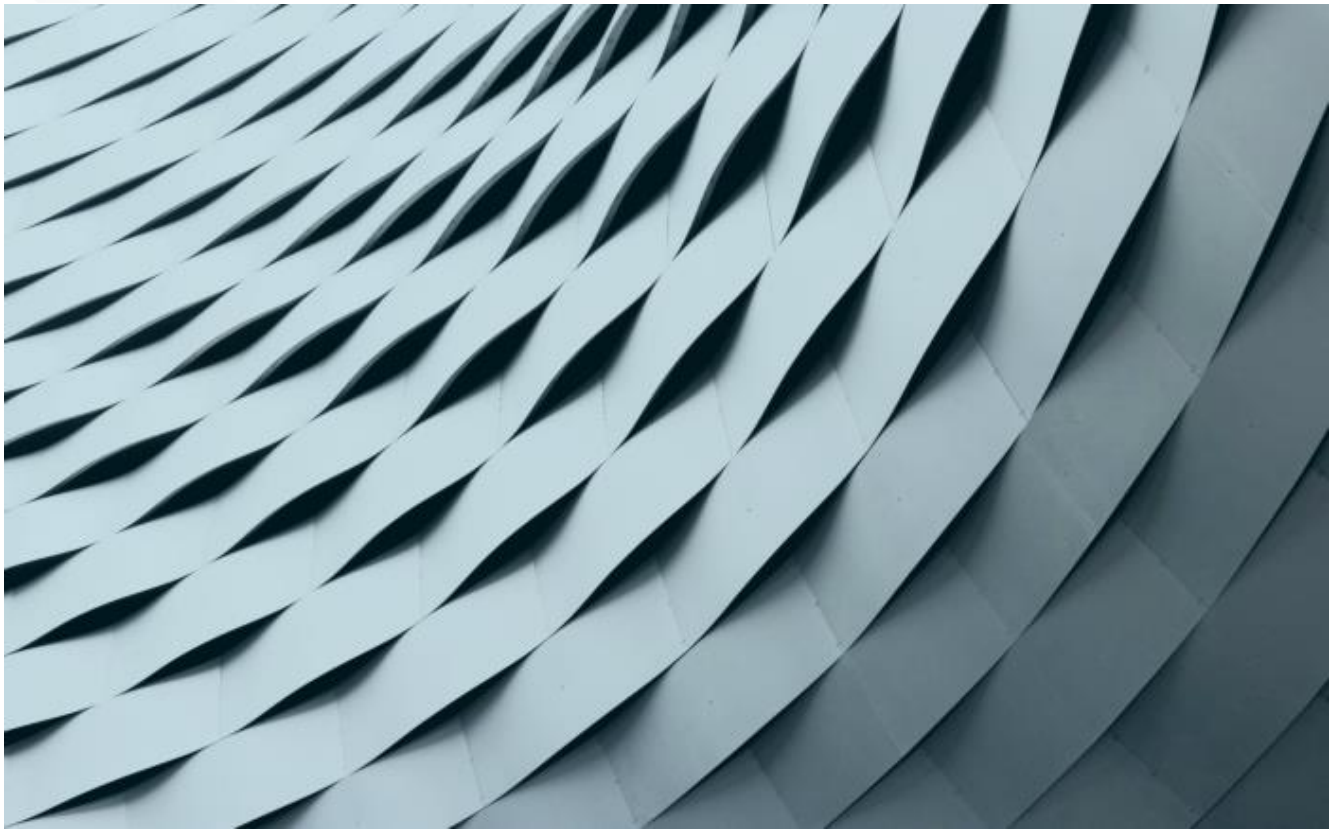
# Tilstandsrapport

Ørnahaugen 17, 5144 FYLLINGSDALEN  BERGEN kommune

gnr. 22, bnr. 421

Andelsnummer 22

**Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 76 m²**



**Befaringsdato:** 15.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13739-3687 **Eiendomsverdi ref nr:** IQ7897

**Foretak:** KOE Konsulting AS

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

# KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

**Rapportansvarlig**



Kristoffer Sæle
Uavhengig Takstingeniør
ks@koekonsulting.no
976 44 335

NITO

KOE KONSULTING

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med fasadeplater og trekldning.

Takkonstruksjon:
Saltak konstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

Etasjeskille:
Etasjeskille av betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
3-roms andelsleilighet.
Beliggende i 2. etasje.
Oppført i 1972.
Tilhørende eksterne boder i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entre (8,7 kvm):
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 1 (11,9 kvm)
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 2 (10 kvm):
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Bad (5,3 kvm):
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusjnisje m/glassvegg, baderomsinnredning og vegghengt toalett.

Kjøkken (10,2 kvm):
1-stavs vinyl på gulv, slette malte vegger og himling.
Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.

Vaskerom (3,1 kvm):
Belegg på gulv, slette malte vegger og himling.
Vaskerommet er innredet med: Opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Stue (25,7 kvm):
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på bad.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.
198 liters varmtvannstank fra 2014.

**Arealer** Gå til side

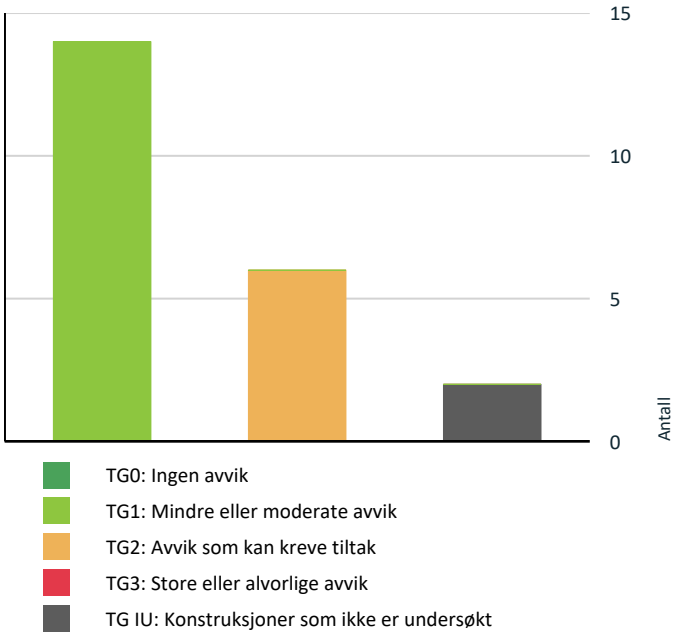
**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
1972

**Kommentar**
Eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer av tre med 3-lags isolerglass.
Utvendig belagt med aluminium.

Eier opplyser om at vinduer vil bli skiftet i regi av borettslaget ila. 2026.

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

### Dør/vindu - Generelt

**Beskrivelse**

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Værforhold og vedlikehold vil naturligvis være avgjørende for levetid.

### TG 1 Balkong-/terrassedør

**Beskrivelse**

Dør av tre med 3-lags isolerglass.
Utvendig belagt med aluminium.

Eier opplyser om at dør vil bli skiftet i regi av borettslaget ila. 2026.

### TG 1 Entrédør

**Beskrivelse**

Dør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db).

Eier opplyser om at dør vil bli skiftet i regi av borettslaget ila. 2026.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Utgang til balkong på 8,6 kvm.

Dagens gjeldene krav til rekkverk:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Areal: 5,3 kvm.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusjnisje m/glassvegg, baderomsinnredning og vegghengt toalett.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2014 i regi av tidligere eiere.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand, men utførelsen på Flisarbeidet er noe u-fagmessig utført.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet, men vær allikevel oppmerksom på alder og overnevnte.

Vurderes som helhet til TG 2.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Overflater er kontrollert og følgende avvik er registrert:

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Stedvis noe missfarging og saltutslag i fuger.
Flisarbeidet har en noe u-fagmessig utførelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Missfarging/saltutsalg anses som normal iht. Alder, men en må allikevel være oppmerksom. Overflater må observeres for evt. Utvikling.

U-fagmessig flisarbeid kan indikere på at badet er utført av ufaglært.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 5 - 20 mm fall målt i dusjnisje.
- 15 mm høydeforskjell fra badegulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk, men evt. Vann som kommer utenfor glassvegger vil ikke kunne nå sluk grunnet sokkel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Fall til sluk er ikke iht. Krav.
Bom (hulrom) under enkelte fliser.
Sprekker/slitasje i fuger.
Flisarbeidet har en noe u-fagmessig utførelse.
Tett dusjnijse, evt. Lekkasjevann vil ikke kunne nå sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Sprekker/slitasje i fuger anses som normal iht. Alder, men en må allikevel være oppmerksom. Overflater må observeres for evt. Utvikling.

U-fagmessig flisarbeid kan indikere på at badet er utført av ufaglært.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Membran/tettesjikt er over 10 år gammel.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Inventar på bad er kontrollert og det er registrert følgende avvik utover normal slitasje og elde:

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Noe krakkelering i servant.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Avviket er kosmetisk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk via ventil.
Tilluft til badet i dør.

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktutsatte våtsoner på bad vender mot vaskerom og kjøkken.
På vaskerom er det våtsoner i område hulltaking kan være aktuelt.

På bakgrunn av overnevnte så er det ikke utført hulltaking.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Areal: 3,1 kvm.
Belegg på gulv, slette malte vegger og himling.

Vaskerommet er innredet med: Opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Eier opplyser om at vaskerommet er oppusset i 2014 i regi av tidligere eiere.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Vaskerommet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til vaskerommet.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- Ingen fall fra gulv v/dør til område ved sluk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Fall til sluk er iht. Krav og er svært begrenset.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vaskerommet har fungert med avviket, men det er fare for at evt. Lekkasjevann kan nå tilstøtende rom.

Det bør derfor vurderes å etablere terskel/oppbrett v/dør.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig belegg med oppbrett som tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Belegg er skjøtet ved sluk ifbm. Skifte av sluk.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Da fall til sluk er så begrenset samt overnevnte avvik så bør det vurderes å skifte belegg i sin helhet for å kunne sikre oppbrett på belegg.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

**Beskrivelse**

Avtrekk via ventil.
Tilluft til badet i dør.

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**

Våtsoner vender mot etasjeskille og bad, dermed ikke mulig å utføre hulltaking.

## KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

Areal: 10,2 kvm.
1-stavs vinyl på gulv, slette malte vegger og himling.
Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

**Beskrivelse**

Ventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på vaskerom.
Stoppekran er plassert ved inntak.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentasjon.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og vaskerom.

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

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

198 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

# Tilstandsrapport

Sikringsskap er plassert i
Inneholder: Automatsikringer og strømmåler.
Hovedsikring på 40 ampere.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

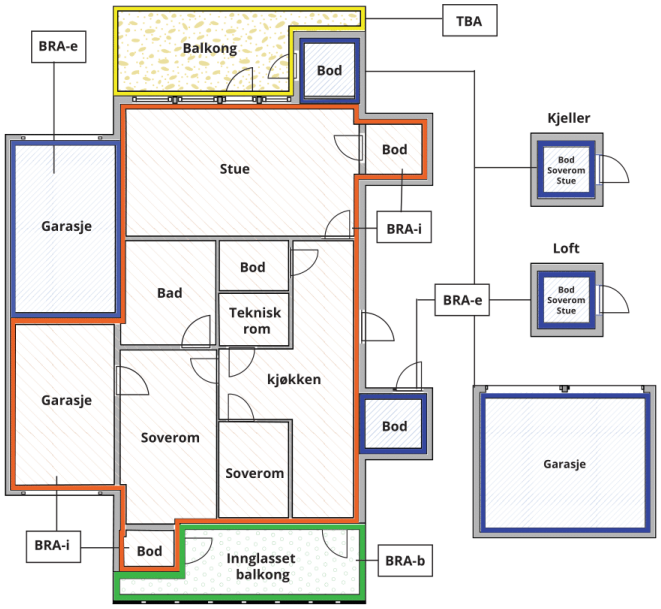
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 76 | | | 76 | 9 |
| Fellesareal | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **76** | **6** | | | **9** |
| **SUM BRA** | **82** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Bad, vaskerom, kjøkken, entré, soverom 1, soverom 2, stue | | |
| Fellesareal | | Bod | |

**Kommentar**

NETTO ROMAREAL
- Entré: 8,7 kvm.
- Soverom 1: 11,9 kvm.
- Soverom 2: 10 kvm.
- Bad: 5,3 kvm.
- Stue: 25,7 kvm.
- Kjøkken: 10,2 kvm.
- Vaskerom 3,1 kvm.

EKSTERNE ROM
- Bod 1: 2 kvm.
- Bod 2: 4 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 15.4.2026 | Kristoffer Sæle | Takstingeniør |
| | Eirik Ravnøy | Kunde |

## Matrikkeldata

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

**Adresse**
Ørnahaugen 17

**Hjemmelshaver**
Ørnehaugen Borettslag

## Andelsobjekt

| Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|
| 955805569 | | | Eirik Ravnøy |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
22

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 15.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 15.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 15.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 15.04.2026 | |
| 2 | 15.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**FORUTSETNINGER SPESIELT FOR RAPPORTEN**

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene fastsatt i avhendingsloven (lov om avhending av fast eigedom) og tilhørende forskrift. Det presiseres at rapporten **ikke** er en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen, men kun omhandler de bygningsdeler og forhold som omfattes av forskriftens krav til en **tilstandsrapport med minimumsomfang**.

Rapporten vurderer og beskriver kun følgende hovedpunkter, slik disse er tilgjengelige for visuell inspeksjon uten inngrep eller demontering:

1. Våtrom.
2. Kjøkken (overflater, innredning, vann- og avløpsrør).
3. Innvendige vann- og avløpsrør.
4. Varmtvannsbereder.
5. Vannbåren varme.
6. Varmesentraler.
7. Ventilasjon.
8. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak.
9. Loft (konstruksjonoppbygging).
10. Yttervegger.
11. Vinduer og ytterdører.
12. Balkonger, verandaer og lignende.
13. Krypekjellere.
14. Rom under terreng.
15. Grunnmur.
16. Drenering.
17. Terrengforhold.
18. Elektrisk anlegg.

I mindre sameier/borettslag hvor det er mindre en 4 boenheter så blir ikke felles eiet bygningsmasse vurdert/undersøkt, bare enkelt beskrevet. Dette kan gjelde:

1. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak.
2. Loft (konstruksjonoppbygging).
3. Yttervegger.
4. Krypekjellere.
5. Rom under terreng.
6. Grunnmur.
7. Drenering.
8. Terrengforhold.

Dersom boenheten allikevel har en svært direkte tilknytting til overnevnte bygningsdel så kan den allikevel bli vurdert.

Rapporten bygger utelukkende på **visuell inspeksjon** og enkle fuktmålinger med ikke-destruktive metoder. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, bruk av avansert måleutstyr eller kontroll av skjulte installasjoner. Kjøper oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser ved behov.

**Denne rapporten må ikke forveksles med en fullstendig teknisk tilstandsanalyse.**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å

# Forutsetninger

omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

# Forutsetninger

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.03.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Mekleriet Sør AS | Oppdragsnr. | 3260156 |
| Addresse | Ørnahaugen 17 | | |
| Postnr. | 5144 | Sted | FYLLINGSDALEN |
| Selgers navn | Eirik Ravnøy | | |

### 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

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

11/19

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

5 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

### Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Bom i flis

**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

## 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

**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

## 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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**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

## 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:**

Skifting av fasade og reparasjon av tak

**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

**Beskrivelse:**

Har vert skjeggkre i blokken, men alle leiligheter har blitt behandlet med gift.

**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

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 27.03.2026

Signert av *Eirik Ravnøy*

Initialer selger:
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# ORDENSREGLER FOR ØRNAHAUGEN

# BORETTSLAG

## 1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

**På søndager og helligdager ikke støyende arbeid.**

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

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

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

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

rotter/mus.

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

inngangspartier.

## 2. BRUK AV FELLESROM

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

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

## 3. RENHOLDSPLIKTER I FELLESSKAPET

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

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

Bossuken innebærer renholds plikter som følgende:

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

## 4. VANNAVLØP – BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

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

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

## 5. PARKERINGSBESTEMMELSER

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

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

## 6. HUND- OG KATTEHOLD.

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

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

## 7. INNLÅSING TIL EGEN LEILIGHET

Beboer må på forespørsel legitimere seg.

## 8. SKADEVERK OG LIGNENDE

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

# 9. BRUDD PÅ REGLENE

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

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

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

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

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

# Vedtekter

for Ørnehaugen borettslag org nr 955805569 tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

## 1. Innledende bestemmelser

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

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

## 12. Dugnadsarbeid og parkering

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

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

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

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

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

**12 – 2 Parkering**

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

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

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

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

# 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<br>Styrets leder | Rune Lomelde<br>Styremedlem | Kenneth Blomholm<br>Styremedlem |
| Marte Hagen Røe<br>Styremedlem | Kari Sissel Nord<br>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

*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,-** |

# 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,-** |

# 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.:**

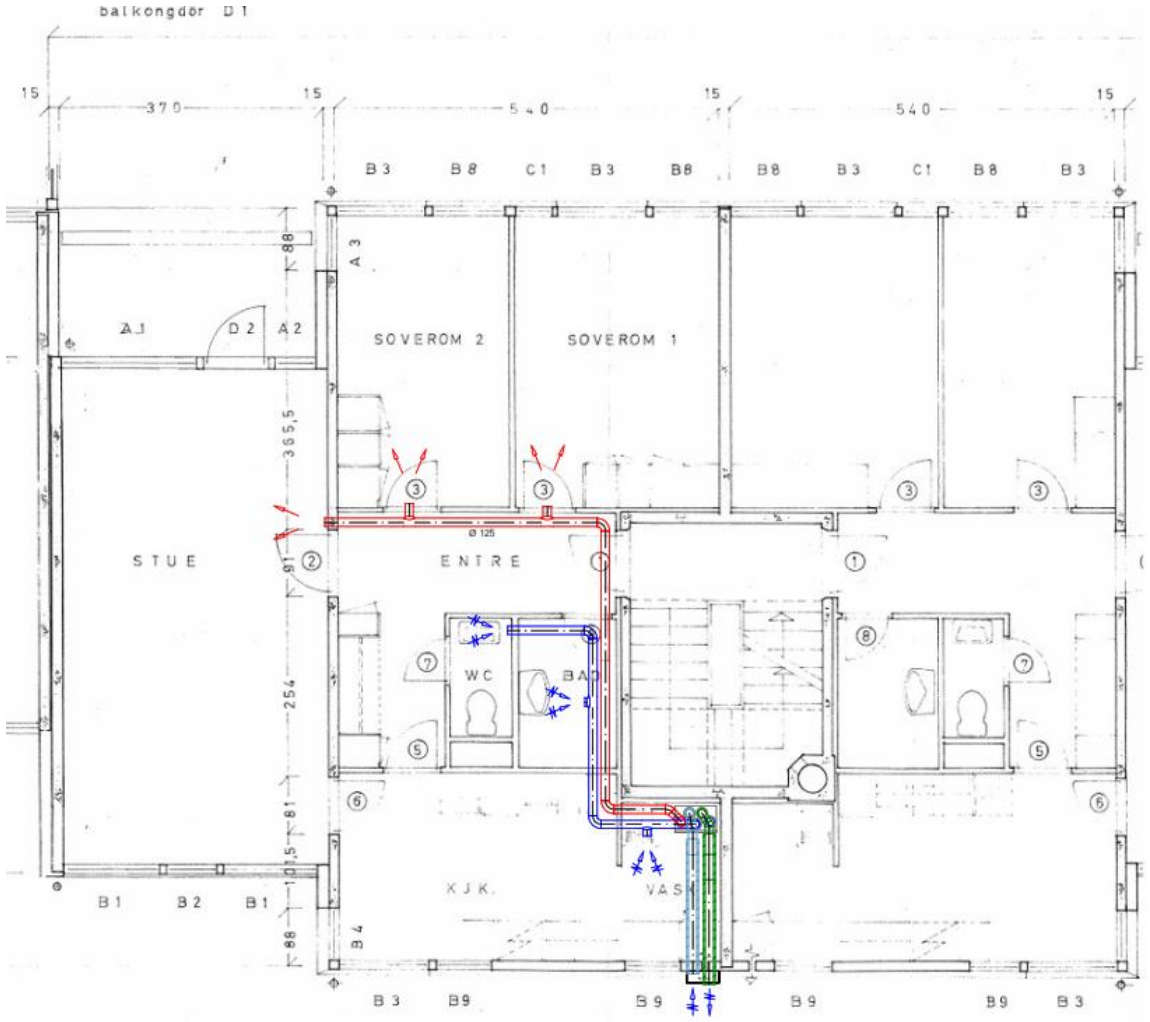
| | |
|---|---|
| **Leilighet 1** | **Kr. 1 108 626,-** |
| **Leilighet 2** | **Kr. 1 070 208,-** |
| **Leilighet 3** | **Kr. 869 495,-** |

# 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

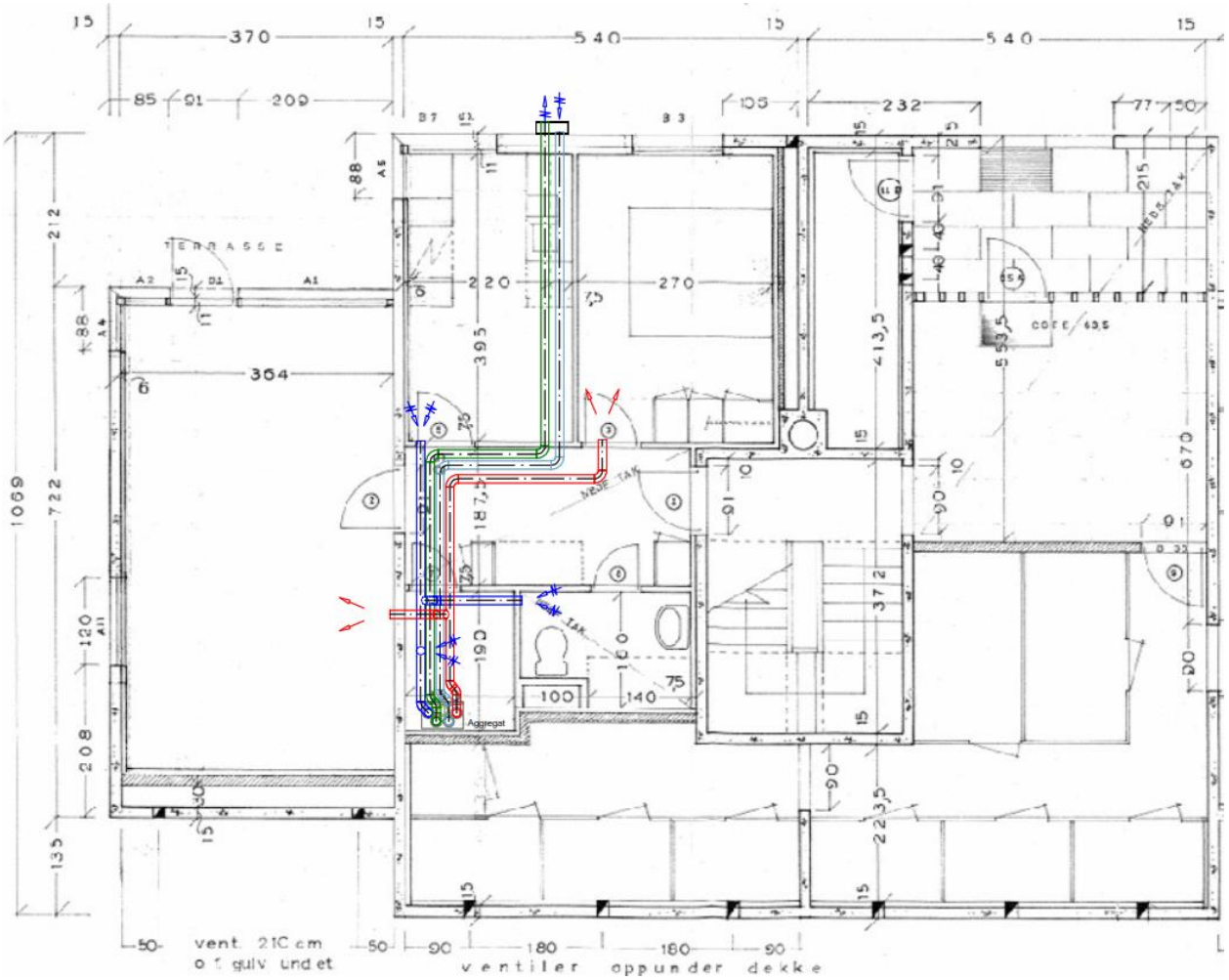


# Eksempel på hvordan balansert ventilasjon kan monteres i en 2-romsleilighet

- 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



# 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 | **Nytt lån:** | Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 30.12.2028 |
| **Prisstigning:** | 4 % på alle driftskostnader og inntekter internett og trappevask | **Rente nytt lån:** | 5,00 % |
| **Kostnad prosjekt:** | 144 000 000 | **Annen info:** | Nytt Lån er avdragsfritt til prosjektet er ferdigstilt |
| **Prosjekt periode:** | 01.08.2026 - 30.07.2028 | | 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

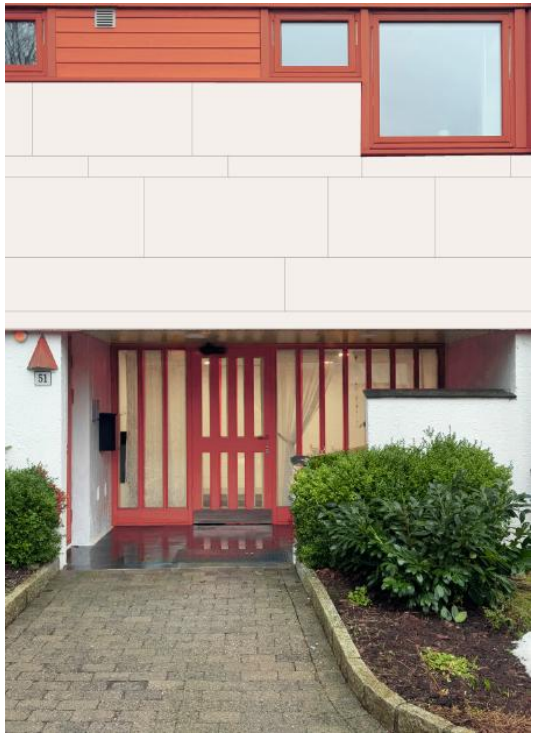












- Fargene kan være litt misvisende. Nøyaktige fargekoder er ikke avklart

# 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

# 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Økning i % | | 3,00 % | 20,00 % | 20,00 % | 15,00 % | 5,00 % | 3,00 % | 3,00 % | 2,00 % |
| Leilighet 1 | 5141 | 5 295 | 6 354 | 7 625 | 8 769 | 9 207 | 9 484 | 9 768 | 9 963 |
| Leilighet 2 | 4974 | 5 123 | 6 148 | 7 377 | 8 484 | 8 908 | 9 176 | 9 451 | 9 640 |
| Leilighet 3 | 4042 | 4 163 | 4 996 | 5 995 | 6 894 | 7 239 | 7 456 | 7 680 | 7 834 |

# 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 Røe

Vedtak: Godkjent

## g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

## 2. Saker til behandling

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

*Byggmester Jostein Garnes er innstilt som totalentreprenør.*

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

*b) Låneopptak 127,3 millioner for å gjennomføre «Alternativ 2» i vedlagt presentasjon. Saken krever 2/3 flertall*
*Stemmer for:* 70
*Stemmer mot:* 22

Forslag b. er vedtatt

*c) Låneopptak 119,2 millioner for å gjennomføre «Alternativ 1» i vedlagt presentasjon. Saken krever 2/3 flertall*
*Stemmer for:*
*Stemmer mot:*

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

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

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

a) *Antall stemmer:* 41

b) *Antall stemmer:* 11

c) *Antall stemmer:* 26

d) *Antall stemmer:* 7

e) *Antall stemmer:* 4

f) *Antall stemmer:* 3

alternativ a) vedtatt.

## Underskrifter:

**Møteleder**

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 27. mars 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 | - |
| **64760000** | 35 | FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 624 MFL., HJALMAR BRANTINGS VEI | 2 | 202220486 |
| **71900000** | 35 | Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 778 mfl., Folke Bernadottes vei, boliger | 1 | 202512173 |
| **64050001** | 34 | FYLLINGSDALEN. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR HOLDEPLASS, OASEN | 5 | 202220549 |
| **71560000** | 35 | FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 451, FOLKE BERNADOTTES VEI | 10 | 202412179 |
| **70590000** | 35 | FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 361 MFL., FYLLINGSDALEN KULTURHUS | 10 | 202220642 |
| **71310000** | 35 | FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 240 MFL., OASEN VEST BS1 OG BS2 | 1 | 202310406 |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

## Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 27. mars 2026

BERGEN
KOMMUNE

# Planinformasjon

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

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

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

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

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

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

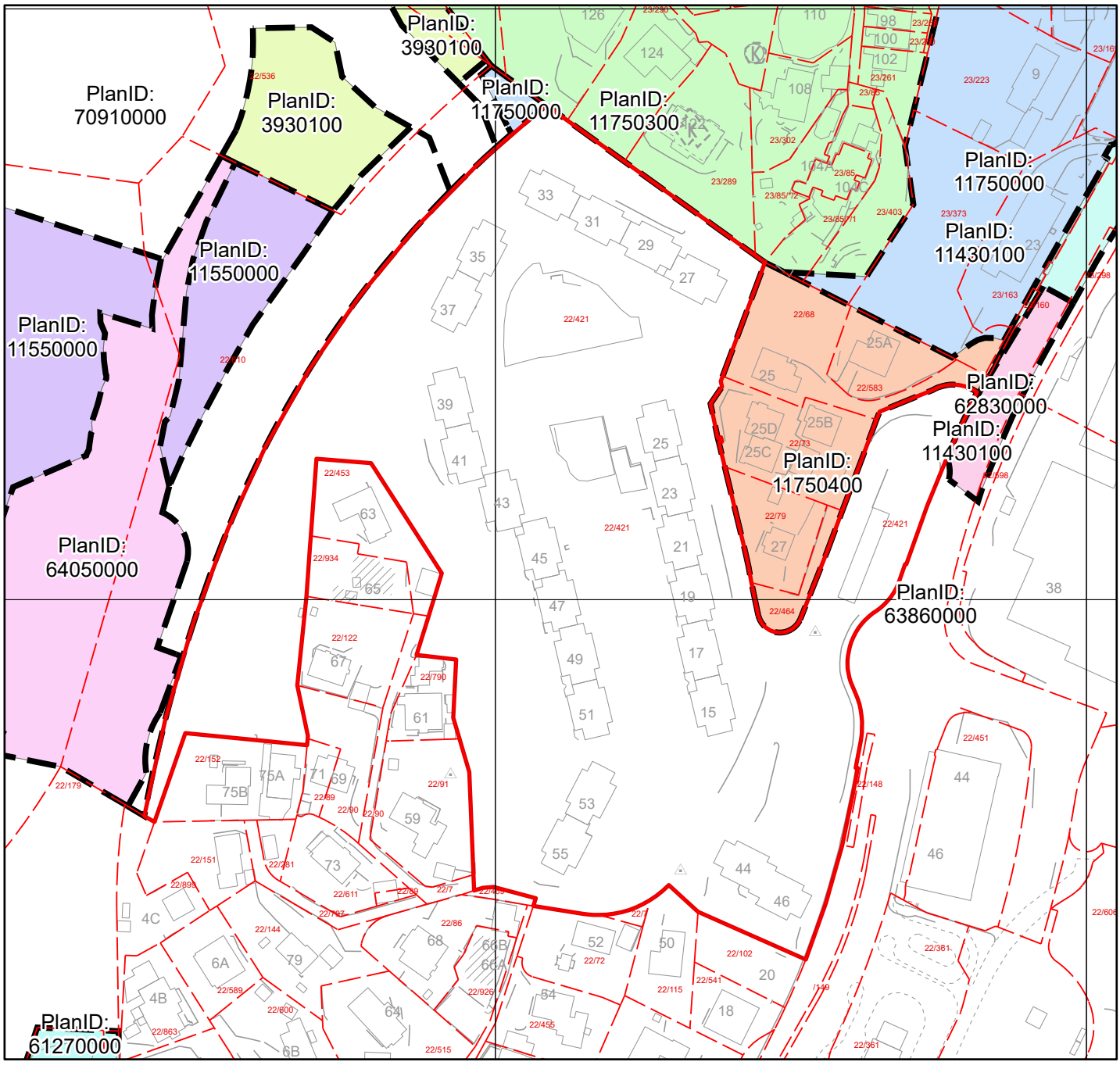
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/421
Dato: 27.03.2026 Adresse: Ørnahaugen 17 m.fl.

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

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



# Reguleringsplan på grunnen

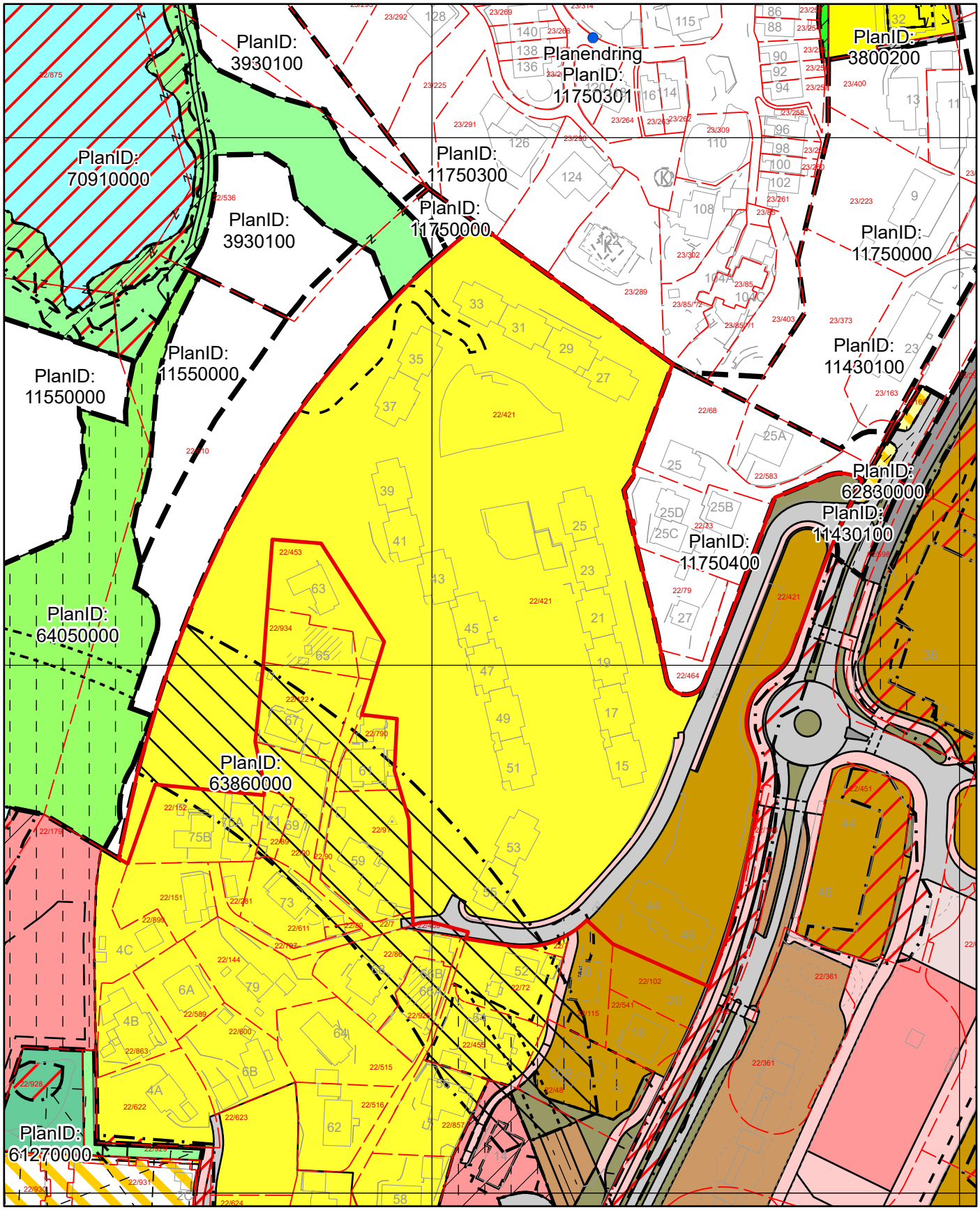
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/421
Dato: 27.03.2026 Adresse: Ørnahaugen 17 m.fl.

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

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

Eiendomsflate




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

# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

## Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1228 - Regulert støttemur

1252 - Bru

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

## Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

## Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

## Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

## Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

## Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Andre bestemmelseshjemler

## Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Sikringsone

## Plangrense

Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Gang- / sykkelveg

Felles gangareal

Felles grøntareal

## Arealformål PBL §12-5

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

1110 - Boligbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

1169 - Annen off. eller priv. tjenesteyting

1690 - Annet uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2014 - Gatetun

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

2060 - Kollektivnett

2070 - Kollektivknutepunkt

### Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3020 - Naturområde - grønnstruktur

3031 - Turvei

3060 - Vegetasjonsskjerm

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

5130 - Friluftsformål

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

6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

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

# Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/421
Dato: 27.03.2026 Adresse: Ørnahaugen 17 m.fl.

PlanID(er): 64050000

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

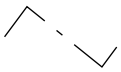


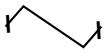
# Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

## Juridisklinje

### RPJURLINJE


1211 - Byggegrense


1221 - Regulert senterlinje


1259 - Måle- og avstandslinje

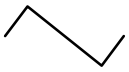

Reguleringsplan hensynssonegrense

## Hensynssoner PBL I§12-6

### Hensynssonetype


SikringSone


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL

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


Fellesareal for garasjer

### Arealformål PBL §12-5

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


2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane


2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.


2080 - Parkering

BERGEN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

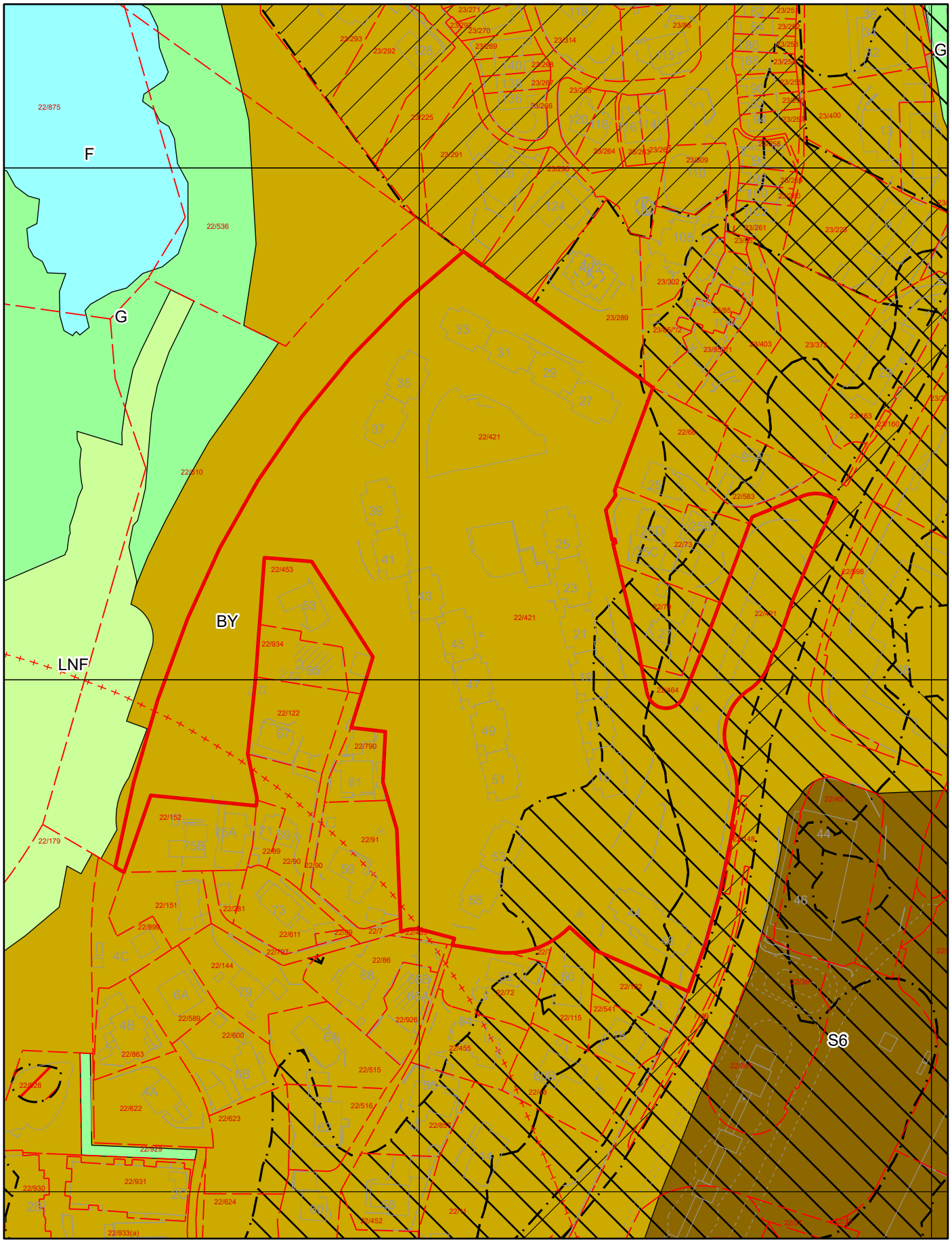
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 27.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/421
Adresse: Ørnahaugen 17 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

# Nabolagsprofil

Ørnahaugen 17 - Nabolaget Løvåsbakken/Ørnahaugen - vurdert av 44 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Løvås<br>Linje 4, 18 | 3 min<br>0.2 km |
| Oasen terminal<br>Totalt 13 ulike linjer | 5 min<br>0.4 km |
| Fyllingsdalen terminal<br>Linje 2 | 7 min<br>0.6 km |
| Bergen Nøstet kystrutekai<br>Linje HAV, HUR | 10 min<br>5.4 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 11 min<br>6.5 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.)<br>236 elever, 13 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Ortun skole (8-10 kl.)<br>413 elever, 32 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)<br>263 elever, 19 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.)<br>142 elever, 14 klasser | 12 min<br>1 km |
| Lynghaug skole (8-10 kl.)<br>399 elever, 33 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Fyllingsdalen videregående skole<br>588 elever, 28 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Amalie Skram videregående skole<br>1000 elever | 10 min<br>6.1 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

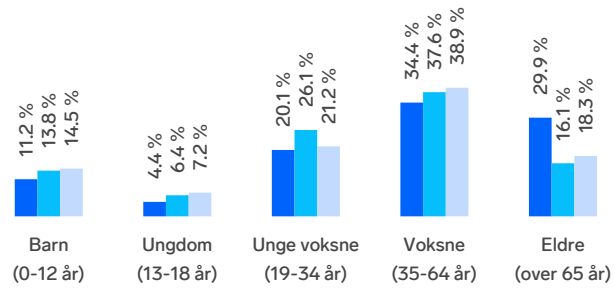
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling




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

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Nebbestølen barnehage (0-5 år)<br>51 barn | 6 min<br>0.4 km |
| Løvås Oppveksttun barnehage (1-5 år)<br>64 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Minken barnehage (1-5 år)<br>40 barn | 9 min<br>0.7 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Spectrum | 4 min |
| Meny Oasen Bergen | 6 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

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

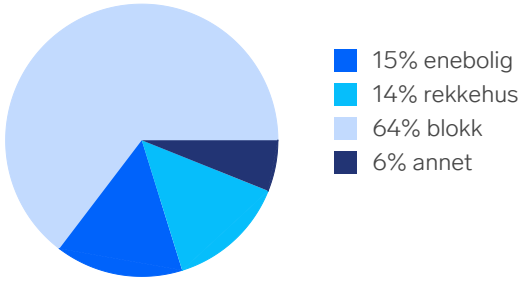
### Støynivået
Lite støynivå 91/100

### Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Løvås skole<br>Aktivitetshall | 7 min<br>0.5 km |
| Lynghaugparken "binge"<br>Ballspill | 7 min<br>0.6 km |
| MOVA Fyllingsdalen | 9 min |
| SKY Fitness Fyllingsdalen | 11 min |

## Boligmasse



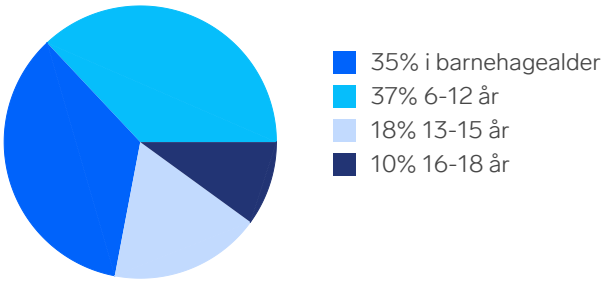

«Trivelig og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

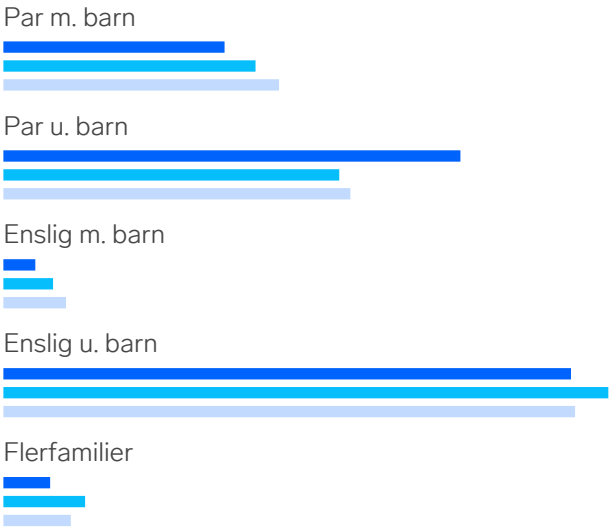
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Oasen | 6 min |
| Apotek 1 Knudsenkvartalet | 5 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



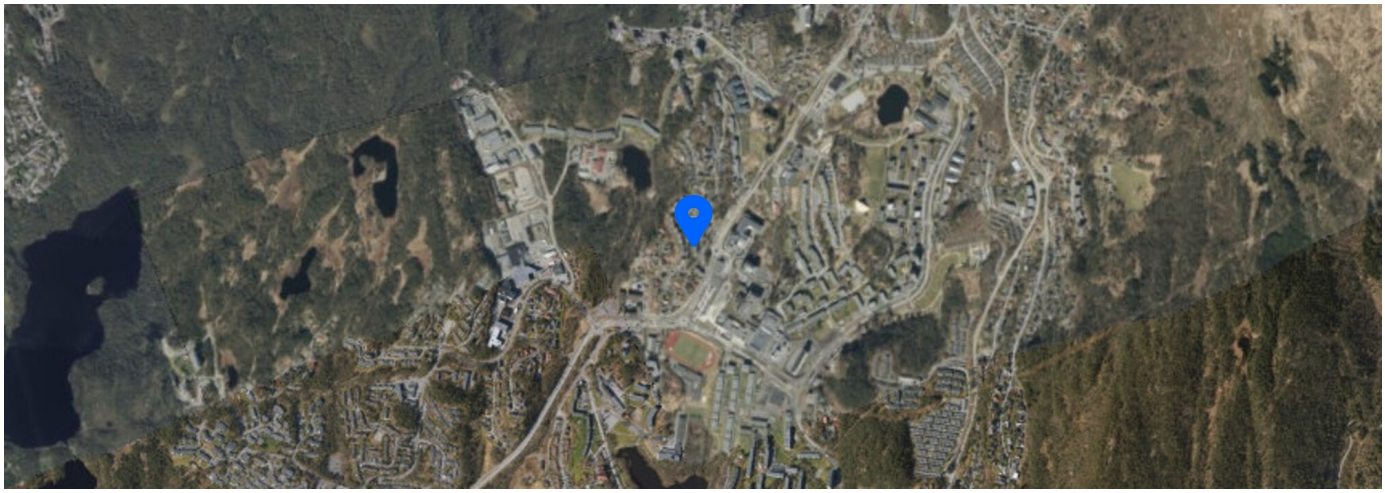

## Familiesammensetning

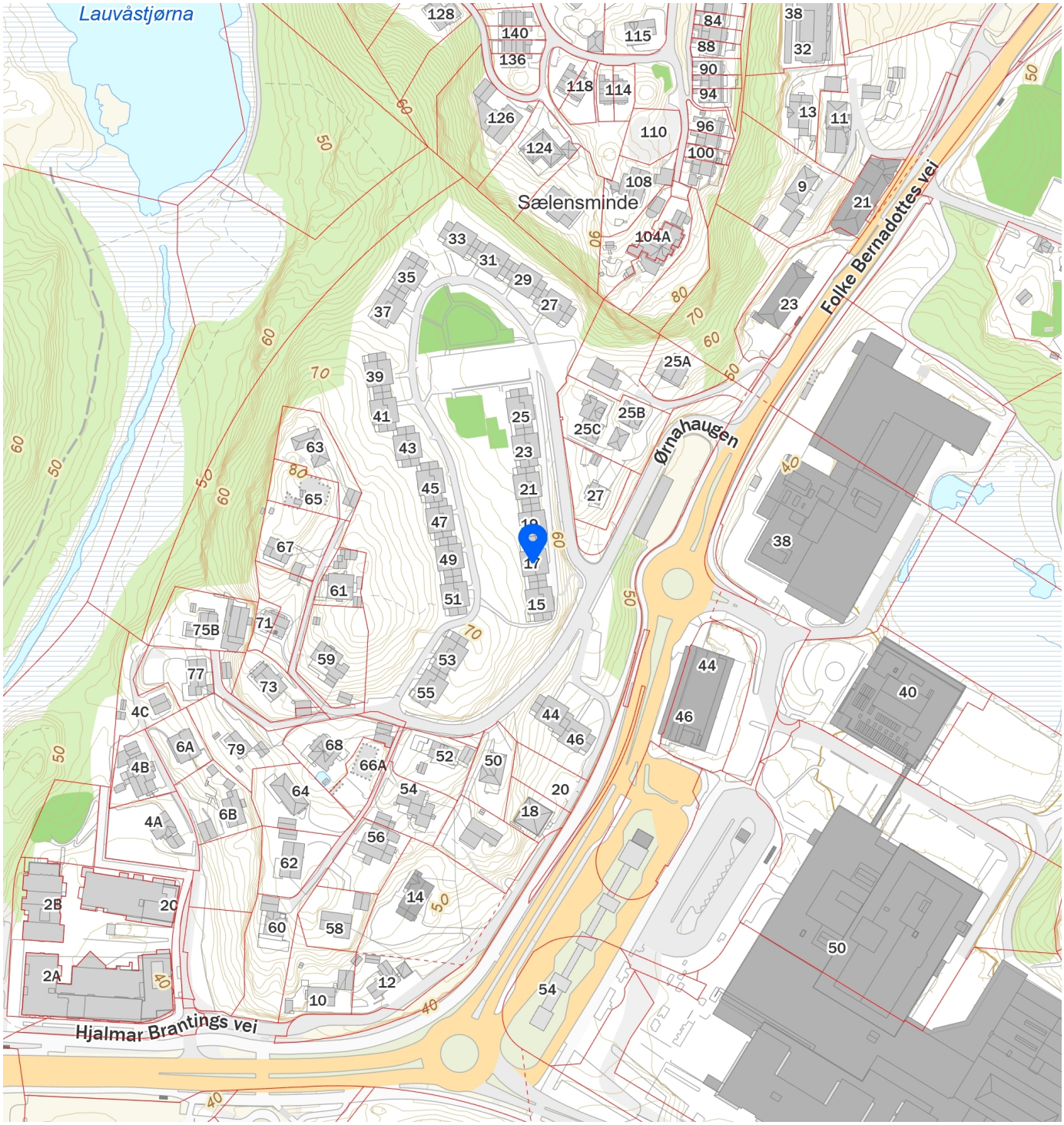



## Sivilstand

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






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