PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

ØRNAHAUGEN 29

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

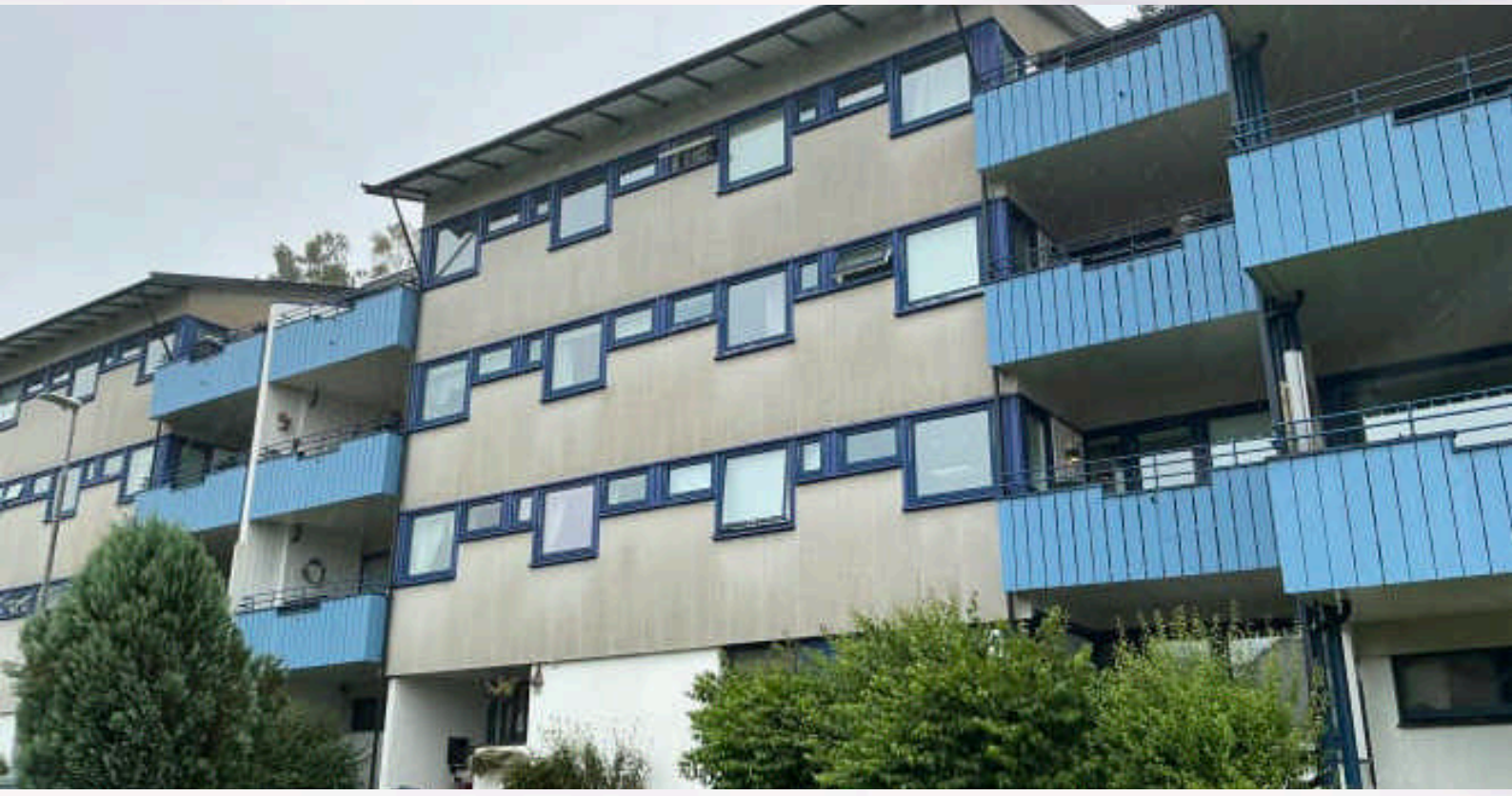
Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Ørnahaugen 29
5144 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1971
BRA:	79 m^2
BRA-i:	77 m^2
Rapportdato:	18.9.2026 (Gyldig til 18.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	5	0	0

Thomas Frøyen
Bygningssakkyndig fagskoleingeniør
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad - Overflater	bom (hulrom) under flis (TG 2)
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	mangler dokumentasjon på tettesjikt. (TG 2)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
15.9.2026	**18.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Emili Carin Rønning**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Fredrik Stige Hanøy**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Ørnahaugen 29, 5144 Fyllingsdalen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**22**	Bruksnr:	**421**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**124**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1971** - (Kilde: Eldre prospekt)						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade. Vinduer med isolerglass. Saltak antatt tekket med takbelegg.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad og entré. Ellers laminat og parkett.
Vegg: Fliser på bad. Ellers mate flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENTILASJON
Sentralt mekanisk avtrekk.

GENERELT
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1971 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Modernisert bad (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2018	Rørfornying av avløpsrør i regi av borettslaget (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2013	Renovert yttertak i borettslaget (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
1992/1993	Renovert fasade og montert nye vinduer i borettslaget (Kilde: Eldre prospekt)	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**77**	**77** - Entré: 7,8 m² - Bad: 4,4 m² - Soverom 1: 11,6 m² - Soverom 2: 9,8 m² - Stue: 25,8 m² - Kjøkken: 14,5 m² Takhøyde møne i stue: 3,13m Vaterhimling i gang: 2,50m 3,1 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**-**	**8**
U. etasje	**2**	**0**	**2** - Ekstern bod: 2,0 m²	**-**	**-**
Totalt m²	**79**	**77**	**2**	**0**	**8**

Kommentar til arealberegning

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

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**1992/1993**
Hvem har utført arbeidet?	**Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.**

Beskrivelse

Vinduer/altandør med 2-lags isolerglass i trekarmer.
Entrédør med Brann-/lydklasse B30/35db.

Registrerte avvik

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)

Oppsummering **TG-2**

Ved befaringen ble det registrert alminnelig værslitte karmer med behov for vedlikehold i form av overflatebehandling. Manglende vedlikehold av karmene kan over tid føre til akselerert forringelse av treverket og redusert levetid for vinduene.

6.3 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Balkong**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**1993**
Hvem har utført arbeidet?	**Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.**

Beskrivelse

Altan på 8,4 m² med dekke av terrassebord i trevirke.

Registrerte avvik

- Tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det gjøres oppmerksom på at takterrasser og flate takkonstruksjoner er særlig fuktutsatte konstruksjoner, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om tilgjengelige og undersøkte områder, og gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har en altan på 8,4 m² med dekke av terrassebord i trevirke. Det vanntette sjiktet i tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og det er derfor gitt tilstandsgrad 2. Det gjøres oppmerksom på at takterrasser og flate takkonstruksjoner er særlig fuktutsatte konstruksjoner med risiko for skjulte skader, og utførte undersøkelser omfatter kun tilgjengelige områder. Uten utbedring eller oppgradering av tekkingen må det påregnes økende risiko for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen over tid.

6.4 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Innredet loft**

Beskrivelse

Leiligheten ligger i øverste etasje.

Oppsummering **TG-1**

Ikke registrert innvendige tegn til lekkasjer eller tegn til dette. Takkonstruksjonen er imidlertid en lukket konstruksjon og det er ikke foretatt destruktive inngrep for kontroll med hensyn til fukt eller kondens.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Alminnelig bruksslitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.6 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.**

Beskrivelse

Gjelder innvendige og synlige deler av anlegg i leiligheten. Felles del av anlegg er ikke kontrollert.

Oppsummering **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.7 Vannledninger TG-2



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

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Vannledninger er utført i kobber, og det er ikke registrert endringer etter byggeår. Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og de er vurdert til tilstandsgrad 2. Med bakgrunn i alderen må det påregnes at rørene nærmer seg slutten av forventet levetid, og utskifting kan bli nødvendig på sikt. Uten utbedring øker risikoen for lekkasjer og driftsforstyrrelser over tid.

6.8 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringsskap i felles trappegang.

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

Ukjent historikk på anlegg utover opplysninger om utskifting av spotter i tak i 2023. Det er derfor uvisst om det er foretatt endringer som krever fremvist samsvarserklæring. Ikke fremvist dokumentasjon på opplyste arbeider i 2023.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Varmtvannsbereder TG-1



Volum (liter)	120 liter
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2010

Oppsummering TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.10 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	Mekanisk avtrekksventilasjon
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

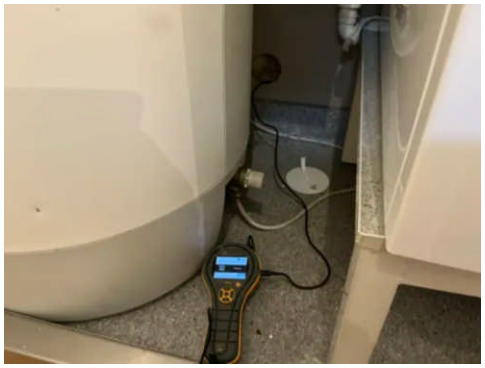
Beskrivelse

Sentralt anlegg. Registreres sug i kanaler.

Oppsummering TG-1

Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

6.11 Våtrom: Bad



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis



Registrerte avvik

- Bom (hulrom) under flis

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har flisbelagte vegger og gulv. Ved kontroll ble det registrert bom (hulrom) under flis. Dette innebærer redusert heft mellom flis og underlag, noe som over tid kan medføre løse fliser og risiko for at fuktsikringen svekkes dersom forholdet ikke utbedres.

Fallforhold

Beskrivelse

40mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Oppsummering fallforhold **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

Ikke fremvist membran.

Registrerte avvik

- Mangler dokumentasjon på tettesjikt.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Baderommet har flislagt gulv med sluk av plast. Type tettesjikt er ikke kjent, og membran er ikke fremvist eller dokumentert. Ikke funnet behov for akutte tiltak. Innhenting av dokumentasjon anbefales dersom utførende har tilgang på dette.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking foretatt bak dusjsone.

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

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

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon av vanntett sjikt er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260495
Addresse	Ørnahaugen 29		
Postnr.	5144	Sted	FYLLINGSDALEN
Selgers navn	fredrik stige Hanøy		
Selgers navn	Emili Carin Rønning		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Mads Wickmann

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

borettslag

Våtrom

Initialer selger:
f s
E C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
f s
E C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er opprettet en ny krets til kjøkkenet slik at vi nå kan bruke oppvaskmaskin/vaskemaskin/tørketrommel samtidig.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappen

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

usikker, ble kun målt for 0./1. etasje.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pusse opp fasade

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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 egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	22.09.2026
Signert av	*fredrik stige Hanøy*
Signert av	*Emili Carin Rønning*

Initialer selger:
f s
E C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Ørnahaugen 29, 5144 FYLLINGSDALEN**	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358111**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139737482**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **421**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **221,48**

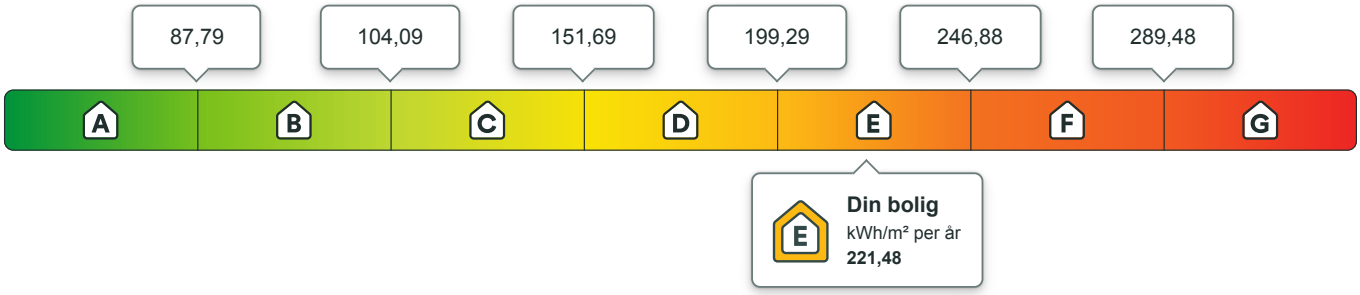
Ørnahaugen 29, 5144 FYLLINGSDALEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
16 464,89	**213,83**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Ørnahaugen 29, 5144 FYLLINGSDALEN

Detaljering

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

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

Ørnahaugen 29, 5144 FYLLINGSDALEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Ørnahaugen 29

Nabolaget Løvåsbakken/Ørnahaugen - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Nebbestølen barnehage (1-5 år)	7 min	
54 barn	0.5 km	
Løvås Oppveksttun barnehage (0-5 å...	8 min	
63 barn	0.6 km	
Minken barnehage (1-5 år)	10 min	
37 barn	0.8 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Spectrum	5 min
Meny Oasen Bergen	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Oasen	7 min
Apotek 1 Knudsenkvartalet	7 min
Oasen Vinmonopol	13 min

SPORT

Løvås skole	8 min
Lynghaugparken "binge"	8 min
MOVA Fyllingsdalen	10 min
SKY Fitness Fyllingsdalen	12 min

«Trivelig og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

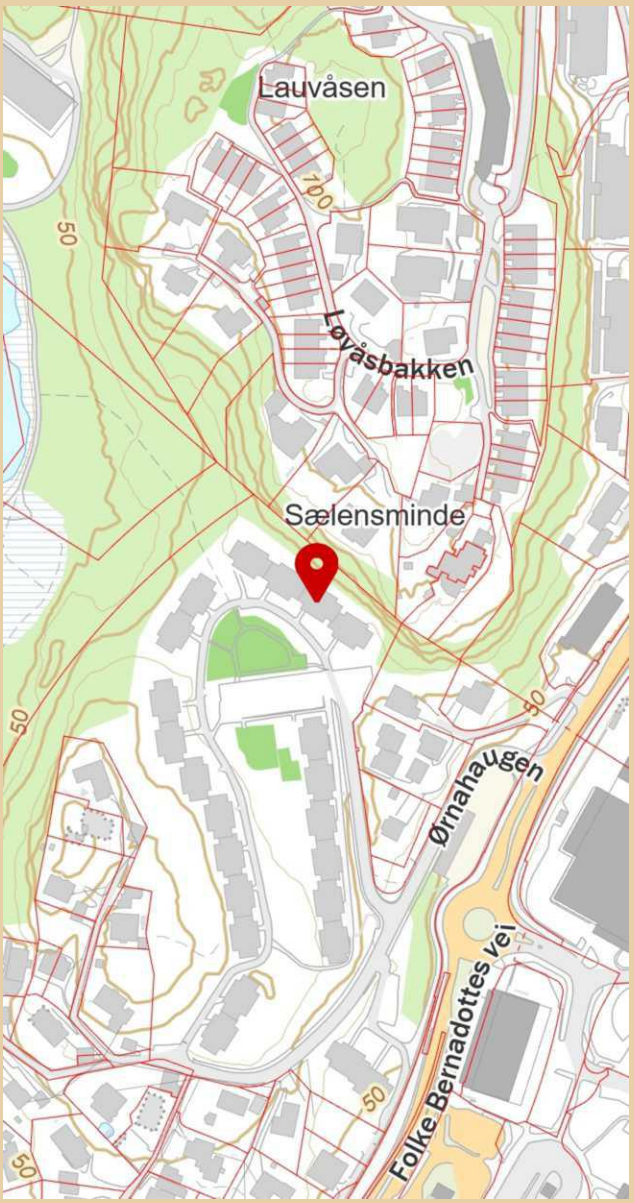
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Vedtekter

for Ørnehaugen borettslag org nr 955805569 tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

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

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

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

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

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

12 - 2 Parkering

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

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

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

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

ORDENSREGLER FOR ØRNAHAUGEN

BORETTSLAG

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

På søndager og helligdager ikke støyende arbeid.

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

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

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

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

rotter/mus.

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

inngangspartier.

2. BRUK AV FELLESROM

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

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

3. RENHOLDSPLIKTER I FELLESSKAPET

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

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

Bossuken innebærer renholds plikter som følgende:

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

4. VANNAVLØP – BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

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

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

5. PARKERINGSBESTEMMELSER

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

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

6. HUND- OG KATTEHOLD.

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

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

7. INNLÅSING TIL EGEN LEILIGHET

Beboer må på forespørsel legitimere seg.

8. SKADEVERK OG LIGNENDE

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

9. BRUDD PÅ REGLENE

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

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

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

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

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

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026 I ØRNAHAUGEN BORETTSLAG.

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

Sted: **Ungdomshuset**

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Fyllingsdalen 25.03.2026

Styret.

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling,Ørnahaugen Borettslag,

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐

Jeg møter som andelseier.

☐

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

4. Vederlag til styremedlemmer spesielt

5. Valg av styre

6. Andre/Innkomne saker

STYRET I ØRNAHAUGEN BORETTSLAG

2. STYRETS RAPPORT 2025 FOR ØRNEHAUGEN BORETTSLAG

LAGETS VIRKSOMHET

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

STYRET OG STYRETS ARBEID.

Styrets sammensetning.

Styreleder: Jonny Wollertsen	Oppgang 23
Nestleder: Kari Nord	Oppgang 46
Styremedlemmer:	
Rune Lomelde	Oppgang 45
Kenneth Blomholm	Oppgang 47
Marte Hagen Roe	Oppgang 35

Varamedlemmer:	
Ivar Andreassen	Oppgang 35
Ragnhild Engetrøen	Oppgang 39

Dugnads-utvalg og miljøutvalg

Miljøutvalg

Sissel Drange
Øystein Jølner

Dugnadsutvalg

Kari Hildeskor
Anna Hundal

Valgkomite

Torhild wollertsen

Gunn Wergeland

WEB Side

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

Møtevirksomhet

Styret i Ørnehaugen borettslag har avholdt 9 ordinære møter, samt møter i forbindelse med rehabilitering.

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

Saker som er blitt behandlet

Styret har ikke behandlet saker av spesiell karakter.

Bosscontainer
Vi har hatt boss container 1 gang i 2025

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

Vedlikehold
Generelt vedlikehold ble utført på verandadører, vinduer og låser og beslag.
Antisimex regelmessige kontroller av skadedyr.

Vifter og ventilasjonsanlegg

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

HMS

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

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

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

Brannsikring
Brannvarslere kontrollert av Teknisk Industrivern
Vaktmester har delt ut batterier til brannvarslere

Nøkkel system
Kun vedlikehold.

Saker under planlegging.

Rehabilitering

Parkeringsplasser

Vest park utfører parkeringskontroll og vi betaler for patruljering.

Vaktmester og driftstjenester

Vaktmester avtale med Bob
Vedlikeholdsavtale med Bob

LAGETS DRIFT OG ØKONOMI

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

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

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

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.
Egenandel ved skader utgjorde i 2025 kr.30.124.-
Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styret slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Boligomsetning

Det har vært omsatt 12 leiligheter i Ørnahaugen Borettslag i 2025
Disse er omsatt til følgende priser.

Høyeste pris:	4.900.000.-
Laveste pris:	3.000.000.-
Gjennomsnitt:	3.641.000.-

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

Økonomi

Styret mener at det er gjennomført vedlikehold tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn bokført verdi som styrets vurdering at årsregnskapet viser et riktig bilde av resultat og stilling pr. 31 desember 2025.

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

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

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

Egenkapitalen til laget er positiv med kr 4.930.0915.-

.

Bomiljø

Miljøutvalg og Dugnads-utvalg

Dugnad utført 2 dager i 2025

Valgkomite 2025

Valgkomite i 2025 har vært:

Gunn Wergeland nr 19
Torhild Wollertsen nr 23

Forutsetninger for fortsatt drift

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

Arbeidsmiljø

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

Helse, Miljø og sikkerhet (HMS)

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

Forurensing og ytre miljø

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

Ørnehaugen Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Ørnehaugen Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Ørnehaugen Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Ørnehaugen Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Ørnehaugen Borettslag

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 – Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Lønnskostnader

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

Note 4 - Styrehonorar

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Andre honorar

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

Note 6 - Andre eiendeler

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

	Traktor Avant 520	Trippel Voltstang	Lekehus	Ladeanlegg Aneo
Anskaffelseskost pr.01.01	400 062	74 673	337 905	141 327
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	400 062	74 673	337 905	141 327
Årets av- og nedskr. pr.31.12	57 151	11 201	67 581	28 265
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	333 385	74 673	281 587	75 374
Bokført verdi pr.31.12	66 677	0	56 317	65 952
Anskaffelsesår	2020	2020	2021	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	2	0	1	3

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Vedlikehold

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Rehabilitering

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

Note 11 - Bygninger

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

Note 12 - Pantstillelser

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Langsiktig gjeld

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

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

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

Note 14 - Disponible midler

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

Dokumentet er elektronisk signert

12-274 - Årsreg...

Name	Date
Røe, Marte Hagen	**2026-03-12**

Identification

bankID Røe, Marte Hagen

Name	Date
Blomholm, Kenneth	**2026-03-12**

Identification

bankID Blomholm, Kenneth

Name	Date
Nord, Kari Sissel	**2026-03-10**

Identification

bankID Nord, Kari Sissel

Name	Date
Lomelde, Rune	**2026-03-10**

Identification

bankID Lomelde, Rune

Name	Date
Wollertsen, Jonny Andreas	**2026-03-11**

Identification

bankID Wollertsen, Jonny Andreas

Signicat

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

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

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

Til generalforsamlingen i Ørnehaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ørnehaugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Vederlag til styrehonorar generelt.

Forslag til styrehonorar generelt settes til kr 360.000.-

Begrunnelse:

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

Valgkomiteens innstilling 2026.

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

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

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

Miljøutvalg:
Ingen interesserte.

Valgkomite 2027:
Ingen interesserte.

Med vennlig hilsen
Valgkomiteen.
Gunn Wergeland og Torhild Wollertsen.

INNKALLING TIL
EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

ØRNEHAUGEN BORETTSLAG

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

Sted: Ungdomshuset Aktivt Pusterom, Hjalmar Brantings vei 14

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 09.03.2026

Styret

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, i Ørnehaugen borettslag, 16.03.26

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Sak/saker til behandling

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

Byggmester Jostein Garnes er innstilt som totalentreprenør.

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

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

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

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

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

STYRET I ØRNEHAUGEN BORETTSLAG

Ørnehaugen Borettslag

Fasaderehabilitering

BOB 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)**

Hvilken tiltak inneholder Alternativ 1?

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

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

Alternativ 1

Økning av felleskostnader

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

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

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

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

0274 - Ørnehaugen borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling

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

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

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

Hvilken tiltak inneholder alternativ 2?

Tiltak

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



Gevinst

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

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

Alternativ 2

Økning av felleskostnader

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

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

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

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

0274 - Ørnehaugen borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling

Forutsetninger: Basert på budsjett 2026
Prisstigning: 4 % på alle driftskostnader og inntekter internett og trappevask
Kostnad prosjekt: 127 300 000
Prosjekt periode: 01.08.2026 - 30.07.2028

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

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

Hvilken tiltak inneholder alternativ 3?

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

Økning i fellesgjeld ved låneopptak 144 mill.:

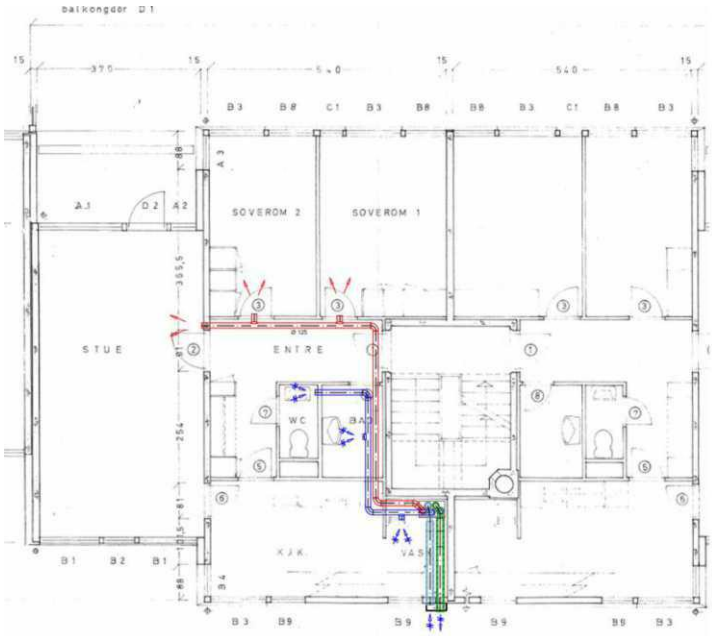
Leilighet 1	**Kr. 1 108 626,-**
Leilighet 2	**Kr. 1 070 208,-**
Leilighet 3	**Kr. 869 495,-**

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

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

- Dimensjon på rør: 125mm

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

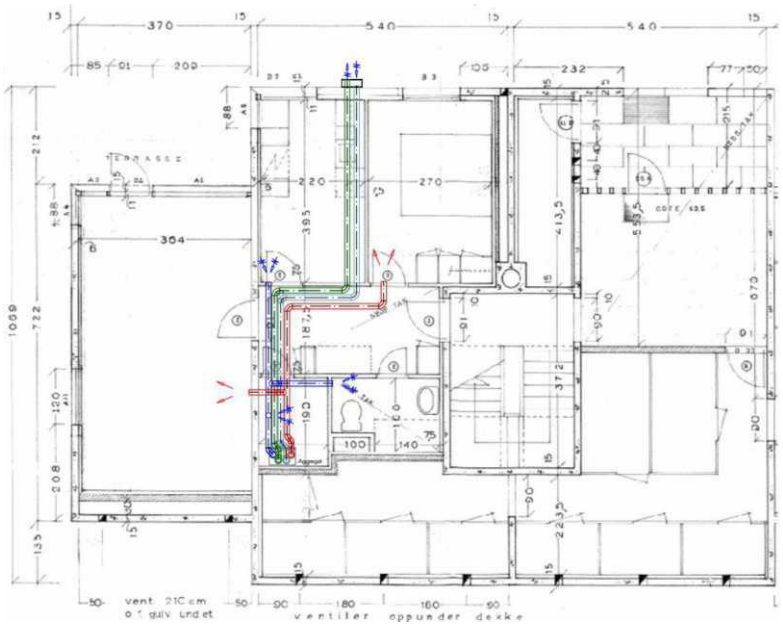


Eksempel på hvordan balansert ventilasjon kan monteres i en 2-romsleilighet

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

- Dimensjon på rør: 125mm

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



Alternativ 3

Økning av felleskostnader

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

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

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

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

0274 - Ørnehaugen borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling

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

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

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

Muligheter med Enova og Husbank

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

Felleskostnader hvis man får tilskudd fra Enova og finansiering via Husbanken

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

0274 - Ørnehaugen borettslag
Felleskostnader

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

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

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

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

Langtidsbusjett hvis man får tilskudd fra Enova og finansiering via Husbanken

0274 - Ørnehaugen borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling

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

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

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

Felleskostnader hvis man får tilskudd fra Enova og finansiering via Husbanken

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

0274 - Ørnehaugen borettslag

Felleskostnader

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

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

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

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

Langtidsbudsjett hvis man får tilskudd fra Enova og finansiering via Husbanken

0274 - Ørnehaugen borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling

Forutsetninger: Basert på budsjett 2026
Prisstigning: 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: Nytt Lån er avdragsfritt til prosjektet er ferdigstilt
Det nye lånet løper i Husbanken fra 01.01.2029 med rente 4,25%
Enova støtte kr 520 000 i 2029

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

Flere muligheter for fasaden

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





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







Trekledning inni balkonger og 1.etg



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













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

Grønn glassbalkonger med/uten trekledning







Grønn glassbalkonger med/uten trekledning







Rød glassbalkonger med/uten trekledning







Viktige faktorer ved valg av alternativ

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

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

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

Oppsummering

Økonomi

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

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

Oppsummering

Ulike Tiltak

Alternativ 1

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

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

Alternativ 2

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

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

Alternativ 3

- Alt i alternativ 1+2+
- Balansert ventilasjon

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

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

eva.sunde@bob.no

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Ørnahaugen borettslag

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

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

Møtet ble åpnet av: Jonny Wollertsen

Til stede fra styret: Kari Nord

Rune Lomelde

Kenneth Blomholm

Marte Hagen Roe

Til stede fra BOB: Annike Lindtner

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: ~~24~~ 25

+ Antall fullmakter: _____

= Antall stemmeberettigede: ~~24~~ 25

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Annike Lindtner

Vedtak: Valgt

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Jonny Wollertsen

Vedtak: Valgt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Sølvi SEKKINGSTAD Øystein Jølma

Vedtak: Valgt

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps:

Vedtak: Valgt

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Tatt til etterretning

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 360 000

Vedtak: Kr 360 000

Vedtak særskilt honorar: _____

5. Valg av styre

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

Sammensetningen i styret før dagens valg:

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

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

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

6. Andre saker

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

Dugnadsutvalg

Kari Hildeskor 2026 -2027

Anna Sunnøve Hundal 2026 – 2027

Miljøutvalg

Øystein Jølnes
Malin Tveit
Reidunn Tang

Valgkomite

Tørhild Wollertsen
Gunn Werkeland

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

PROTOKOLL FRA

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Ørnehaugen Borettslag

Sted: Ungdomshuset Aktivt Pusterom, Hjalmar Brantings vei 14

Dato: 16.03.2026 kl 18:00

Møtet ble åpnet av: Johnny Wolertsen

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

Til stede fra BOB: Kjetil Myhre og Eva Hjønnevåg Sunde

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Kommentarer: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 83

+ Antall fullmakter: 9

= Antall stemmeberettigede: 92

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: ~~Eva Hjønnevåg Sunde~~

Vedtak: godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Kjetil Myhre

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Øystein Hjelmer

Vedtak: Bjørn Sekkingstad

Godkjent

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Kenneth Blomholm Marte Rød

Vedtak: Godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Saker til behandling

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

Byggmester Jostein Garnes er innstilt som totalentreprenør.

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

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

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

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

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

a) *Antall stemmer:* 41

b) *Antall stemmer:* 11

c) *Antall stemmer:* 26

d) *Antall stemmer:* 7

e) *Antall stemmer:* 4

f) *Antall stemmer:* 3

alternativ a) vedtatt.

Underskrifter:

Møteleder

Evatt S.

Referent

Protokollunderskriver

Sigvi Selbingstad

Protokollunderskriver

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

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

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258944238	Grunneiendom	0	Ja	37 537,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Reguleringsplaner under grunnen

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11750000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT IX	3	-
11550000	30	FYLLINGSDALEN. STORMYRA INDUSTRIAREALER	3	-
11750300	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT IX, OMRÅDE C, ENDRING	3	-
70390000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 274 MFL., SPELHAUGEN	10	202220665
62030000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22 MFL., KOLLEKTIVFELT OG SYKKELFRAMFØRING LANGS DEL AV HJALMAR BRANTINGS VEI OG FYLLINGSDALSVEIEN	5	201121008
61270000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 579, 593 MFL., HJALMAR BRANTINGS VEI	3	201736569
11260000	30	FYLLINGSDALEN. HOVEDÅREN FRA SKARPHAUGEN - LAUVÅ	4	-
3930100	30	FYLLINGSDALEN. STORMYRA BOLIGFELT IX, TOMTEAREAL E	3	-
71900000	35	Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 778 mfl., Folke Bernadottes vei, boliger	1	202512173
64760000	35	Fyllingsdalen, Gnr. 22, bnr. 624 mfl., Hjalmar Brantings vei	2	202220486
64050001	34	FYLLINGSDALEN. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR HOLDEPLASS, OASEN	5	202220549
71310000	35	Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 240 mfl., Oasen vest BS1 og BS2	1	202310406
70590000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 361 MFL., FYLLINGSDALEN KULTURHUS	10	202220642
71560000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 451, FOLKE BERNADOTTES VEI	10	202412179

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
22/863	20730919-2	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	01.12.2017	201732643
22/926	301424585	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	07.04.2026	202413462
22/926	301424575	-	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	07.04.2026	202413462
22/611	9419802-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	10.02.2023	202310509
22/934	301143562	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	14.12.2022	202227319
22/934	301088838	-	Enebolig	Rammetillatelse	08.08.2022	202224784
23/299	301290597	-	Annen lagerbygning	Igangsettingstillatelse	15.12.2023	202317659

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 10. september 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

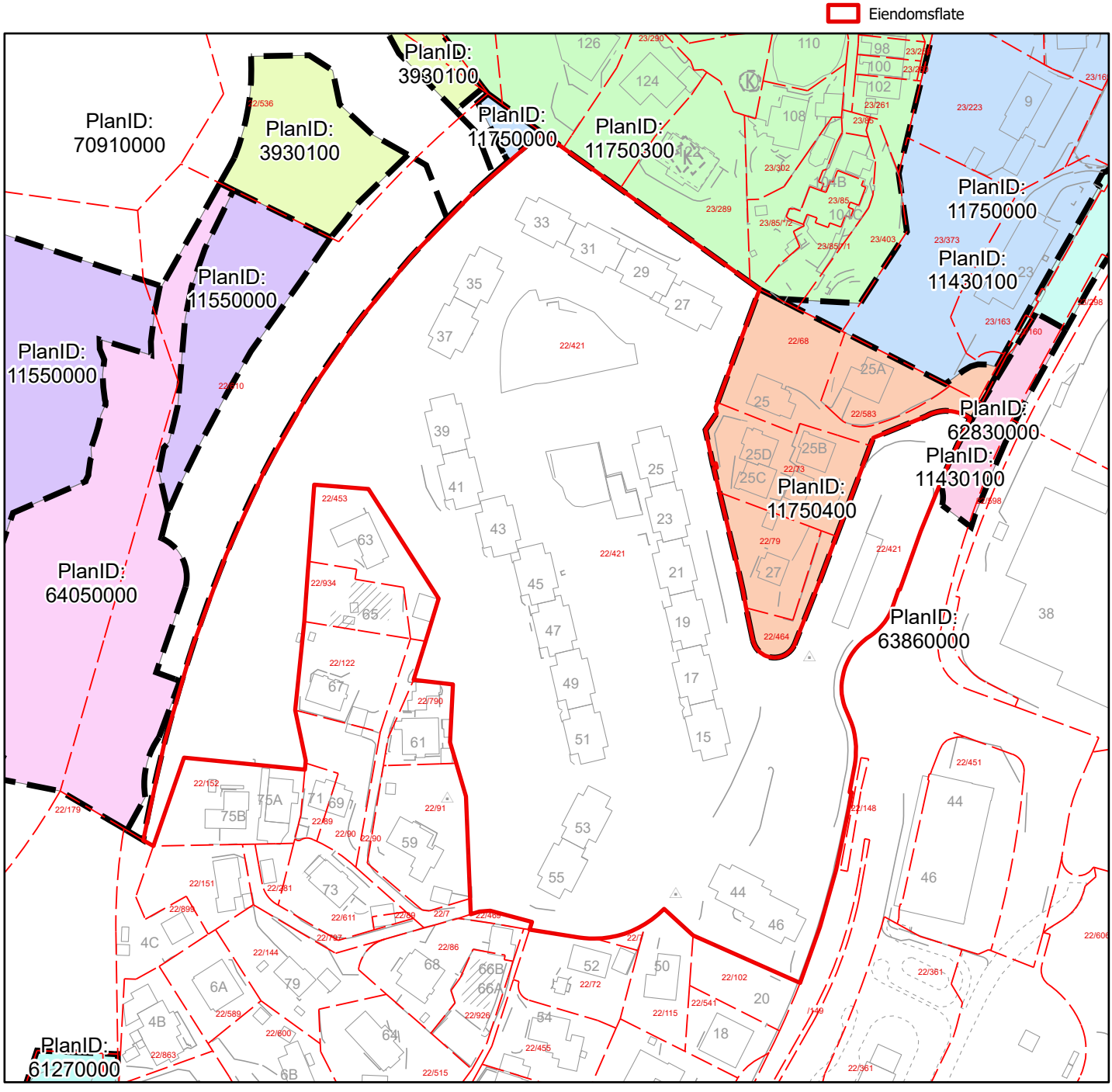
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/421/0/0
Dato: 10.09.2026 Adresse: Ørnahaugen 29 m.fl.

N

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

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



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

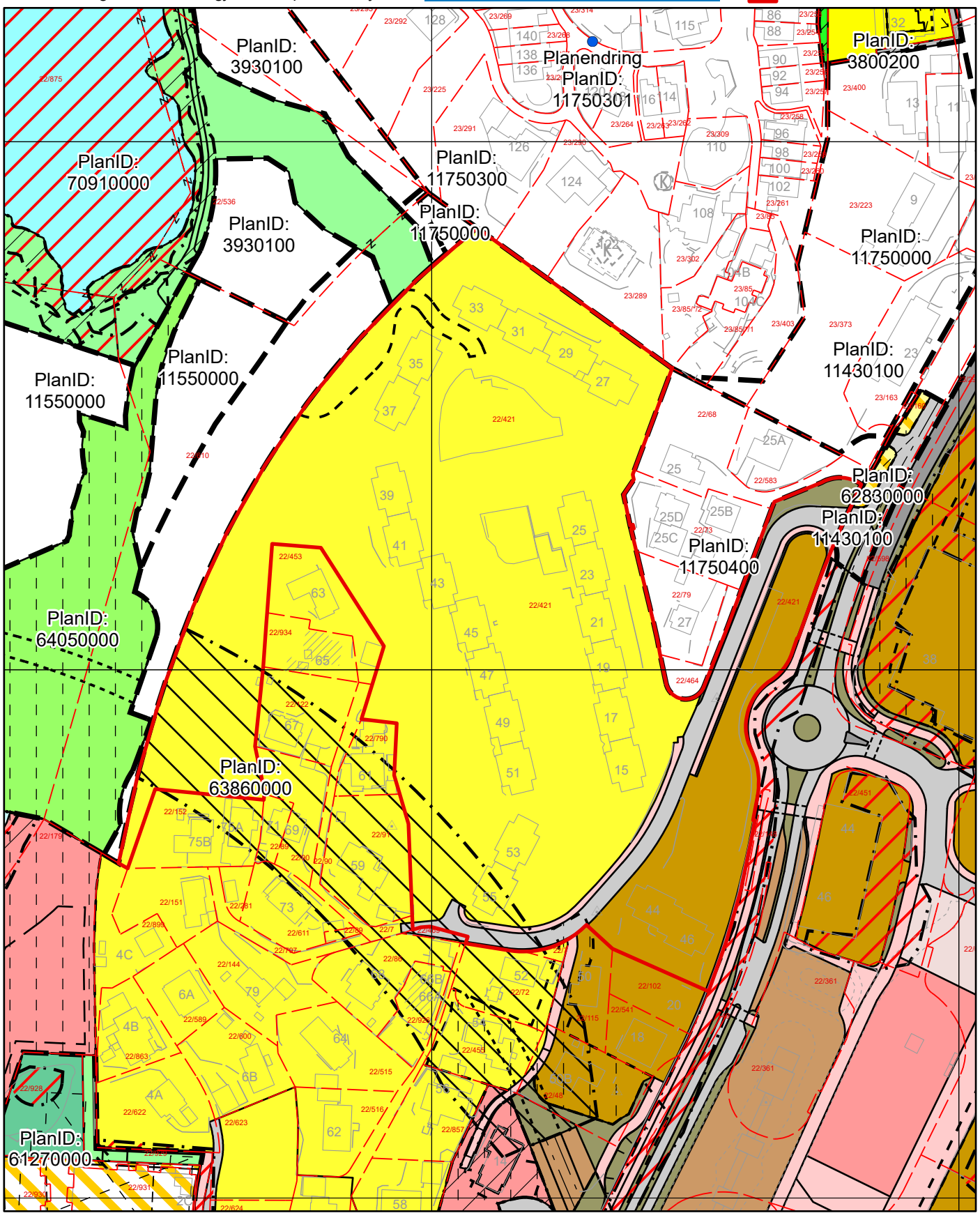
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/421/0/0
Dato: 10.09.2026 Adresse: Ørnahaugen 29 m.fl.

N

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

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1228 - Regulert støttemur

1252 - Bru

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Gang- / sykkelveg

Felles gangareal

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

1110 - Boligbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

1169 - Annen off. eller priv. tjenesteyting

1690 - Annet uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

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

2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2014 - Gatetun

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

2060 - Kollektivnett

2070 - Kollektivknutepunkt

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3020 - Naturområde - grønnstruktur

3031 - Turvei

3060 - Vegetasjonsskjerm

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

5130 - Friluftsformål

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

6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

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

Kommuneplanens arealdel

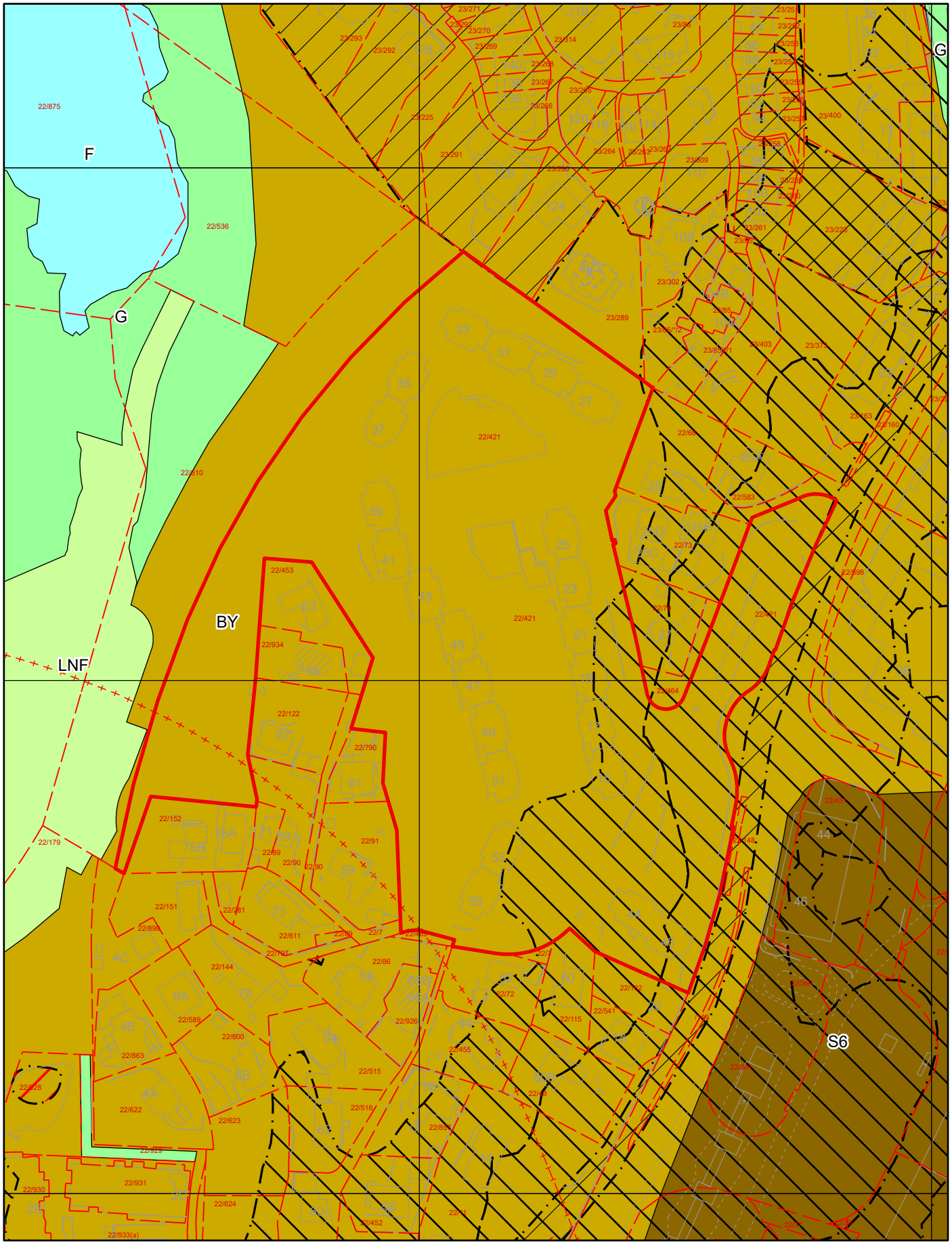
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 10.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/421/0/0
Adresse: Ørnahaugen 29 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane - fremtidig


Bybane - bru - fremtidig


Bybane - tunnel - fremtidig


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Sentrumskjerne


Byfortettingssone

Grønnstruktur

LNF

Friluftsområder

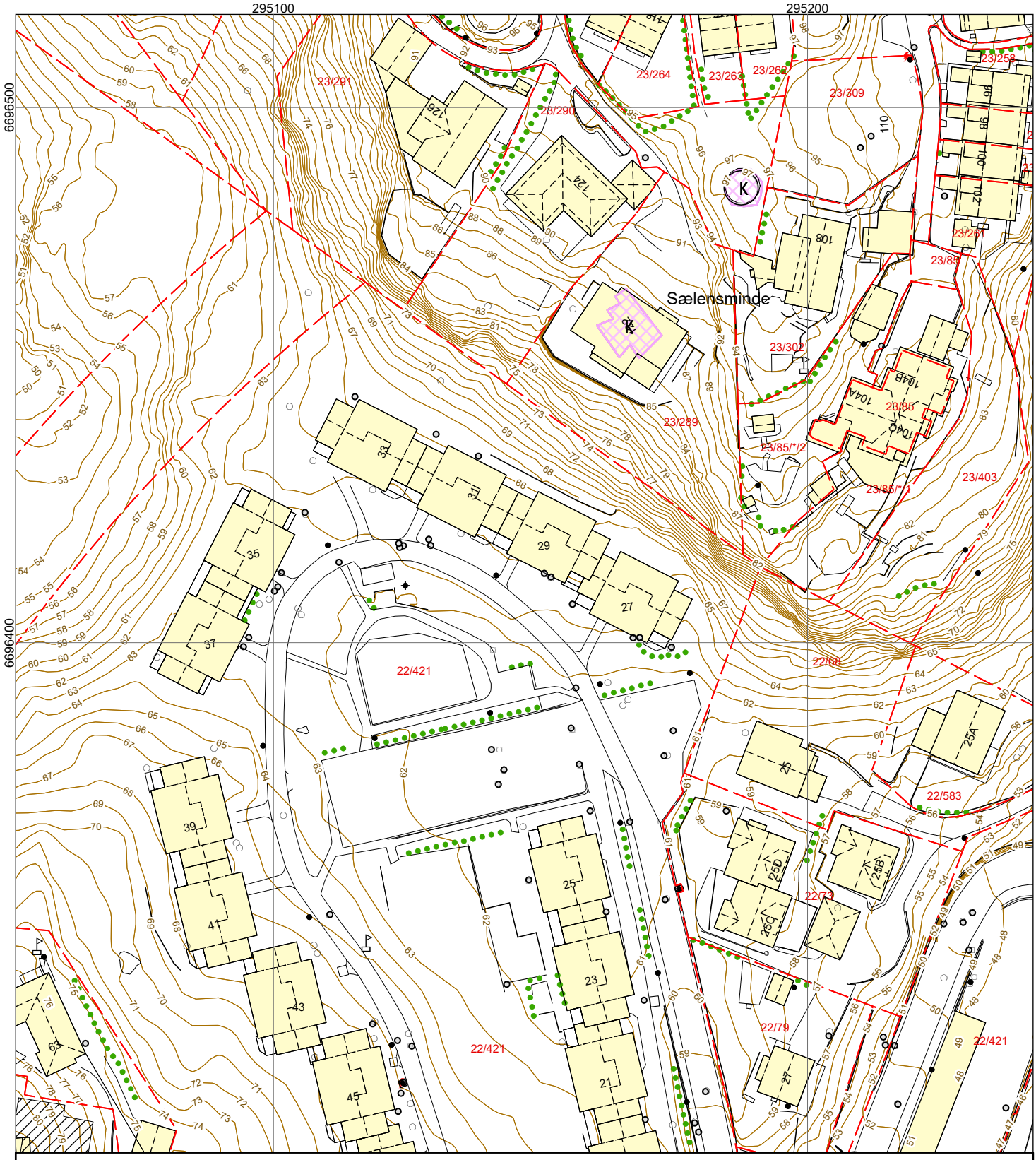
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 10.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/421/0/0
Adresse: Ørnahaugen 29 m.fl.

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

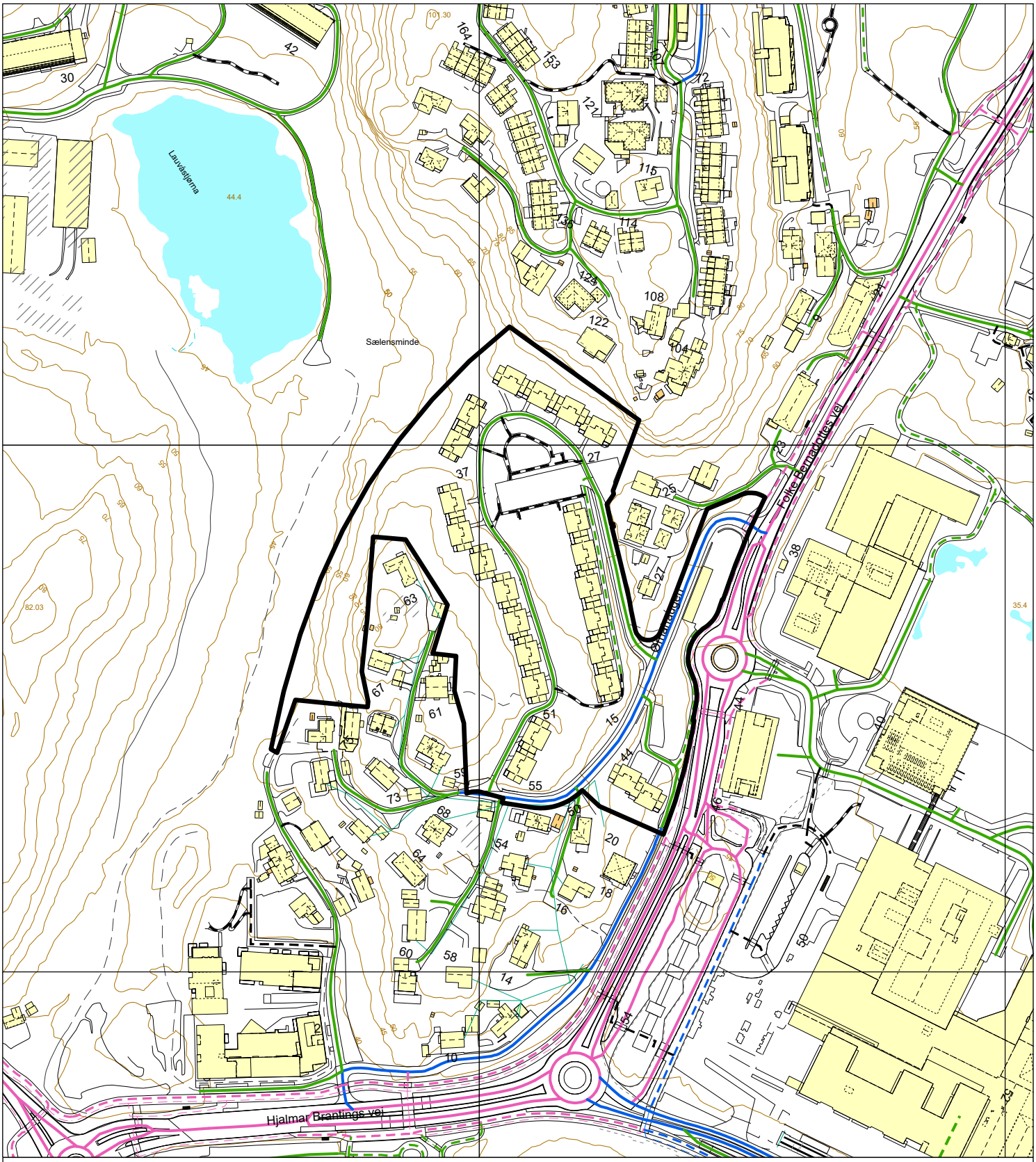
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 10.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/421/0/0
Adresse: Ørnahaugen 29 m.fl.

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ørnahaugen 29, 5144 Fyllingsdalen
Gnr. 22, Bnr. 421, andelsnr. 124 i ØRNEHAUGEN BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260495

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Mads Wickmann

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 993 19 551

E-post: mads.wickmann@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
