

I HJERTET AV FYLLINGSDALEN

Ørnahaugen 53



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 090 000,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

37598.4 m<sup>2</sup> (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

9 596,-

EIEFORM

Borettslag

TOTALPRIS

4 205 127,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

5 930,- pr. mnd

ETASJE

3

FELLESGJELD

Kr 105 531,-

BYGGEÅR

1972

BRA-I/BRA TOTAL

77/77 kvm

ENERGIKLASSE

D

# Din megler



## Ingvar Nypan

Eiendomsmegler | Salgsleder | Partner

ingvar.nypan@emera.no

+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.



# Strøken, gjennomført toppleilighet med vestvendt, solrik balkong på 8m<sup>2</sup>! | Nydelig utsikt samt lekkert kjøkken & bad

Emera Eiendomsmegling v/Ingvar Nypan har gleden av å presentere Ørnahaugen 53. Her bor du trygt, rolig og idyllisk - men samtidig i et svært sentral nabolag. Dette er en leilighet passende flere livsfaser - For studenten er det enkel adkomst til studieinstitusjoner, og for den ansatte på Haukeland er det 5 min gange til bybanestopp

- Vestvendt, solrik balkong på 8 m<sup>2</sup> med nydelig utsikt
- Nyoppussede rom og stue (2025/2026)
- Nydelig kjøkken og bad
- Nyinstallert varmepumpe (2025)
- Rør-i-rør-system
- Mye inkludert i felleskost, bl.a. TV, internett og kommunale avgifter
- Parkering på fellesareal
- God lagringsplass i to boder på totalt 7 kvm
- 6 min til Oasen, 4 min til buss, 7 min til bybanen og 10 min til sentrum
- Gangavstand til barnehager, skoler og turmuligheter









































# Plantegning



# Plantegning



**I/B**  
INNEBILG. BOLKAFOTO



Illustrasjonen er ikke målbar og avvik kan forekomme

ØRNAHAUGEN 53

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 4 090 000

## Omkostning kjøper

4 090 000 (Prisantydning)  
105 531 (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 195 531 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:  
8 506 (Avklaring forkjøpsrett borettslag)  
545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)  
545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
9 596 (Omkostninger totalt)

-----  
4 205 127 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:  
9 300 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 4 205 127

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 930,- 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 569,-  
Felleskostnader: kr 5 151,-

Felleskostnadene er besluttet å øke. Det gjøres oppmerksom på at borettslaget er i gang med rehabilitering. Se under punkt "kommentar fellesgjeld" for mer info.

## Fellesgjeld

Kr 105 531 pr. 22.05.2026

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 er 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.

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har en samlet fellesgjeld per 22.05.2026 på kr 15 135 365,- fordelt på andelene:

Svenska Handelsbanken AB NUF, annuitetslån  
Rentesats: 5,05%, flytende rente  
Total saldo: kr 15 135 365,-  
Andel av saldo: kr 105 531,14,-  
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".

## 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 53 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et boligområde i Fyllingsdalen.

Fyllingsdalen er et etablert boligområde som 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 treningscenteret MOVA og Sky Fitness like i nærheten.

Nærmeste dagligvarebutikker er Rema 1000 Knudsenkvartalet og Kiwi Spectrum, kun 4 og 5 minutter unna til fots. For et bredere servicetilbud er det kun 6 minutter å gå til Oasen Senter. Oasen har et bredt handle- og servicetilbud med apotek, kaféer, restaurant, 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. Bybanens linje 2 går fra Fyllingsdalen Terminal 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:

7 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.)

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

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

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

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

Videregående skoler:

7 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 garasjeplass. 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 m<sup>2</sup>

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 17.09.1971. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen: [legg inn beskrivelse av gjenstående tiltak]. 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 dagens planløsning ikke stemmer fullt overens med de byggemeldte tegningene. Opprinnelig er det byggemeldt separat bad og wc. I dag er dette rommet slått sammen, og bruksendringen ansees ikke som søknadspliktig.

## Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder:

BRA-i 77 m<sup>2</sup>: Gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken og vaskerom

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder i kjeller på hhv. 3,8 m<sup>2</sup> og 2,8 m<sup>2</sup>.

## Areal

BRA - i: 77 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 77 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 77 m<sup>2</sup> Gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken og vaskerom

TBA fordelt på etasje  
3. etasje  
8 m<sup>2</sup> Vestvendt balkong

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.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og beregninger etter Norsk Standard (NS) 3940 mindre avvik kan forekomme. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Er arealene godkjent av Bygningssmyndighetene fremgår det av stemplede godkjente tegninger som angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

## Standard

Hvitevarer: Integreerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin kan medfølge etter avtale.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Gardiner
- Lamper

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: Kenneth Nielsen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema 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?  
- Totalrenovering av bad, utført i mai 2019. Arbeid utført av VB OLAV MØRNER A/S AUTORISERT RØRLEGGERFIRMA.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
- Fikk opplyst av tidligere eier at det er ujevnheter i gulv, men dette er ikke noe vi selv har merket.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
- Rehabilitering sikringsskap. OV 40A, Hakel OSV. 5 Kurssikringer. 1 Rehabramme og 1 sett krokodilleklemmer. Arbeid utført av Star Elektro.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
- Som nevnt ovenfor. Det ble gjort en oppgradering på sikringskapet og nytt kursfortegnelse.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
- Felles ladeanlegg med 15 ladere tilhørende borettslaget på nederste parkeringsplass. Ladeavtale inngås av beboer ved behov.

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?  
- Borettslaget har vedtatt/planlagt utskifting av fasade på bygningen.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
- Borettslaget har vedtatt/planlagt utskifting av fasade på bygningen.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for arbeidet vedrørende rehabilitering sikringsskap. OV 40A, Hakel OSV. 5 Kurssikringer. 1 Rehabramme og 1 sett krokodilleklemmer.

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

Moderniseringer og påkostninger:

2026:  
- Pusset opp soverommene med nytt gulv, sparkling og maling

2025:  
- Pusset opp stuen med bla. spilevegg  
- Installert varmpumpe

2022:  
- Nytt kjøkken

2019:  
- Nytt 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 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:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur av betong. Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger: Yttervegger er oppført i betongkonstruksjoner og trekonstruksjoner med utvendig fasadeplater og stående kledning.

Takkonstruksjon: Saltak av sperrekonstruksjon, tekket med takpapp.

Etasjeskille: Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Vinduer grunnet alder og vedlikeholdsbehov.
- Dører grunnet alder og vedlikeholdsbehov.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger grunnet alder.
- Ventilasjon på bad grunnet manglende tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Avløpsrør. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom på bad grunnet
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom på vaskerom grunnet

## Øvrig informasjon

### Adresse

Ørnehaugen 53, 5144 FYLLINGSDALEN

Gnr. 22, bnr. 421

i Bergen kommune. Andelsnr. 12 i Ørnehaugen Borettslag med orgnr. 955805569

### Selger

Kanthee Kosolyuthasarn og Ida Pernille Løvås

### Borettslag

Ørnehaugen Borettslag

Organisasjonsnummer: 955805569

Andelsnummer: 12

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 forhåndsutlyst 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 forpliktelse og dugnader

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

## Energiklasse

D

### 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 m<sup>2</sup>. 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
- Ellers elektrisk oppvarming

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

## 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 13 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 anneks til bolig og tomannsbolig, horisontaldelt. Rammetillatelse, datert

10.12.2024. Saksnr: 202413462.

- Eiendom 22/611. Tilbygg, enebolig m/hybel/sokkelleil. Igangsettingstillatelse, datert 10.02.2023. Saksnr: 202310509.

- Eiendom 22/934. Garasjeuthus anneks 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. Igangsettingstillatelse, datert 15.12.2023. Saksnr: 202317659.

Eiendommen er berørt av Evinj 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 8 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 og bestemmelse om vann/kloakk. 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/boligkjooper/>

## 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 Eiendomsmeidlerforbund (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 eiendomsmeidler 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 selges 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 uoppfordret 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 oppjøret 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 dekningsalg 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](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 40 900,00  
 Grunnpakke bolig info\*\* kr 2 500,00  
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 22 850,00  
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 7 500,00  
 Tilretteleggingshonorar kr 12 000,00  
 Visnings-/overtagelseshonorar alle inkludert kr 3 900,00  
 Eierskiftegebyr kr 6 725,00  
 Söderberg & Partners Boligselgerforsikring kr 12 040,00

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 35 715,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 125 365,00  
 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](mailto:ingvar.nypan@emera.no)  
 Tlf: 452 59 737

Mia Knarrum-Kiste  
 Eiendomsmeglerfullmektig | Medhjelper  
[Mia@emera.no](mailto:Mia@emera.no)  
 Tlf: 952 53 043

## Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS  
Organisasjonsnummer 935740274  
Vestre Strømkaien 7, 5008 Bergen  
Tlf: 450 54 488

## Salgsoppgavedato

28.05.2026

## 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 salgsopdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

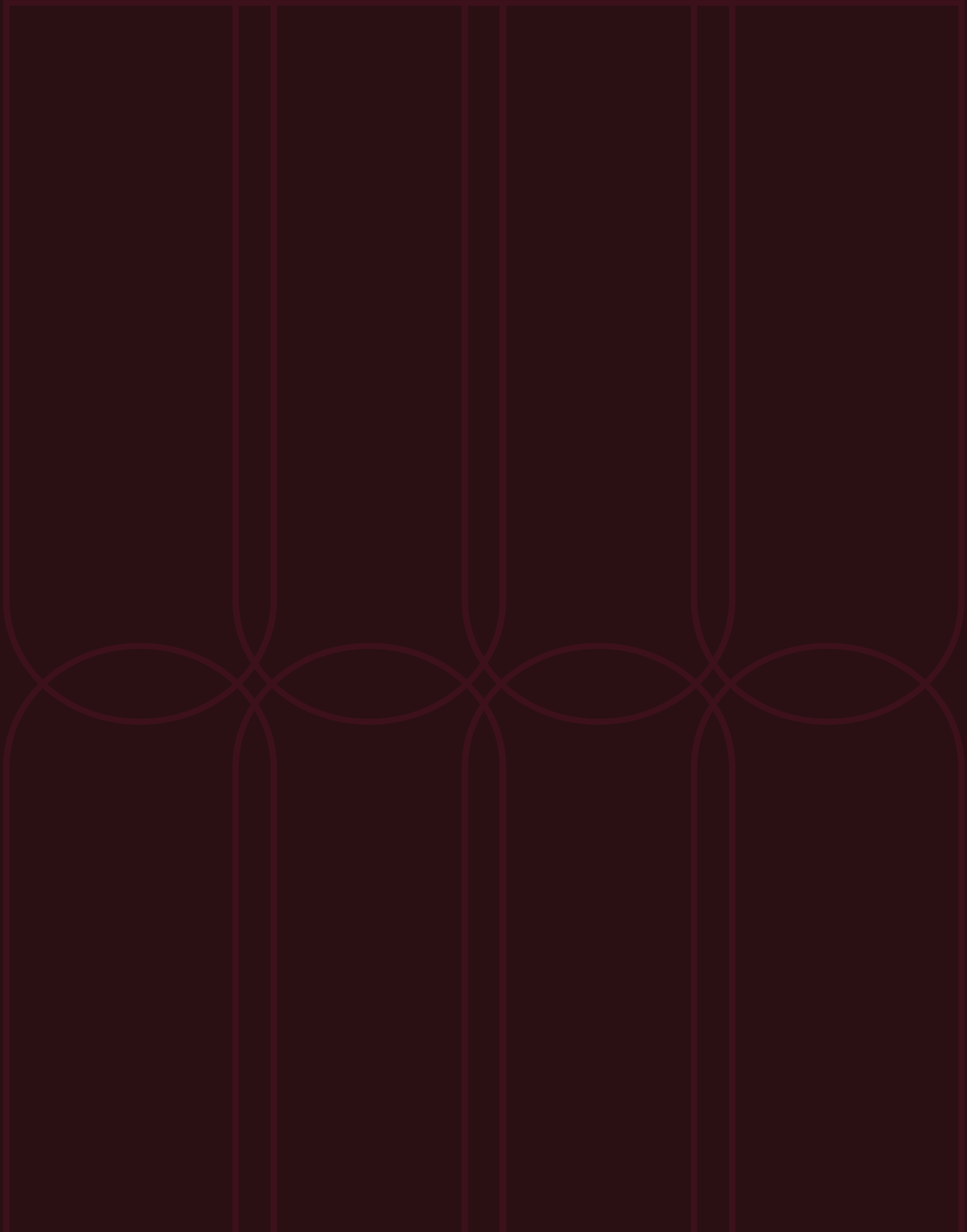
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

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

ØRNAHAUGEN 53

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03260108	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ida Pernille Løvås	Kanthee Kosolyuthasam
Gateadresse	
Ørnahaugen 53	
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If Skadeforsikring NUF
Polise/avtalenr.	SP0003232686

Document reference: 03260108

## 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: IPL, KK

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering av bad, utført i mai 2019

Arbeid utført av

VB OLAV MØRNER A/S AUTORISERT RØRLEGGERFIRMA

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

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

Nei

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

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rehabilitering sikringsskap. OV 40A, Hakel OSV. 5 Kurssikringer. 1 Rehabramme og 1 sett krokodilleklemmer.

Arbeid utført av

Star Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Som nevnt ovenfor. Det ble gjort en oppgradering på sikringskapet og nytt kursfortegnelse.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Felles ladeanlegg med 15 ladere tilhørende borettslaget på nederste parkeringsplass. Ladeavtale inngås av beboer ved behov.

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

Initialer selger: IPL, KK

2

Document reference: 03260108

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Takfornying i regi av borettslaget ble utført i 2014. Dokumentasjon kan fås av styret i borettslaget.

Arbeid utført av

Dokumentasjon kan fås av styret i borettslaget.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

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

Beskrivelse

Det er planlagt rehabilitering av fasaden i borettslaget. Det ble vedtatt på generalforsamling 16.03.2026 at rehabiliteringen innebærer skifte av alle vinduer og dører, tekke yttertak, skifte fasadeplater, inkl. rekkverk på balkonger, asbestsanering, nye utelamper, tilleggisolering gavelvegger, tilleggisolering langvegger.

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

Borettslaget har vedtatt/planlagt utskifting av fasade på bygningen.

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

## Tilleggskommentar

Det har vært noe tilfelle hvor sikring for ovenen gikk av dersom vi hadde full effekt på stekeovnen og har airfryen på samtidig.

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie 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 nedstignende 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 nedstignende 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 53, 5144 FYLLINGSDALEN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 22, bnr. 421
-  # Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m<sup>2</sup> BRA-i: 77 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.05.2026

Rapportdato: 28.05.2026

Oppdragsnr.: 22601-1201

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: FG6623

Autorisert foretak: WIGUM & NIELSEN AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Nielsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Wigum & Nielsen AS

Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

Vi utfører taksering for både private og profesjonelle kunder – som meglere, advokater og entreprenører – i Bergen og omegn. Firmaet er sertifisert innen boligtakst, skadetakst og næringstakst, samt godkjent innen bygg og anlegg.

Som medlem av NTIF (Norges Takstingeniørers Forening) følger vi bransjens strengeste krav til faglig kvalitet, etikk og kompetanse. Vi holder oss løpende oppdatert på endringer i regelverk, energikrav og bærekraft – for å levere takstrapporter som møter dagens og morgendagens standarder.



Rapportansvarlig

Kenneth Nielsen

Uavhengig Takstingeniør

wigum.nielsen@outlook.com

454 29 562



# 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 fuktstøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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

## TAKSTOBJEKTET

### LEILIGHET

Tre-roms Borettslagsleilighet.

Boligen ligger i byggets tredje etasje.

Bygget er oppført i 1972

Bod: Kjeller (3,8 m<sup>2</sup> og 2,8 m<sup>2</sup>)

Balkong: (8,0 m<sup>2</sup>)

Parkering: Borettslaget har 11 garasjeplasser til leie etter ansiennitet. I tillegg er det uteparkering på oppmerkede plasser. 92 stk.

## BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Yttervegger er oppført i betongkonstruksjoner og trekonstruksjoner med utvendig fasadeplater og stående kledning.

Takkonstruksjon:

Saltak av sperrekonstruksjon, tekket med takpapp.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

## BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entre: (8,8 m<sup>2</sup>)

En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Vaskerom: (3,0 m<sup>2</sup>)

Fliser på gulv med sokkelflis, samt vinyl belegg med oppbrett på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Varmekabler i gulv. Vaskerommet er innredet med:

Opplegg for vaskemaskin.

Bad: (4,8 m<sup>2</sup>)

Fliser på gulv og vegger, slett malt himling.

Varmekabler i gulv. Badet er innredet med:

Dusj m/glassvegg, vegghengt toalett,

baderomsinnredning.

Soverom: (9,9 m<sup>2</sup> og 11,8 m<sup>2</sup>)

En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Stue: (25,4 m<sup>2</sup>)

En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Kjøkken: (10,3 m<sup>2</sup>)

En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Hvitevarer:

- Stekeovn.

- Platetopp.

- Oppvaskmaskin.

- Ventilator.

- Kjøleskap med frysedel.

Oppvarming via elektrisitet:

- Varmekabler på bad

- Ellers elektrisk oppvarming.

Tekniske installasjoner:

VVS:

Vannforsyning av plast med rør-i-rør system.

Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i Rør i Rør skap og vaskerom ved varmtvannstank..

Bereder fra 2018, 120 liter og plassert i vaskerom

Avløpsrør av plast/støpejern.

El.anlegg:

Sikringskap i plassert i fellesgang.

Inneholder: Automatsikringer

(jordfeilautomater), nettverksdel,

overspenningsvern.

Hovedsikring på 40 ampere.

Strømmåler med fjernavlesning er plassert i sikringskap i fellesområde.

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningsdeler som ligger under borettslagets / sameiets ansvarsområde, er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater.

Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

# Beskrivelse av eiendommen

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter.

Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulroms lyd, ofte benevnt "bom".

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er gjennomført visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr.

Gulvets fall er kontrollert med lasermåler.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse.

Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova.

Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det gjøres oppmerksom på at det elektriske anlegget kun er vurdert gjennom en forenklet visuell befaring, i tråd med Forskrift til avhendingslova. Takstmann har ikke nødvendig elektrofaglig kompetanse til å foreta en fullverdig vurdering av anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert el-takstmann.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt, 37598,4 m<sup>2</sup>  
Tomten er opparbeidet og beplantet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

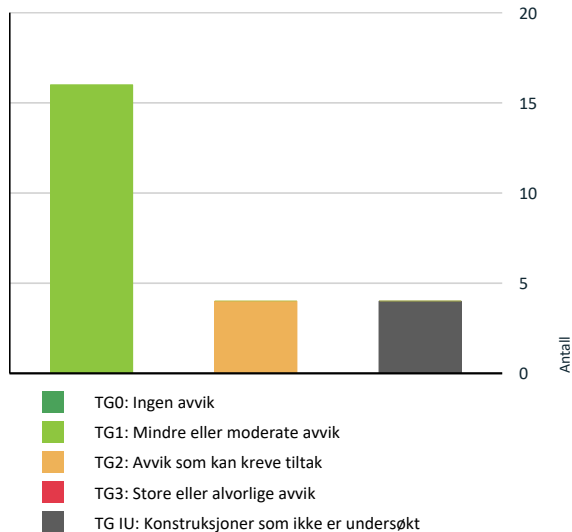
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreløpig ikke mottatt

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

[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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1972

### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Boligen har god standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

### Vedlikehold

Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.  
Vinduer produsert i 1994.  
Det er noe merker og bruksslitasje.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har malte treoverflater. Det er registrert normal slitasje og værpåvirkning på enkelte vinduer, særlig i nedre del av karm og ramme hvor fuktbelastningen normalt er størst. Forholdet vurderes å være aldersrelatert og i tråd med forventet slitasje på malte trevinduer over tid.

Det ble ikke registrert tegn til råteskader ved befaringstidspunktet, men overflatene fremstår med behov for vedlikehold for å hindre videre nedbrytning av materialene.

På bakgrunn av alder og vedlikeholdsbehov gis vinduene tilstandsgrad TG2.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av overflater, herunder rengjøring, sliping og overflatebehandling/maling av utsatte områder for å beskytte treverket mot videre fuktbelastning og forlenge levetiden.



### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Boligen har felles adkomstdør med tilkoblet dørtelefon.

Entrédør med brannklasse B-30 og malt Skyvedør i tre med aluminium ytterbekledning.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Årstall: 1974

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har malte treoverflater. Det er registrert normal slitasje og brukspåvirkning på døren, særlig i nedre del av dørbblad og karm hvor belastningen normalt er størst. Forholdet vurderes å være aldersrelatert og i samsvar med forventet slitasje på malte tredører over tid.

Det ble ved befaring ikke registrert tegn til råteskader, men overflatene fremstår med behov for vedlikehold for å opprettholde beskyttelsen av treverket og hindre videre nedbrytning som følge av fukt og normal bruk.

På bakgrunn av alder og registrert vedlikeholdsbehov gis dørene tilstandsgrad TG2.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av overflater, herunder rengjøring, sliping og overflatebehandling/maling av utsatte områder for å beskytte treverket og bidra til å forlenge levetiden på dørene. Videre anbefales kontroll av beslag, hengsler og pakninger. Slitte eller harde pakninger bør skiftes ved behov for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.



### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Balkong i antatt stålkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 8,0 m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyden er målt til 99 cm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har en stor og romslig balkong med god bruksverdi.  
Terrassebordene fremstår imidlertid som slitt og værpåvirket, med tegn til overflateslitasje. Forholdet vurderes som normalt vedlikeholdsbehov og bør utbedres for å opprettholde funksjon, sikkerhet og levetid.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av terrassebord, herunder rengjøring og overflatebehandling. Ved betydelig slitasje bør enkelte bord eller hele terrassegulvet skiftes. Tiltaket vil forbedre utseende, redusere risiko for fliser/splinter og forlenge levetiden.



Etasjeskiller er av antatt betongdekke.

Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i hovedetg over en lengde på ca 2 m.



## INNVENDIG

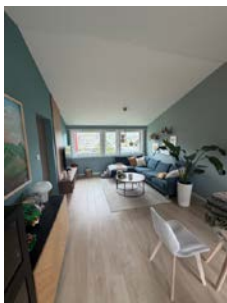
### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge SINTEF Byggforsk en forventet levetid på ca. 15–20 år.

Badet fremstår som av nyere dato, og det ble ved befaring ikke registrert forhold som indikerer svikt i overflater eller tegn til fuktproblematikk.

Tilstandsvurderingen er basert på visuelle observasjoner og alder.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad til TG1.

Årstall: 2019      Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Baderomsgulvet er vurdert med fokus på fallforhold mot sluk.

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.

Høyde fra gulv og topp dørterskel er målt til 16 mm

Etter dagens anbefalte løsninger for våtrom bør høydeforskjellen normalt være minimum 25 mm for å sikre at vann ledes til sluk og for å redusere risiko for at vann kan renne ut av våtrommet.

På bakgrunn av dette gis forholdet tilstandsgrad TG1.

Årstall: 2019      Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2019      Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

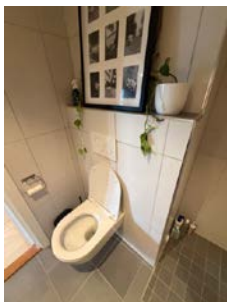
#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg.

Årstall: 2019      Kilde: Tidligere salgsoppgaver



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at baderomsdør har liten eller manglende luftespalte mot gulv. Manglende luftespalte kan redusere luftutskifting i våtrommet og bidra til økt fuktbelastning. Forholdet vurderes som et avvik og gis tilstandsgrad TG2.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det vil bli for høyt dampress om ikke ventilasjonen oppgraderes.



## ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling eller hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot naboenhet, felles gangareal og yttervegger. I henhold til gjeldende metodikk for tilstandsrapportering (NS 3600) utføres destruktive undersøkelser kun der dette er gjennomførbart uten å skade konstruksjonen eller berøre tilstøtende enheter. Slik undersøkelse er derfor ikke utført.

Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det gjøres oppmerksom på at tilstanden inne i konstruksjonen dermed er ukjent, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader.

## ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og vinylbelegg under varmtvannsbereider og vaskemaskin.

Rommet har ingen varmekilde.

Vaskeromsgulvet er vurdert med fokus på fallforhold mot sluk. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.

Høyde fra gulv og topp dørterskel er målt til 50 mm

Etter dagens anbefalte løsninger for våtrom bør høydeforskjellen normalt være minimum 25 mm for å sikre at vann ledes til sluk og for å redusere risiko for at vann kan renne ut av våtrommet.

Det ble observert en sprukket flis på gulvet, det ansees som av kosmetisk art da dette er utenfor basseng for vaskemaskin og varmtvannstank og ikke av konstruksjonsmessig betydning.

På bakgrunn av dette gis forholdet tilstandsgrad TG1.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > VASKEROM

### TG IU Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling eller hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot naboehet, felles gangareal og yttervegger. I henhold til gjeldende metodikk for tilstandsrapportering (NS 3600) utføres destruktive undersøkelser kun der dette er gjennomførbart uten å skade konstruksjonen eller berøre tilstøtende enheter. Slik undersøkelse er derfor ikke utført.

Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det gjøres oppmerksom på at tilstanden inne i konstruksjonen dermed er ukjent, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Kjøkkeninnredningen er visuelt vurdert ved befaring. Innredningen fremstår i normal stand med mindre bruksslitasje i overflater som er vanlig for en kjøkkeninnredning i bruk.

Det ble ikke registrert tegn til vesentlige skader eller forhold som påvirker kjøkkenets funksjon ved befaringsstidspunktet.

Mindre merker og overflateslitasje vurderes å være i tråd med normal bruk over tid. Forholdet vurderes å ha begrenset betydning for funksjon og bruk.

Kjøkkenet gis tilstandsgrad TG1.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgspopgaver



# Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



## TG 1U Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt



## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

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.  
**2025**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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 bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget.

Anlegget er eldre enn 10 år og kan ha avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold.

Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Det taes forbehold om skjulte feil og mangler på el-anlegg.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av e. anlegget må kjøper ta en viss risiko vedrørende overnevnte forhold.

## Generell kommentar

## ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringskap plassert i fellesgang.

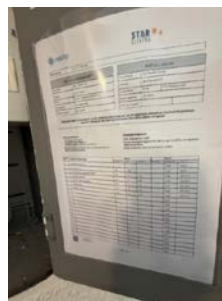
Automatsikringer, 40 amp hovedsikring og overspenningsvern

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning i eget skap.

## BELYSNING:

Vanlig belysning med lamper og spotter.

EL- OPPVARMING: El. varmekabler på bad



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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er foretatt en enkel visuell vurdering av HMS-forhold. Det er ikke registrert åpenbare forhold som vurderes å utgjøre særskilt risiko ved normal bruk av eiendommen.

# 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

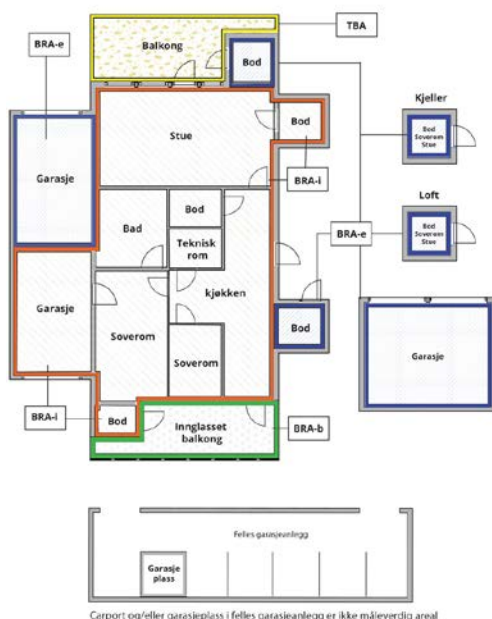
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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).

Arealet 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	77			77	8
Kjeller		7		7	
<b>SUM</b>	<b>77</b>	<b>7</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>84</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken, vaskerom		
Kjeller		Bod, bod 2	

### Kommentar

GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og beregninger etter Norsk Standard (NS) 3940 mindre avvik kan forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS3940 og at det av den grunn kan forkomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av Bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede godkjente tegninger som angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retning

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal.

Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Romhøyde målt i Stue: 3,13 m, gang: 2,41 m, bad: 2,17 m, Soverom: 2,50 m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger foreløpig ikke mottatt

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Kenneth Nielsen Kanthee Kosolyuthasarn	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

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

### Adresse

Ørnahaugen 53

### Hjemmelshaver

Ørnehaugen Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØRNEHAUGEN BORETTSLAG	955805569			Løvås Ida Pernille, Kosolyuthasarn Kanthee

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

12

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet i Fyllingsdalen, med gode solforhold og gangavstand til barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker. Med kort vei til bybanen og Oasen Senter, finner du alt av servicetilbud, shoppingmuligheter og knutepunkt for kollektivtrafikk som gjør hverdagen enkel.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikk og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

### Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

### Parkering

Parkering på felles tomt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

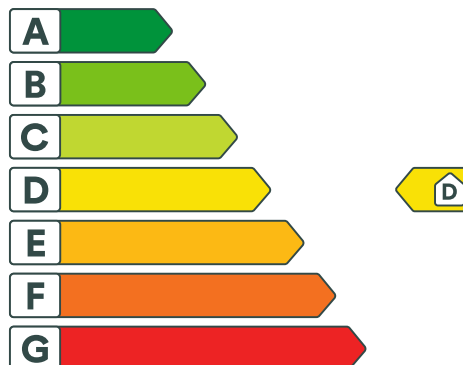
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse <b>Ørnahaugen 53, 5144 FYLLINGSDALEN</b>	
Dato for energimerking <b>23.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-301254</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>139737628</b>
Gårdsnummer <b>22</b>	Bruksnummer <b>421</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0302</b>



## 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 <b>1972</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>73,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>73,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>4</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## 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  
**180,68 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**175,45 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**12 808 kWh**



## Ørnhaugen 53, 5144 FYLLINGSDALEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Ørnhaugen 53, 5144 FYLLINGSDALEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 16: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



#### 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 53 - 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	7 min	0.6 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	10 min	0.9 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser	10 min	0.9 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 142 elever, 14 klasser	11 min	1 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	15 min	1.2 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	7 min	0.6 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	10 min	6.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

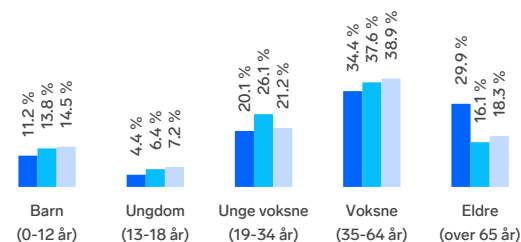
Veldig bra 77/100



## 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 (1-5 år) 54 barn	7 min	0.5 km
Løvås Oppveksttun barnehage (0-5 år) 63 barn	8 min	0.6 km
Minken barnehage (1-5 år) 37 barn	9 min	0.8 km

## Dagligvare

Rema 1000 Knudsenkvartalet Post i butikk	4 min	0.4 km
Kiwi Spectrum	5 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

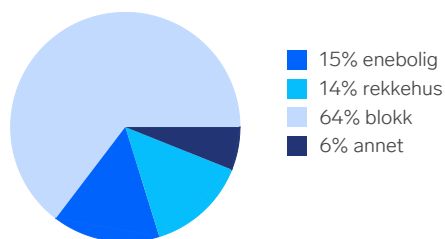
 Løvås skole  
Aktivitetshall 8 min   
0.6 km

 Fyllingsdalen stadion  
Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand... 7 min   
0.6 km

 MOVA Fyllingsdalen 10 min 

 SKY Fitness Fyllingsdalen 11 min 

## Boligmasse



«Trivelig og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

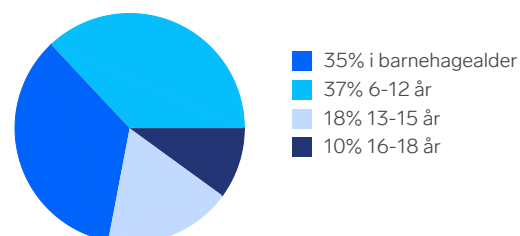


## Varer/Tjenester

 Oasen 7 min 

 Apotek 1 Knudsenkvartalet 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 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 naboevner 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. Boret 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 utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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](http://www.Ornahaugen.no)

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

## 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
<b>Felleskostnadsjustering</b>	<b>0,00 %</b>	<b>3,00 %</b>	<b>20,00 %</b>	<b>20,00 %</b>	<b>15,00 %</b>	<b>5,00 %</b>	<b>3,00 %</b>	<b>3,00 %</b>	<b>2,00 %</b>	<b>2,00 %</b>
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
<b>Sum inntekter</b> :	<b>55 191 840</b>	<b>68 509 233</b>	<b>51 688 977</b>	<b>14 636 111</b>	<b>16 666 319</b>	<b>17 482 558</b>	<b>18 021 459</b>	<b>18 577 153</b>	<b>18 981 724</b>	<b>19 370 547</b>
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
<b>Sum kostnader</b> :	<b>53 096 066</b>	<b>69 350 392</b>	<b>54 578 900</b>	<b>17 225 030</b>	<b>17 543 758</b>	<b>17 875 236</b>	<b>18 219 972</b>	<b>18 578 498</b>	<b>18 951 365</b>	<b>19 339 147</b>
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

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
<b>Felleskostnadsjustering</b>	<b>0,00 %</b>	<b>15,00 %</b>	<b>20,00 %</b>	<b>15,00 %</b>	<b>7,00 %</b>	<b>3,00 %</b>	<b>3,00 %</b>	<b>2,00 %</b>	<b>2,00 %</b>	<b>2,00 %</b>
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
<b>Låneopptak</b>	<b>40 000 000</b>	<b>60 000 000</b>	<b>27 300 000</b>	<b>125 821 976</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekter</b>	<b>50 191 840</b>	<b>71 573 069</b>	<b>40 965 580</b>	<b>141 898 305</b>	<b>16 599 032</b>	<b>17 110 825</b>	<b>17 638 574</b>	<b>18 023 072</b>	<b>18 416 562</b>	<b>18 819 275</b>
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
<b>Rehab./invest.</b>	<b>40 000 000</b>	<b>60 000 000</b>	<b>27 300 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Sum kostnader</b>	<b>48 731 048</b>	<b>72 222 730</b>	<b>43 113 353</b>	<b>143 380 201</b>	<b>17 356 954</b>	<b>17 688 431</b>	<b>18 033 168</b>	<b>18 391 694</b>	<b>18 764 561</b>	<b>19 152 343</b>
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
Gjenn.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

## 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

## 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

**Ørnehaugen Borettslag  
2024**

## Resultatregnskap 2024

Ørnehaugen Borettslag  
Alle beløp i NOK

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

Resultatrapport 2024 for Ørnehaugen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2024

Ørnehaugen Borettslag  
Alle beløp i NOK

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

Balanserapport 2024 for Ørnehaugen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2024

Ørnehaugen Borettslag  
Alle beløp i NOK

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

Bergen,  
Styret for Ørnehaugen Borettslag

Johnny Wollertsen  
Styrets leder

Rune Lomelde  
Styremedlem

Kenneth Blomholm  
Styremedlem

Annelin Hege Ness  
Styremedlem

Kari Sissel Nord  
Nestleder

Balanserapport 2024 for Ørnehaugen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Note 1 – Regnskapsprinsipper

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

## Note 2 - Felleskostnader

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

## Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846 Utleie av felleslokale	0	750	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>0</b>	<b>750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 4 - Lønnskostnader

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

## Note 5 - Styrehonorar

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

**Note 6 - Andre honorar**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360 Andre honorarer	0	2 000	0	0
<b>Sum andre honorar</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Note 7 - Andre eiendeler**

	ATV	Parkeringsplas s	Porttelefon	Belysning Parkeringsplas s 2013
Anskaffelseskost pr.01.01	30 000	603 779	21 290	86 513
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	30 000	603 779	21 290	86 513
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	30 000	603 779	21 290	86 513
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2012	2013	2013
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Minitraktor	Ladestasjoner 2 stk	Sanitærbrakke Arnpro	Ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01	70 000	38 348	98 312	87 800
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	70 000	38 348	98 312	87 800
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	7 316
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	70 000	38 348	98 312	87 800
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2017	2018	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Ørnehaugen Borettslag org.nr. 955805569

Dokumentet er elektronisk signert

	<b>Traktor Avant 520</b>	<b>Trippel Voltstang</b>	<b>Lekehus</b>	<b>Ladeanlegg Aneo</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	400 062	74 673	337 905	141 327
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	400 062	74 673	337 905	141 327
Årets av- og nedskr. pr.31.12	57 151	14 934	67 581	28 265
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	276 233	63 472	214 006	47 109
Bokført verdi pr.31.12	123 829	11 201	123 898	94 218
Anskaffelsesår	2020	2020	2021	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	3	1	2	4
	<b>Printer TA Triumph</b>			
Anskaffelseskost pr.01.01	21 312			
Årets tilgang	0			
Årets avgang	0			
Anskaffelseskost pr.31.12	21 312			
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 262			
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	6 989			
Bokført verdi pr.31.12	14 322			
Anskaffelsesår	2023			
Antatt rest levetid (i antall år)	4			

**Note 8 - Driftskostnader**

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

**Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

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

**Note 10 - Vedlikehold**

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

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

**Note 11 - Rehabilitering**

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

**Note 12 - Bygninger**

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

**Note 13 - Pantstillelser**

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

**Note 14 - Langsiktig gjeld****Svenska Handelsbanken AB NUF**

Renter 31.12.24: 6,09%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2018

20 000 000

Nedbetalt tidligere

4 236 285

Nedbetalt i år

306 159

Lånesaldo 31.12

15 457 556

Beregnet innfrielsesdato: 15.07.2048

**Sum langsiktig gjeld****15 457 556****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2024**

Gjeld til kredittinstitusjoner

13 710 592

**Langsiktig gjeld fordelt pr andel****Ant. andeler****Andel gjeld 31.12****Sum fellesgjeld**Lån Svenska Handelsbanken AB NUF  
95227204746

136

107 778

14 657 808

2

104 043

208 086

7

84 530

591 710

Ørnehaugen Borettslag org.nr. 955805569

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 15 - Disponible midler**

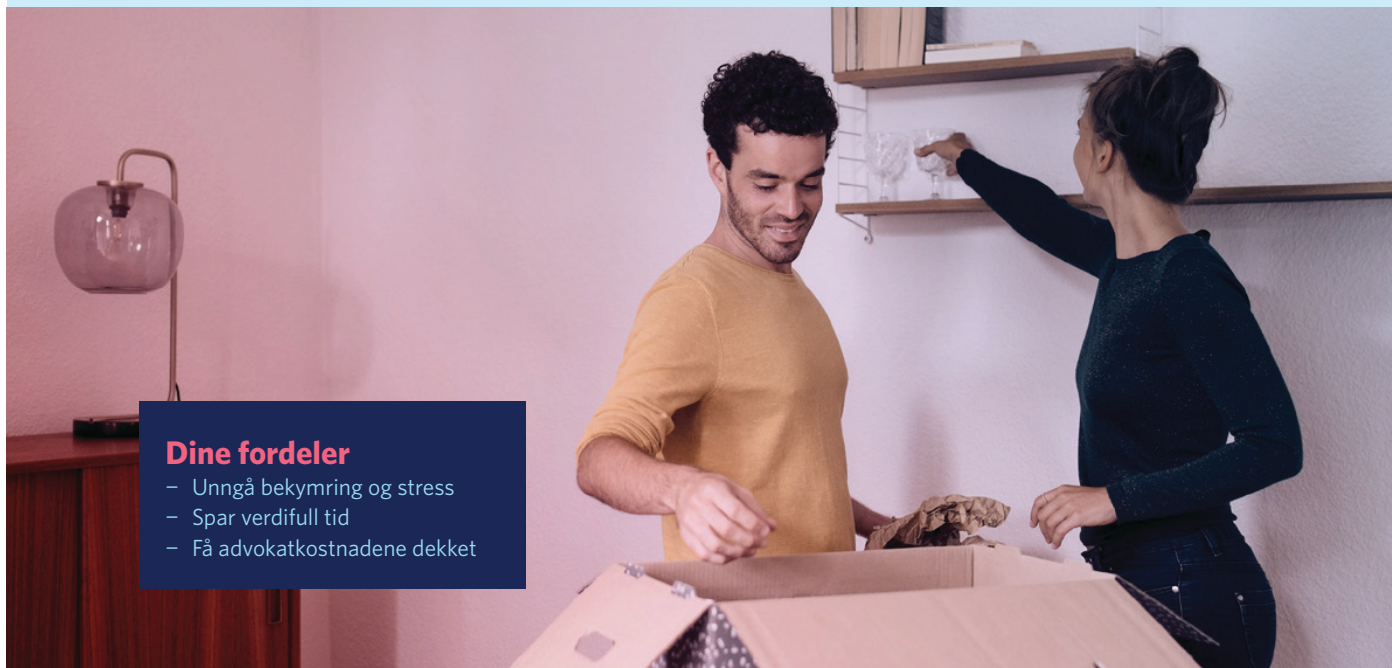
	2024	2023
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>4 777 950</b>	<b>3 777 661</b>
Periodens resultat	986 150	1 338 035
Årets avskrivninger	179 512	184 743
Årets investeringer	0	-162 640
Avdrag lån	-306 159	-359 851
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>859 503</b>	<b>1 000 288</b>
<b>Disponible midler 31.12.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

Ørnehaugen Borettslag org.nr. 955805569

*Dokumentet er elektronisk signert*

# 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](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-  
megling får du en ekstra trygg start  
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-  
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til  
å fortsette forsikringen hos Kolibri  
eller velge et annet forsikringsselskap.  
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for  
praktisk informasjon og muligheter.

# Forsikring fikser vi.

**K** Kolibri

Les mer om oss på  
→ [kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)



## 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 TEPER** 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](http://emera.no)



**Ingvar Nypan**

Eiendomsmegler | Salgsleder | Partner

[ingvar.nypan@emera.no](mailto: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 salgsopp-gaven		
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 BINDENDI 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