen 27, 5144 FYLLINGSDALEN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 22, bnr. 421
-  # Andelsnummer 128

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



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 19995-1306

Eiendomsverdi ref nr: SY1429

Autorisert foretak: Vestlandske Takst & Tilstandsrapport
Gunnar Westheim

Vår ref: Øyvind Westheim



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Øyvind Westrheim

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@vestlandske.no

416 96 812



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre bad. Les spesielt beskrivelse av eldre vaskekrok. Se forøvrig hvert enkelt punkt i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

3lags isolerglassvinduer i malte trekarmar med utvendige metallbeslag.
Ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør med finert overflate.
Balkongdør i fabrikk malt treramme med isolerglassfelt.
Balkong i stål- og betongkonstruksjon. Fliser på gulv. Rekkverk i trevirke og metall. Balkongene ble utvidet i 1993

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett, laminat og fliser på gulv. Malte slette flater på veggene.
Malte slette flater i himling.
Etasjeskiller er et plasstøpt betongdekke. Mange av disse blokkene har skjevheter i gulvene, men der hvor det var mulig å gjøre kontrollmålinger var det ikke mer enn 10mm avvik på 2m lengde som ville angitt TG2. Det kan likevel ikke utelukkes at det kan finnes enkeltstående steder hvor dette kan oppdages etter overtakelse.
Formpressede hvite innerdører
I bakkant av kjøkkenet er det et lite område som tidligere trolig har vært et vaskerom eller nisje for plassering av vaskemaskin o.l.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har ukjent oppførelsesår og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Det antas, ut fra badets fliser, at badet kan være oppført rundt årtusenskifte.
Fliser på vegg. Malt innvendig tak.
Fliser på gulv med gulvvarme. Fall til sluk er tilfredstillende.
Smørebranen ført ned i eldre støpejernssluk, men uten at membranen er festet under klemring.
Innredning med nedfelt servant i skuffeseksjon, Speil overskap, Dusjvegger/hjørne.
Felles avtrekksystem for boligblokken.
Hulltaking er foretatt i vegg mellom bad og toalettrom. Det er ikke påvist påvise unormale forhold med 8% fuktighet i trevirket i bunnrammen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp.
Automatisk vannstopp og komfyrvakt er ikke montert, men dette var heller ikke et krav på oppføringstidspunktet. Det anbefales likevel sterkt at dette monteres.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut

SPELALROM

[Gå til side](#)

Fliser på gulvet. Malte flater på vegger og i himling. Gulvmontert toalett, servant med underskap. Avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør for tilførsel
Synlige rør inne i leiligheten er i plast utførelse. Utvendig ledningsnett er ikke vurdert.
Felles avtrekksystem for boligblokken. Tilluft gjennom

vindusventiler eller ventiler i yttervegger.
Ca. 116 liters varmtvannstank, 2kw effekt fra Oslo, plassert i kjøkkenskap
Sikringskap er plassert i gang 1 etg.
Skruisikringer.
Se bilde for kursoversikt.

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

[Gå til side](#)

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

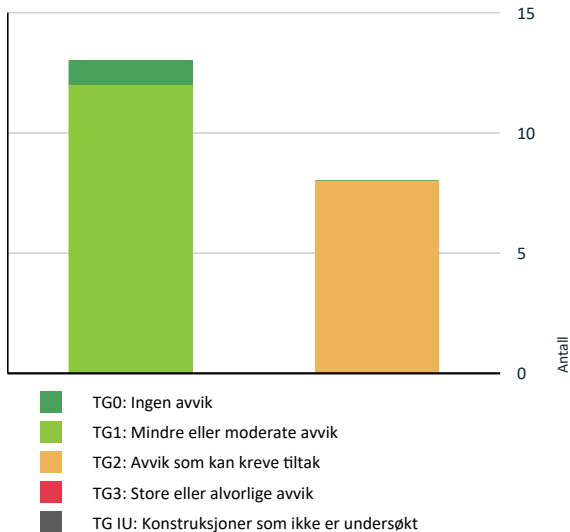
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er tilsendt tegninger stemplet Bergen kommune 22 april 1993 som viser plantegning som samsvarer med dagens situasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten reflekterer takstmannens forhold og vurderinger på besiktigelsestidspunktet.

Dersom oppdragsgiver vil påklage rapporten eller finner den uklår, må oppdragsgiver og/eller annen bruker av taksten gjøre dette gjeldende skriftlig og senest innen 7 dager etter at taksten er mottatt av oppdragsgiver. Det er viktig å gjennomgå selgers egenerklæring for ytterligere opplysninger i tillegg til rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1971

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

3lags isolerglassvinduer i malte trekarmer med utvendige metallbeslag.

Årstall: 1992 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Vinduer med utvendige metallbeslag

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør med finert overflate.



Ytterdør

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør i fabrikk malt tre ramme med isolerglassfelt.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Balkongdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i stål- og betongkonstruksjon. Fliser på gulv. Rekkverk i trevirke og metall. Balkongene ble utvidet i 1993

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



Balkong

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett, laminat og fliser på gulv. Malte slette flater på veggene. Malte slette flater i himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er et plasstøpt betongdekke. Mange av disse blokkene har skjevheter i gulvene, men der hvor det var mulig å gjøre kontrollmålinger var det ikke mer enn 10mm avvik på 2m lengde som ville angitt TG2. Det kan likevel ikke utelukkes at det kan finnes enkeltstående steder hvor dette kan oppdages etter overtakelse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede hvite innerdører

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I bakkant av kjøkkenet er det et lite område som tidligere trolig har vært et vaskerom eller nisje for plassering av vaskemaskin o.l.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opprinnelig har det vært gulvbelegg på dette området og deler av det originale gulvbelegget er fortsatt tilstede på deler av gulvet. Det har vært skiftet gulvbelegg i området rundt sluket, og belegget er ført ned i sluket med klemring.

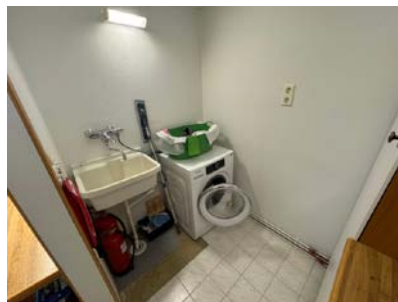
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Da denne kroken ikke tilfredstiller kravene til et fullverdig våtrom pga manglende tetthet, anbefales det å montere automatisk vannstopp i denne delen. Alternativt at det monteres en vanntett kant min. 25mm høy mellom kjøkkenet og vaskekrok. Selv om det er sluk, er det ikke tilstrekkelig fall mot sluket og det er fare for at en stor lekkasje vil kunne gi vann utover det resterende kjøkkengulvet/kjøkkengulvet.



Sluk i vaskekrok



Vaskekrok

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har ukjent oppførelsesår og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Det antas, ut fra badets fliser, at badet kan være oppført rundt årtusenskifte.



Bad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er huller i flisene i dusjsonen etter gammel dusjgarnityr. Hullene er tette med silikon/fugemasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En utbedring med silikon/fugemasse erstatter ikke membran, og det kan derfor være risiko for fuktgjennomgang i bakenforliggende vegger. Konstruksjonene må observeres regelmessig. Se forøvrig punktet "Tilliggende konstruksjoner".

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på gulv med gulvvarme. Fall til sluk er tilfredstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran ført ned i eldre støpejernssluk, men uten at membranen er festet under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er originale kobberrør før gjennom membran. Dette gir ikke like god sikring mot lekkasjer som dagens rør-i-rør gir.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.



Sluk med synlig membran, men uten klemring

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant i skuffeseksjon, Speil overskap, Dusjvegger/hjørne.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

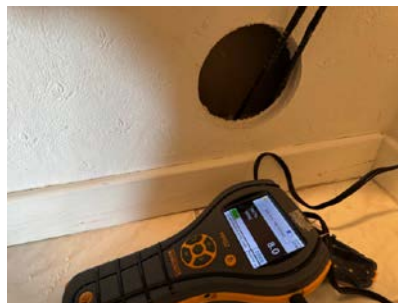
Felles avtrekkssystem for boligblokken.

3. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg mellom bad og toalettrom. Det er ikke påvist påvise unormale forhold med 8% fuktighet i trevirket i bunnrammen.



Fuktmåling. Normale verdier

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Laminate benkeplate. Integreerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp. Automatisk vannstopp og komfyrvakt er ikke montert, men dette var heller ikke et krav på oppføringstidspunktet. Det anbefales likevel sterkt at dette monteres.

Tilstandsrapport



Kjøkken

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut



Kjøkkenventilator

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTRROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Malte flater på vegger og i himling. Gulvmontert toalett, servant med underskap. Avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Toalettrom



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør for tilførsel

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Bør holdes under oppsikt, da forventet levetid er passert og lekkasjer kan lettere oppstå som en følge av aldersvekkelse.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige rør inne i leiligheten er i plast utførelse. Utvendig ledningsnett er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles avtrekkssystem for boligblokken. Tilluft gjennom vindusventiler eller ventiler i yttervegger.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 116 liters varmtvannstank, 2kw effekt fra Oso, plassert i kjøkkenskap

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



VV-bereder

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap er plassert i gang 1 etg.
Skrusikringer.
Se bilde for kursoversikt.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1971 Ingen total utskifting siden byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent I nåværende eiers eierperiode er alle arbeider utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det er ikke kjent hva som er utført av tidligere arbeider.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Det er ikke fremlagt samsvarerklæringer for takstmann.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget av elektroinstallatør, da det er mer enn 5 år siden forrige kontroll ble utført.

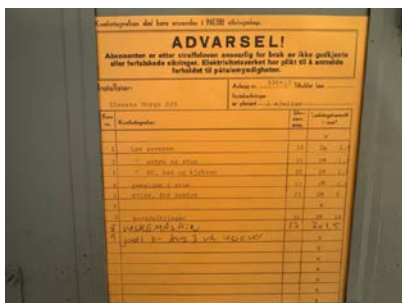
Generell kommentar

Det skal ha vært foretatt kontroll av anlegget i 2014, men det kan anbefales at det foretas en ny kontroll nå etter 12 år.

Tilstandsrapport



Sikringskap



Kursfortegnelse

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

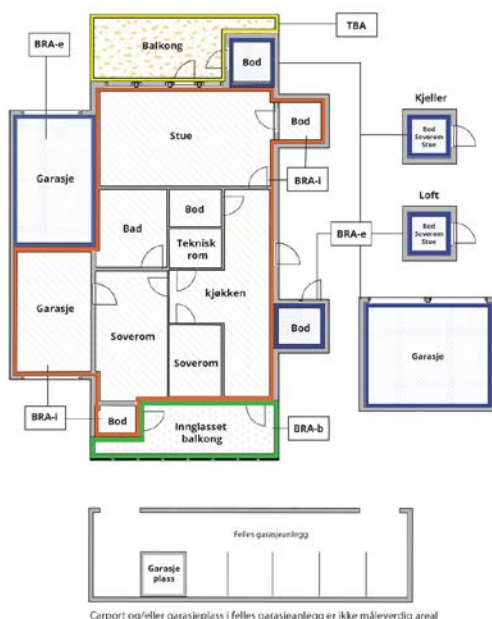
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	77			77	9
Underetasje		7		7	
SUM	77	7			9
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, toalettrom, entré/gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Underetasje		Bod, bod 2	

Kommentar

3 etasje:

Entré/gang 8,7m²

Bad 2,85m²

Toalettrom 1,47m²

Stue 25,82m²

Kjøkken 14,17m²

Soverom 11,7m²

Soverom 9,72m²

Balkong 8,7m²

Krok for vaskemaskin 3,13m²

Bod i fellesareal 5,0m² merket 721

Bod i fellesareal 2,0m² merket 721

Vær observant på at hvert enkelt rom er oppmålt for å gi et bilde på rommenes størrelse, mens innervegger skal medtas i det samlede arealet. Det kan derfor forekomme avvik ved utelukkende summering av enkeltrom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tilsendt tegninger stemplet Bergen kommune 22 april 1993 som viser plantegning som samsvarer med dagens situasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Øyvind Westrheim	Takstingeniør
	Yi-Chun Chen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	421		0	37598.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ørnahaugen 27

Hjemmelshaver

Ørnehaugen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØRNEHAUGEN BORETTSLAG	955805569			Chen Yi-Chun

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

128

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i Fyllingsdalen. Fin utsikt over nrområdet og deler av Fyllingsdalen mm. Kort gangavstand til Oasen bydelsenter med de fleste servicetilbud/ fasiliteter, samt barne/ ungdomsskoler og barnehager.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Parkering på borettslagets felles tomt etter egne regler.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Det henvises til meglers salgsoppgave for opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser.

Om tomten

Tomten er felles for borettslaget/sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, parkeringsplasser, grøntarealer og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til meglers salgsoppgave for opplysninger vedrørende grunnboksopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SY1429>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse Ørnahaugen 27, 5144 FYLLINGSDALEN	
Dato for energimerking 16.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-270853
Bygningskategori Boligblokker	Byggningsnummer 139737474
Gårdsnummer 22	Bruksnummer 421
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1972	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 85,0 m²	Oppvarmet bruksareal 77,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
236,55 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
227,80 kWh/m²

Totalt levert pr. år
17 541 kWh



Ørnhaugen 27, 5144 FYLLINGSDALEN



Detaljering

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



Ørnhaugen 27, 5144 FYLLINGSDALEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Reduserer innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Ørnahaugen 27 - Nabolaget Løvåsbakken/Ørnahaugen - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Løvås Linje 4, 18	4 min	0.3 km
Oasen terminal Totalt 13 ulike linjer	6 min	0.5 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	8 min	0.7 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	10 min	5.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min	6.6 km

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

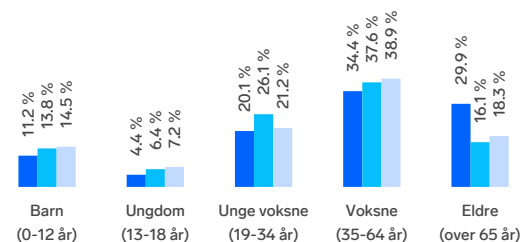
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nebbestølen barnehage (0-5 år) 51 barn	6 min	0.5 km
Løvås Oppveksttun barnehage (1-5 år) 64 barn	8 min	0.6 km
Minken barnehage (1-5 år) 40 barn	9 min	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Spectrum	5 min
Meny Oasen Bergen	7 min



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

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100





Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

Sport

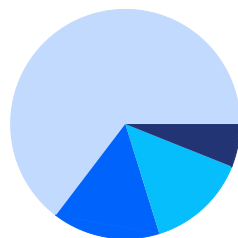
 Løvås skole
Aktivitetshall 8 min 
0.6 km

 Lynghaugparken "binge"
Ballspill 8 min 
0.7 km

 MOVA Fyllingsdalen 10 min 

 SKY Fitness Fyllingsdalen 12 min 

Boligmasse



■ 15% enebolig
■ 14% rekkehus
■ 64% blokk
■ 6% annet

«Trivelig og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

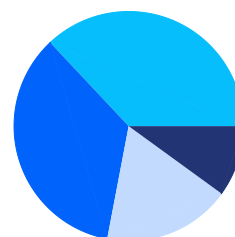


Varer/Tjenester

 Oasen 7 min 

 Apotek 1 Knudsenkvartalet 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 35% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

■ Løvåsbakken/Ørnahaugen

■ Bergen

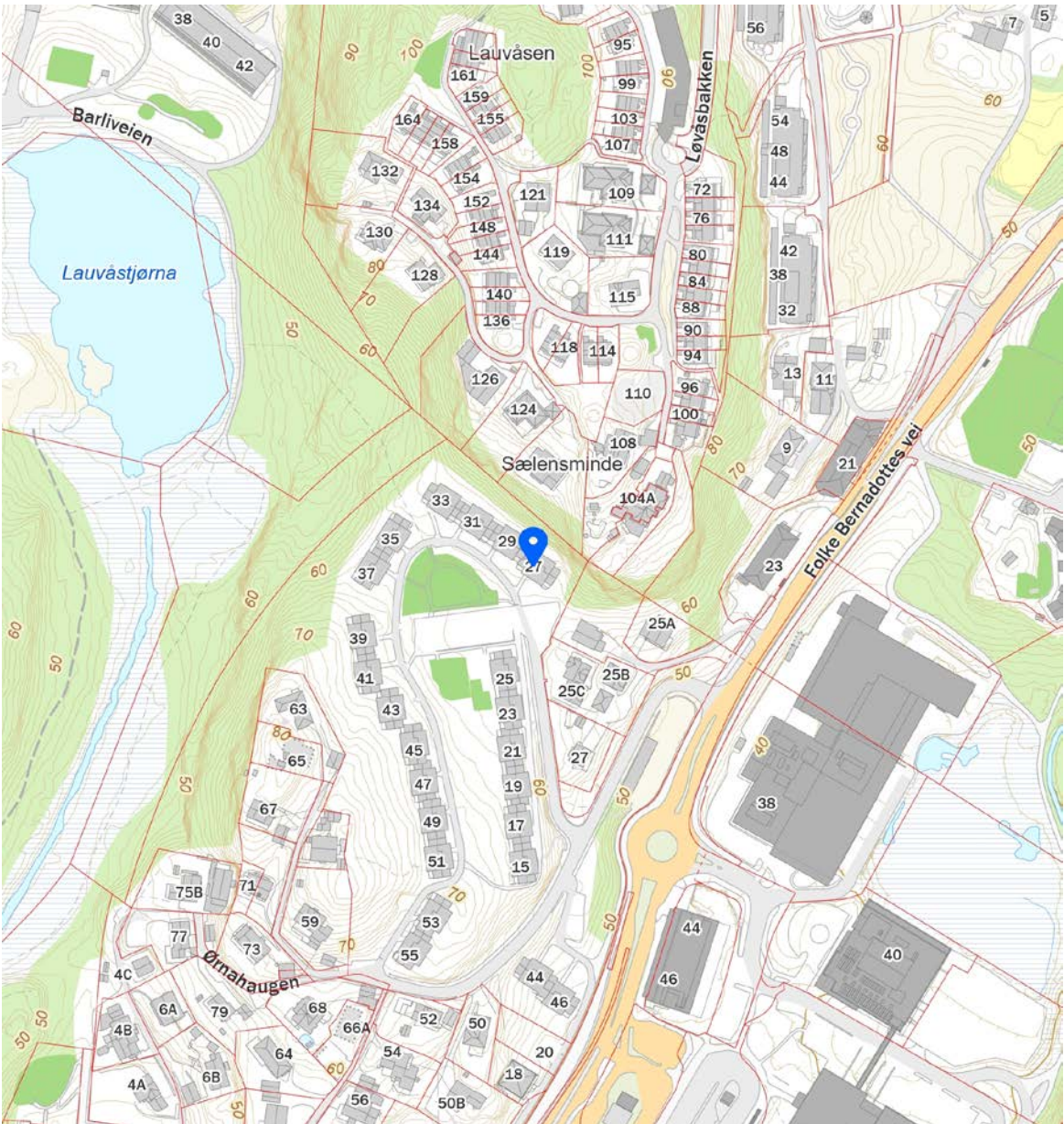
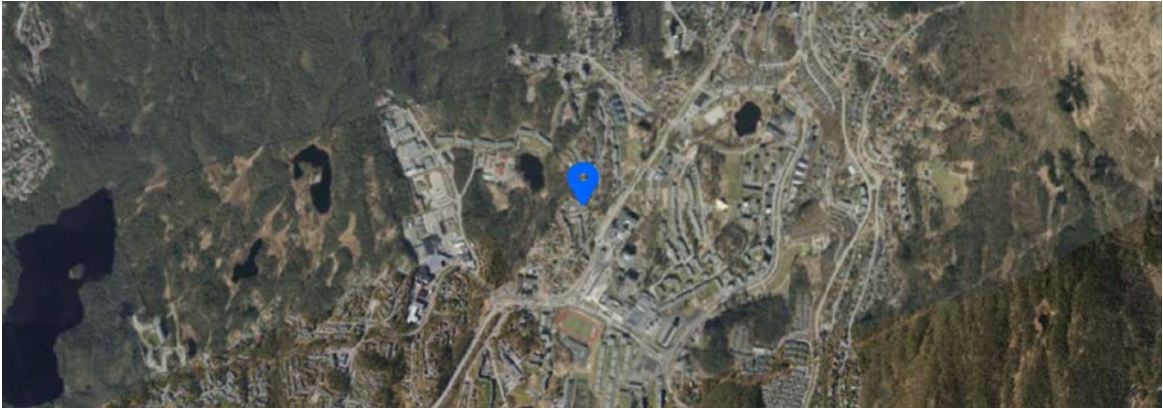
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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 (boret) 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.

Vedtekter for Ørnehaugen borettslag

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

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

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

(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.

Vedtekter for Ørnehaugen borettslag

(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 brukers 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.

Vedtekter for Ørnehaugen borettslag

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. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufning 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 karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 insekter 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 insekter 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.

Vedtekter for Ørnehaugen borettslag

(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 tømning og spyles etter tømning,
- borettslavere 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

Vedtekter for Ørnehaugen borettslag

felleskostnadene etter de instruksjer 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 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

Vedtekter for Ørnehaugen borettslag

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 generalforsamlingen.

(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.

Vedtekter for Ørnehaugen borettslag

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 framtrødende 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 forstås 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

Vedtekter for Ørnehaugen borettslag

ikke utførte arbeidet. Unnlattelse 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 garasje plass skal benytte denne. Dersom beboer ikke lenger disponerer bil, skal garasjeplassen straks tilbakeføres og tildeles annen beboer.

ORDENSREGLER FOR ØRNAHAUGEN

BORETTSLAG

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Enhver borettsshaver 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**
- Borettslavere 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. Lekkasje og tett sluk kan medføre omfattende vannskader. Egenandel ved forsikringskader 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 borettslaver 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 borettslaver.

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
.

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 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?*





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 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,-

6

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

Forutsetninger: Basert på budsjett 2026

Prisistigning: 4 % på alle driftskostnader og inntekter internett og trappevask

Kostnad prosjekt: 127 300 000

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



	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 garasje plasser :	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.skatte :	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
Gj.sn. 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

Muligheter med Enova og Husbank



- Ved gjennomføring av energiltak som tilleggisolering 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 strømkostnader 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 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



0274 - Ørnehaugen borettslag Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling

Forutsetninger: Basert på budsjett 2026
Pristilgning: 4 % på alle driftskostnader og inntekter internett og trappevask
Kostnad prosjekt: 127 300 000
Prosjekt periode: 01.08.2026 - 30.07.2028
Nytt lån: Annulteret lån med 30 års nedbetaling fra 30.12.2026
Rente nytt lån: 5,00 %
Annen info: Nytt Lån er avdragsfritt til prosjektet er ferdigstill
 Det nye lånet leper 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	0	0	0	0	0	0
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.ska	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
Gjen. 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 uttrykk forblir likt som dagens
- Nytt uttrykk med f. eks. glassbalkong/trekledning



OFFENSIV | PROFESJONELL | ENGASJERT | NYSKAPENDE

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



Trekledning inni balkonger og 1.etg



21

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





- 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



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 01.08.2026	Andel fellesgjeld pr 01.08.2026	Andel fellesgjeld pr 01.08.2026	Andel fellesgjeld pr 01.08.2026	Andel fellesgjeld pr 01.08.2026	Andel fellesgjeld pr 01.08.2026	
Leilighet1	5141	105 531	935 708		992 185		1 108 626	
Leilighet2	4974	101 874	903 283		957 803		1 070 208	
Leilighet3	4042	82 768	733 876		778 171		869 495	

Oppsummering

Ulike Tiltak



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 +
- Tilleggsisolering 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

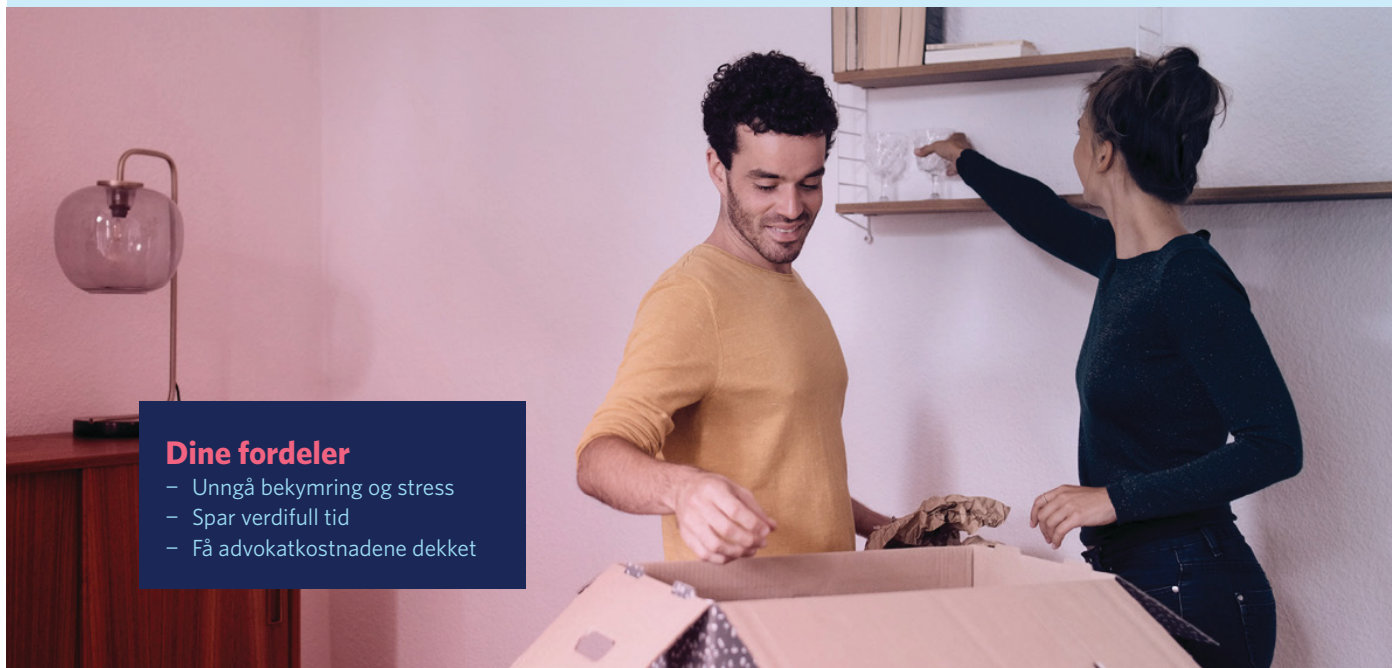
eva.sunde@bob.no

OFFENSIV | PROFESJONELL | ENGASJERT | NYSKAPENDE

30

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Ingvar Nypan

Eiendomsmegler | Salgsleder | Partner

ingvar.nypan@emera.no

+47 452 59 737

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema



Ingvar Nypan
ingvar.nypan@emera.no
452 59 737

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING