ARMAUER HANSENS VEI 15

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Tilstandsrapport_20932-2419_oppd
Egenerklæring
Basiskart
Planinformasjon
Vedtekter
Ordensregler
Innkalling GF-årsmøte
Protokoll fra GF-årsmøte
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

TILSTANDSRAPPORT _20932-2419_OPPD

Tilstandsrapport

Borettslagsleilighet (i blokk)
Armauer Hansens vei 15, 5081 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 160, bnr. 969
Andelsnummer 419

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 25.02.2025 **Rapportdato:** 26.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20932-2419 **Referansenummer:** CP3357

Autorisert foretak: Bang Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Patrick Bang **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør
med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:
- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er
selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig



Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572

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.
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.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
3-roms borettslagsleilighet i byggets 11. etasje. Ssb-nr: H1101.
Vestvendt balkong på 16,5 m² med bod på 1,5 m².
Ekstern bod i underetasjen på 1,6 m².

STANDARD
Leiligheten har en normal standard iht. byggeskikk ved oppføringstidspunktet, med flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises til rapporten forøvrig for nærmere detaljer.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Populær beliggenhet i høyblokk på Slettebakken. Leiligheten ligger i 11. etg. Rolig boligområde med kort vei til gode bussforbindelser. Eget bybanestopp på Slettebakken, 5 minutters gange fra blokken. Reisetid til Bergen sentrum utgjør ca. 13 minutter. Sykkelavstand til Lærerhøyskolen, Odontologen og Haukeland sykehus. Gangavstand til Sletten Senter med alle daglige servicetilbud og ca. 5. min til Kiwi. Flotte idrettsanlegg på Slettebakken med flere fotballbaner, flerbrukshall og Bergenshallen. Samt treningssenter tilknyttet Bergen tennisarena, som ligger like ved bergenshallen. Ellers fine turmuligheter i nærområdet bl.a. Tveitevannet og Nattlandsfjellet.

TOMT
Tomten er pent opparbeidet med bla. parkanlegg, lekeplass, parkeringsplasser og gangveier.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Borettslaget disponerer 162 nummererte parkeringsplasser - 97 ved høyblokk (hvorav 1 handikapparkering, 7 gjesteparkeringer og 2 plasser til motorsykler) og 65 ved lavblokk. Borettslaget disponerer også 76 garasjer. 2 av garasjene er reservert mopeder.

Borettslaget disponerer også 4 stk p-plasser med elbillader.

Bildeleringen disponerer to plasser ved B-blokken. Ellers parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Konstruksjoner/fasade:
Høyblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/skillevegger. Ytterveggene av isolert bindingsverk i tre. Utvendig kledd med vindettplatekledning/papp og utlektet med lekter. Ytterkledning av fasadeplater.

Tak:
Flat takkonstruksjon.
Utvendig tekket med folie el.l membrantekking.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av betongelementer.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré / gang (6,3 m²)
En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og malte betongelementer i himling.

Kjøkken (8,2 m²)
En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og malte betongelementer i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Soverom (8,6 m²)
En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i malte betongelementer i himling.
Nisje med garderobeskap.

Beskrivelse av eiendommen

Soverom (13,1 m²)
En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og malte betongelementer i himling.
Åpent garderobeskap fra IKEA (Pax).

Bad (3,1 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Mellomgang (4,3 m²)
En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og malte betongelementer i himling.
Skyvedørsgarderobe med slette fronter.

Stue (21,4 m²)
En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og malte betongelementer.
Radiator.
Utgang til balkong.

Bod m/vaskemaskin (2,6 m²)
En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og malte betongelementer i himling.

Innredning med slett skapdør og benkeplate i heltre. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Varmtvannsbereder i underskap.
Det er montert lekkasjestopper.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av plast.
Rør-i-rør.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Sikringsskap med automatsikringer.
Varmtvannsbereder på 107 liter.
Porttelefon.

OPPVARMING
Radiator i stue som forsynes via sentralvarme.
El. varmekabler på bad.
Mulighet for elektrisk oppvarming forøvrig.

Arealer Gå til side

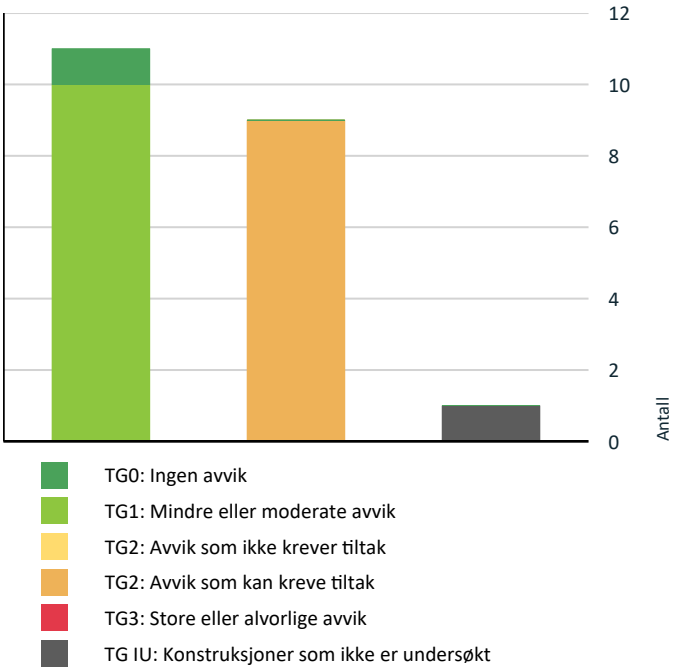
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært
opplyst.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet (i blokk)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 11. etasje > Bad (3,1 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 11. etasje > Bad (3,1 m²) > Overflater vegger og himling	Gå til side

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 11. etasje > Bad (3,1 m²) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 11. etasje > Bad (3,1 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 11. etasje > Bad (3,1 m²) > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
1969

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard
Leiligheten har en normal standard iht. byggeskikk ved oppføringstidspunktet, med flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises til rapporten forøvrig for nærmere detaljer.

Vedlikehold
Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med to-lags isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer mot vest fra 1987.
Vinduer mot svalgang fra byggeår.

Merk:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punkterte vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vedr. levetid:
Malte vinduer har en normal forventet brukstid på 20 til 60 år. På grunn av nedbørsmengdene på vestlandet må en kortere reell levetid, normalt sett mellom 20-40 år. De fleste vinduer vil kunne vare lengre ved jevnlig vedlikehold. Risiko for punkterte glass vil øke i forhold til alderen på vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.

TG 2 Dører

Ytterdør i teak med overliggende glassfelt.
Porttelefon.
Dør fra byggeår.

Sidehengslet balkongdør med to-lags isolerglass i malte trekarmer.
Dør fra 1988.

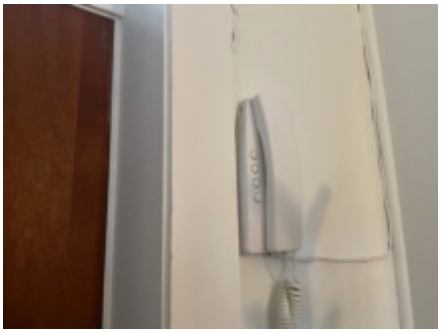
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

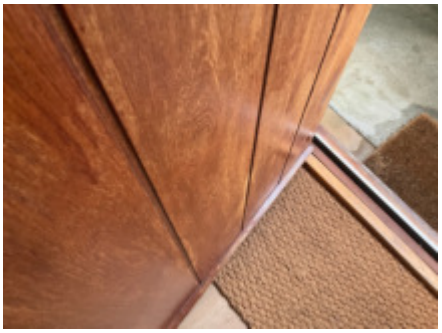
• Elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:
• Det må påregnes vedlikehold/justeringer eller evt. utskifting av ytterdør på sikt eller etter behov.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på 16,5 m² med utgang fra stue. Betongdekke og rekkverk med glass/metallprofiler. Rekkverkshøyde ble målt til 1,10 meter.

Bod på terrasse på ca. 1,5 m².

Balkonger ble forsterket i 2019 i regi av borettslaget.

Merk:
Noe malingsavflassing på betongdekke.

Til informasjon:
Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;
a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Merk:
Spor etter sagblad v/dør til hovedsoverom.
Det ble også observert mindre skjevhet i en gulvskjøt på hovedsoverom.

Tilstandsrapport

Oppgraderinger:
- Nytt gulv, skiftet dører til soverom og stue (kjøpt brukt), malt overflater, nye lister, nye garderobeskap på soverom i 2022.
- Satt opp lettvegger for å skille ut til eget vaskerom, platet, listet og malt vaskerom.

Merk:
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betongelementer.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk/lokale svanker/nedbøyninger i eldre boliger. En må være spesielt oppmerksom på dette i boliger hvor det er lagt nytt gulv på eksisterende bjelkelag uten at det har vært gjort fullstendig avretting o.l.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det ble utført radonmålinger i 2015 i regi av borettslaget.

TG 1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører.
Dør med glassfelt til stue.
Malt kompaktdør til bad.
Dør til kjøkken er fjernet.

Oppgraderinger:
- Med unntak av innerdør til bad, ble alle innvendige dører skiftet (kjøpt bruk) i 2022. Døren fra stue til innvendig bod ble skiftet (kjøpt brukt) i 2024.

Satt inn ny dør inn fra stue (kjøpt brukt) i 2024.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik

VÅTROM

Tilstandsrapport

11. ETASJE > BAD (3,1 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:
Baderomsmøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, veggskap, gulvstående toalett og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil på vegg.

Opplysninger fra tidl. salgsoppgave:
Badet ble pusset opp i 2006 der membran og flislegging er utført som egeninnsats med hjelp fra fagperson.

11. ETASJE > BAD (3,1 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

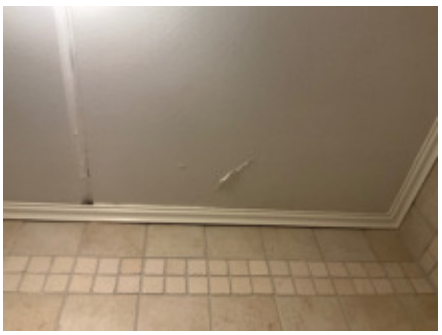
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Noen ujevne fliser og dels ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det er ikke behov for utbedringstiltak pdd.





11. ETASJE > BAD (3,1 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

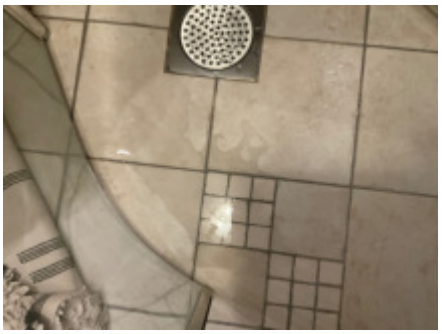
• Noe ujevne gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport



11. ETASJE > BAD (3,1 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Ukjent utførelse/dokumentasjon. Opplyst å være utført som egeninnsats i regi av forrige eier.
- Vannlås er ikke mulig å løsne for rengjøring.

Konsekvens/tiltak
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.
- Sluk bør renses og inspiseres jevnlig.



11. ETASJE > BAD (3,1 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

11. ETASJE > BAD (3,1 M²)

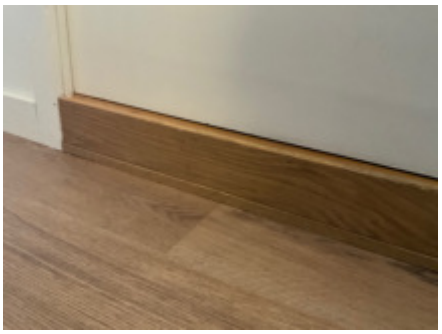
TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil på vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.





11. ETASJE > BAD (3,1 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da områder hvor dette ville vært aktuelt, ikke var tilgjengelig pga. bygningsmessige hindringer (plankevegger mot aktuelt område for hulltaking). Det ble foretatt søk med fuktindikator, samt visuell inspeksjon uten at det ble registrert unormale forhold.

Merk:
Når det ikke er mulig å foreta hulltaking grunnet bygningsmessige årsaker, gjøres det kontroll med fuktindikator. Den bygningssakkyndige vurderer også konstruksjonen ut fra observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger Det er benyttet fuktmåler (Protimeter MMS3) for å foreta fuktsøk på overflater. Det er viktig å merke seg at denne metoden har begrensninger; fuktindikatoren kan indikere fukt i overflaten, men den gir ikke informasjon om fuktens plassering i forhold til membranen. Hvis eksempelvis dusjen har vært benyttet i forkant av befaring vil dette kunne påvirke måleresultatene.

KJØKKEN

11. ETASJE > KJØKKEN (8,2 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med hvitmalte fronter, benkeplate i heltre og heldekkende stålvask med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning under overskap.

Hvitevarer:
• Komfyr fra Grundig
• Induksjonstopp (ukjent merke)
• Oppvaskmaskin m/synlig front fra Siemens (smal modell)

Plass til kjøleskap.

Opplysninger fra tidl. salgsoppgave:
Deler av kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2006. Resterende innredning i kjøkken er fra byggeår.

Kjøkkenet har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Konf. eier/megler vedr. medfølgende hvitevarer.

Tilstandsrapport

11. ETASJE > KJØKKEN (8,2 M²)

TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system), samt enkelte kobberrør.
Fordelerskap/stoppekran er plassert i bod m/vaskemaskin.

Unik VVS AS skiftet i 2024 vannrør i hele blokken (fellesledninger). I denne forbindelse ble det også lagt opp vaskemaskinskran og montert vannlås, samt skiftet varmtvannsbereder på vaskerom

Hovedstamme/felles vannrør er skjult. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

• Vurdering gjelder for kobberør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern. Forgreninger under servanter i plast.
Plastsluk.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Informasjon fra borettslaget:
Generalforsamlingen vedtok 05.05.23 at rørprosjektet skal gjennomføres med utskifting/rørfornying av alle felles rør i blokkene. I tillegg vil man tilrettelegge for for fremtidig felles varmt vann. Arbeidet har oppstart januar 2024 og har en estimert varighet på 18 måneder.
Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i leiligheten tilknyttet sentralanlegg. Avtrekk på kjøkken og bad. Tilluft via luftespalter i vindu.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

Tilstandsrapport

Varmesentral

Felles oppvarming av varmtvann som forsynes radiator i stue.

Radiator av eldre alder.

Varmesentralen inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 107 liter fra Høiax, plassert i bod m/vaskemaskin.



TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert på svalgang v/inngang til leiligheten.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2017.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A, 1 kurs på 16A, 2 kurser på 15A og 3 kurser på 10A.

Oppgraderinger:
- Monsen Elektro AS la opp taklampe, stikkontakt og ny sikring til vaskemaskin i 2024.
- Los Elektro AS utførte splitting av komfyrstikk for platetopp/stekeovn i 2022.

BELYSNING
Vanlig belysning.

Tilstandsrapport

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Sist oppdatert i 2024

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   - Besvart "ukjent" grunnet usikkerhet vedr. arbeider utført av tidliger(e) eier(e).

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Opplysninger fra eier:
   Dersom f.eks. oppvaskmaskin og vannkoker er på samtidig.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved anlegget.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

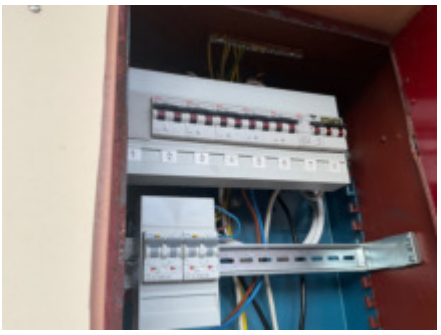
Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for hele anlegget (TG2 iht. forskrift til ny avhendingslov).

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. Det anbefales å foreta en utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte dersom dette ikke nylig er utført. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).

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.





TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

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

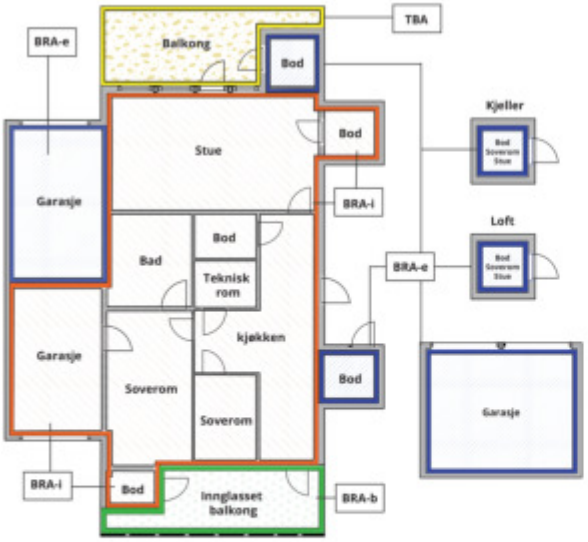
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved 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 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 branncceller

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

Borettslagsleilighet (i blokk)

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
11. etasje	71			71	17
11. etasje		2		2	
Underetasje		2		2	
SUM	**71**	**4**			**17**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
11. etasje	Entré / gang (6,3 m²), Kjøkken (8,2 m²), Soverom (8,6 m²), Bad (3,1 m²), Mellomgang (4,3 m²), Soverom (13,1 m²), Stue (21,4 m²), Bod m/vaskemaskin (2,6 m²)		
11. etasje		Bod på terrasse (1,5 m²)	
Underetasje		Ekstern bod (1,6 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 2,9 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER
Ca. 2,55 meter målt i stue.

GENERELT
Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med digital avstandslaser på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger fra eier:
2022: Los Elektro AS montert ny kurs og stikkontakt for platetopp/stekeovn
2024: Unik VVS AS skiftet vannrør i blokk, monterte kran på vaskerom, innstallerte ny varmtvannsbereder, innstallerte vannlås og fuktsensorer på kjøkken og vaskerom. Monsen Elektro AS monterte ny kurs for vaskemaskin/tørketrommel og varmtvannsbereder og innstallert taklys og bryter.

Arbeid utført som egeninnsats:
2022: Nytt gulv, skiftet dører til soverom og stue (kjøpt brukt), malt overflater, nye lister, nye garderobeskap på soverom.
2024: Satt opp lettvegger for å skille ut til eget vaskerom, platet, listet og malt vaskerom. Satt inn ny dør inn fra stue (kjøpt brukt).

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslagsleilighet (i blokk)	68	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2025	Patrick Bang	Takstingeniør
	Sofie Axelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	969		0	24147.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Armauer Hansens vei 15

Hjemmelshaver
Slettebakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SLETTEBAKKEN BORETTSLAG	950147024			Axelsen Sofie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
419

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1965

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen. Tidspunkt for moderniseringer etc. er hentet ut fra eiendomsverdi.no,	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no		Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring		Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.02.2025	
2	26.02.2025	
3	26.02.2025	
4	28.02.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CP3357

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250081

Selger 1 navn
Sofie Axelsen

Gateadresse
Armauer Hansens vei 15

Poststed	Postnr
Bergen	5081

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250081

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Unik VVS AS skiftet i 2024 vannrør i hele blokken. I denne forbindelse ble det også lagt opp vaskemaskinskran og montert vannlås, samt skiftet varmtvannsbereder på vaskerom. Tidligere eier har opplyst om følgende angående bad: "Eletrisk arbeid og tømrerarbeid ble gjort av innleide firma (husker ikke navn). Flising og membran ble gjort som egeninnsats med faglig bistand av autorisert murer på ettermiddagstid. Murer skiftet også sluk."

Arbeid utført av: Unik VVS AS

Filer

Faktura Unik VVS AS.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier har opplyst om følgende: "Membran ble fornyet og forskriftsmessig lagt (etter regler 2006) Murer bisto hele tiden."

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget var byggherre i rehabiliteringen av rør. Tidligere eier har opplyst om at rehabilitering av bad ble ikke byggemeldt.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Borettslaget har benyttet Unik VVS AS til å skifte vannrør i alle leiligheter.

Arbeid utført av: Unik VVS AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier har opplyst om følgende: "Det har vært antydning til sprekkdannelser og avskallinger på betong i konsollene i hele blokken. Rehabiliteringsarbeid har vært utført av Stoltz og ble ferdigstilt i mai 2021"

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2024: Monsen Elektro AS la opp taklampe, stikkontakt og ny sikring til vaskemaskin. 2022: Los Elektro AS uteførte splitting av komfyrstikk for platetopp/stekeovn.

Arbeid utført av: Monsen Elektro AS og Los Elektro AS

Filer

31847 - AH15-H1101-Samsvarserklæring - Sign.pdf

Risikovurdering.pdf

Document reference: 74250081

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2022: Flere innvendige dører ble skiftet og nytt gulv ble lagt. 2024: Satt opp lettvegg for å skille av til vaskerom.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier har informert om "ingen funn, utført av Radonor"

21.1 Radonmåling

År: 2015

Verdi: Ingen funn

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250081

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250081

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74250081

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sofie Axelsen	8c9ce38a4dfaa9b520f7ebc716ae01161bf0e896	24.02.2025 08:09:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 74250081

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

BASISKART

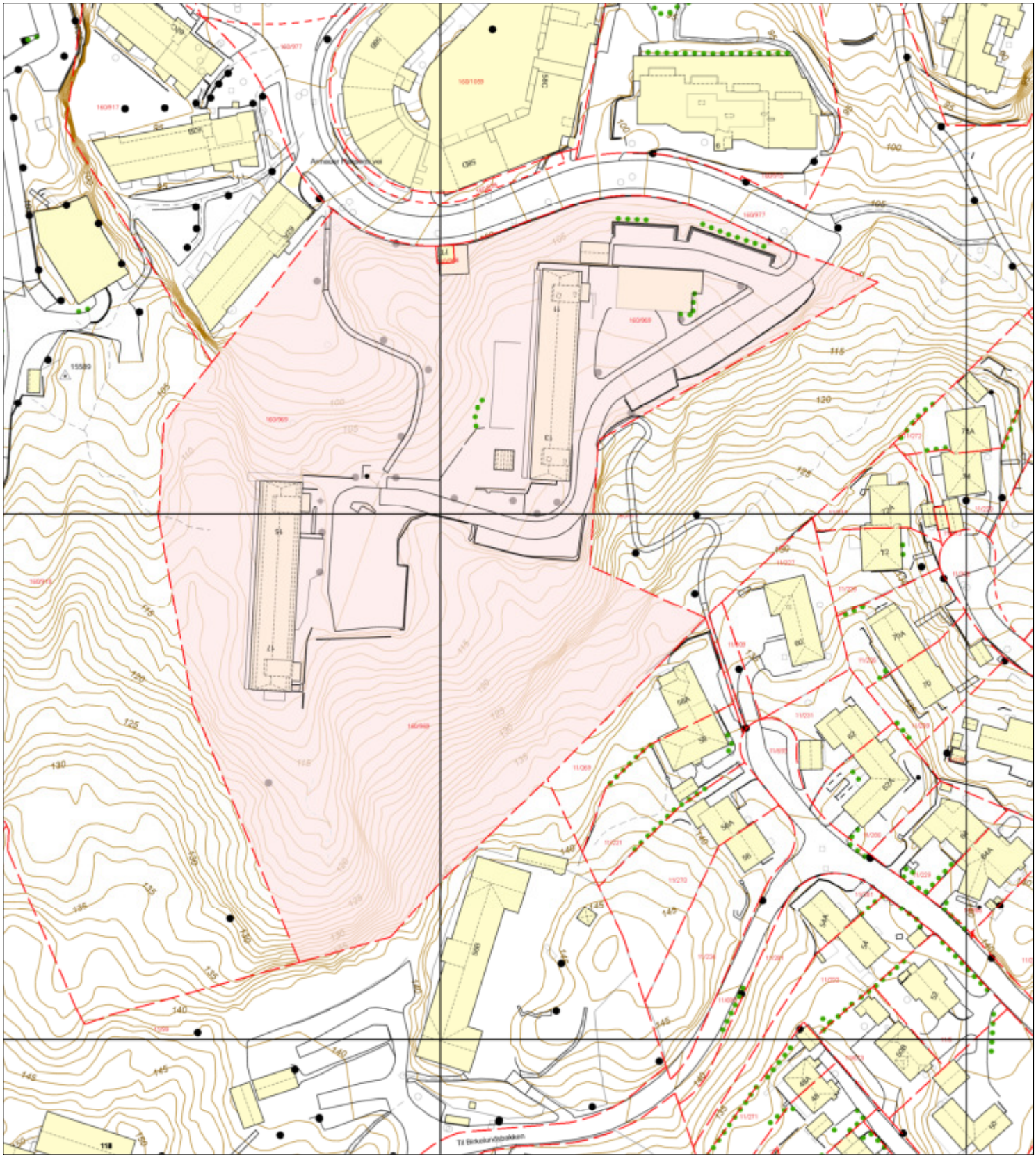
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 07.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/969/0/0
Adresse: Armauer Hansens vei 15, 5081 BERGEN m.fl.

N



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/969/0/0
Utlistet 08. januar 2025

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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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
260821417	Grunneiendom	0	Ja	24 147,7 m²	Usikker	-	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
10900000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN SØNDRE	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.01.1957		96,4 %
11150000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, IDRETTSOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.03.1963		2,7 %
10520600	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 OG 967 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.10.2010	200513425	0,7 %
30080000	30	ÅRSTAD/FANA. FANTOFT STUDENTBY	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.03.1967		< 0,1 % (174,5 m²)
30740000	30	ÅRSTAD. GNR 11 BNR 5, ØVRE NATTLAND	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.07.1958		< 0,1 % (174,5 m²)
10900100	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 917, VILHELM BJERKNES´ VEI 62, REGULERINGSENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.03.2010	200702958	< 0,1 % (174,5 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10520600	322 - Gangvei	0,4 %
10520600	310 - Kjørevei	0,3 %
10900100	113 - Blokkbebyggelse	< 0,1 % (0,1 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

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	62,3 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	37,5 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	0,2 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_4	Omforming Slettebakken	0,8 %

Hensynssoner Grønn støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H230_1	Stille områder - grønn sone	48,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	100 - Byggeområde	63,1 %
9730000	1 - Nåværende	172 - Park/turvei	36,8 %
9730000	1 - Nåværende	155 - Bygn. med særskilt allmennyttig formål	0,1 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	499 - Annen restriksjon	66,3 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10520601	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 897 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3	201203685
64660000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 MFL., SLETTEBAKKEN HOVEDGÅRD	3	201416748
10520603	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938, 976 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3	201502897
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	1	202312925
16990001	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	3	200713704

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
11/99	139725239	-	Barnehage	Bygning godkjent for riving/brenning	12.04.2021	202109663
11/99	13950490	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	12.04.2021	202109663
11/280	300773307	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	30.10.2019	201906701
11/223	300233119	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	12.07.2011	201115098
160/1059	300301540-1	Tilbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	19.02.2013	201220710

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 08. januar 2025

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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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.

BERGEN KOMMUNE

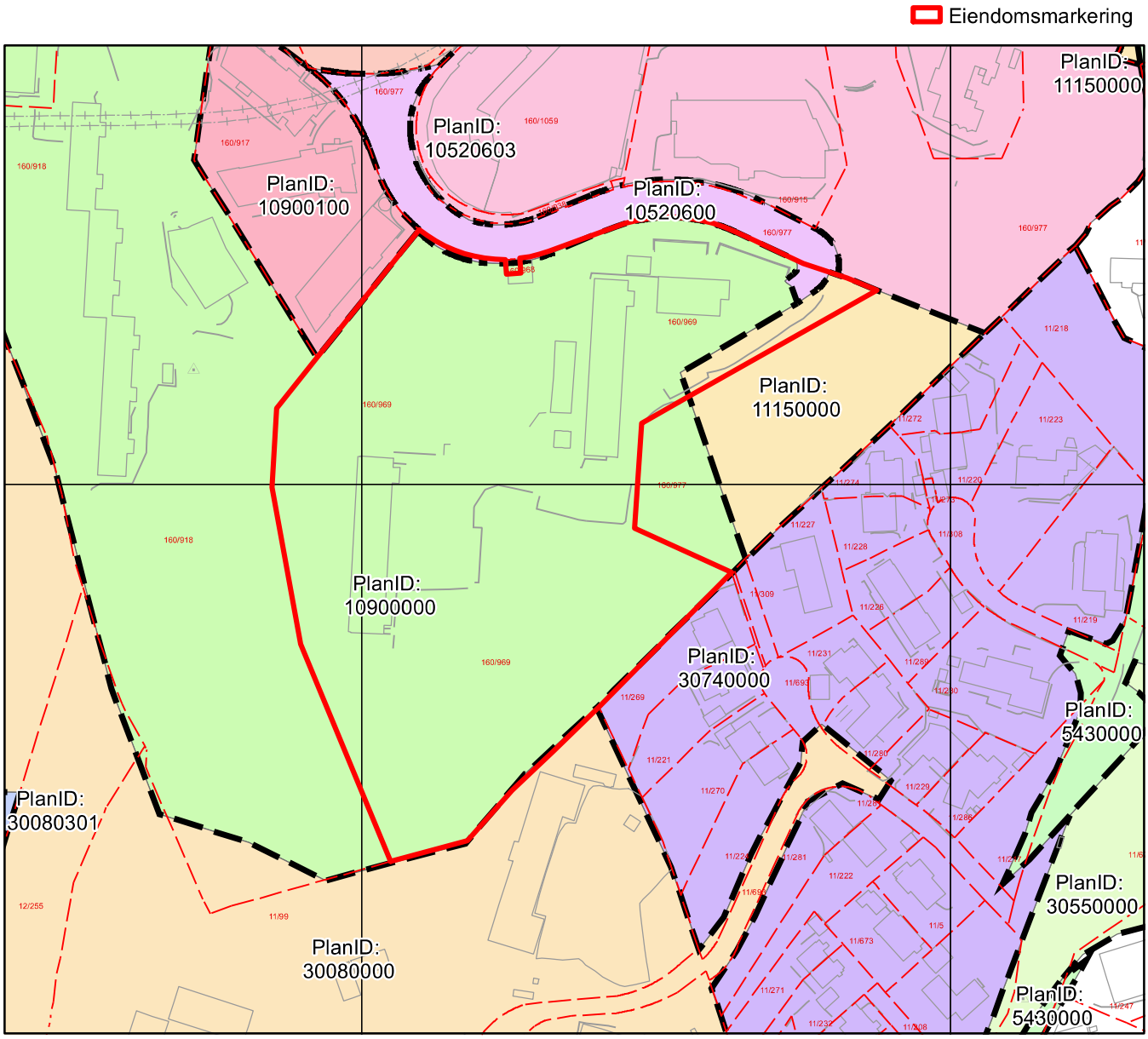
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/969/0/0
Dato: 08.01.2025 Adresse: Armauer Hansens vei 15 m.fl.

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:
10520600, 10520603, 10900000, 10900100, 11150000, 30080000, 30740000



BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10900000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

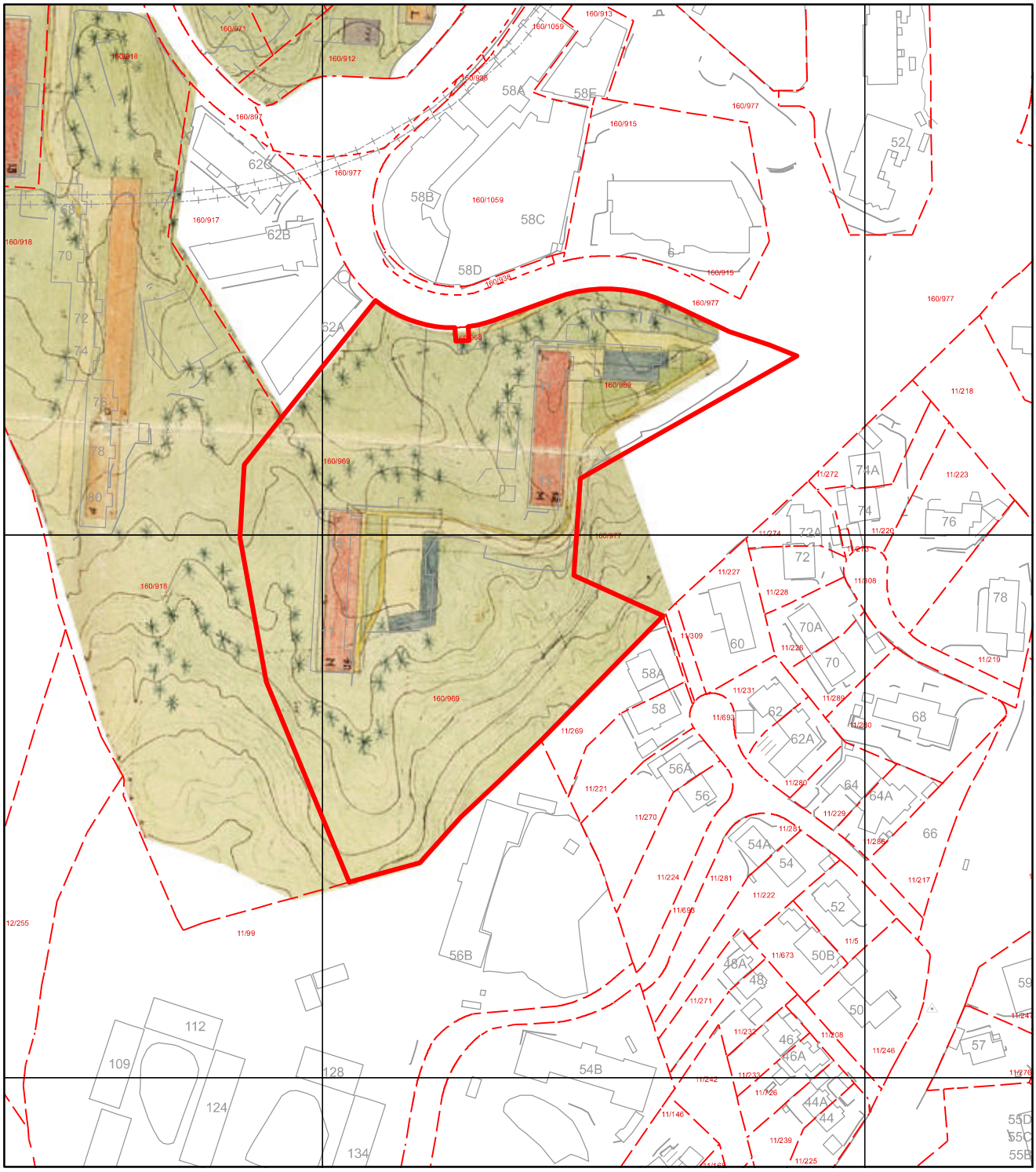
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/969/0/0

Dato: 08.01.2025 Adresse: Armauer Hansens vei 15 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



DG. FORM.

1423 /59

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV

SØRE SLETTEBAKKEN

ENDRET BEBYGGELSESPLAN MÅL. 1:1000.

BYPLANSJEFEN I BERGEN DEN 15. OKTOBER 1958.

Alternativ IIA

KORRIGERT 6. MAI 1959.

Kopi av kart fremlagt i byplanrådet den 8. mai 1959.

IKKE BOLIGBEBYGGELSE

OFFENTLIG BEBYGGELSE

EKSISTERENDE BEBYGGELSE

EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM SKAL FJERNES

TILLISERT REGULERT BEBYGGELSE SOM BEHOLDES

FELLESAREAL

AREAL FOR BEBYGGELSE

GARASJER

Det bekreftes at kartkopien / avskriften er i overensstemmelse med departementets stadfestelse av 30 / 9 1959

Byplansjefen i Bergen den 11 / 10 1959

Bergen 2000 september 1958

BYPLANSJEFEN, BERGEN
Inn. 1498 / 59
Dato 8 / 10 1959

X-21/86

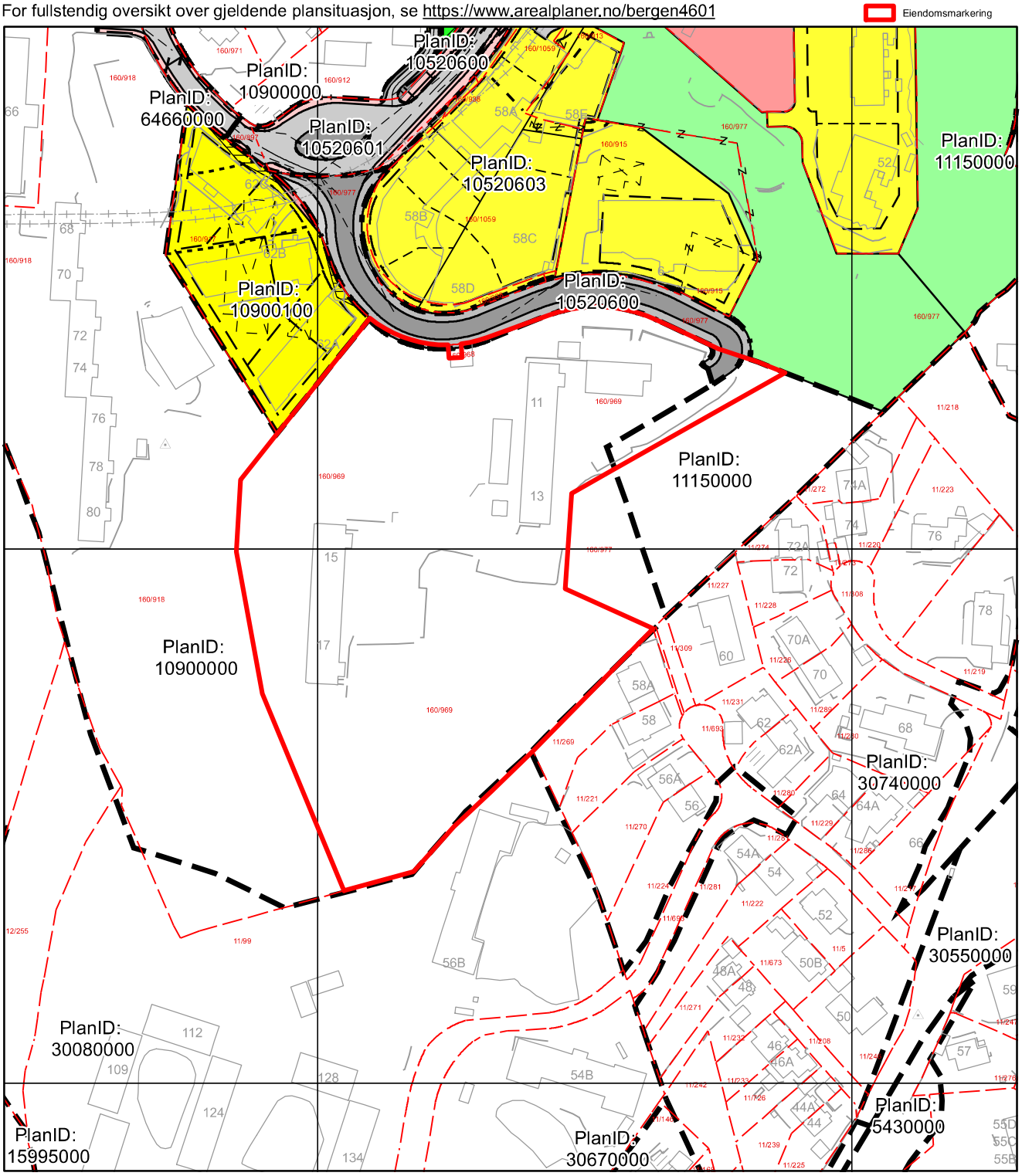
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/969/0/0
Dato: 08.01.2025 Adresse: Armauer Hansens vei 15 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1228 - Regulert støttemur

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Blokkbebyggelse

Kjørevei

Annen veggrunn

Sykkelveg

Gangveg

Område for anlegg i grunnen

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1161 - Barnehage

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3040 - Friområde

3050 - Park

BERGEN KOMMUNE

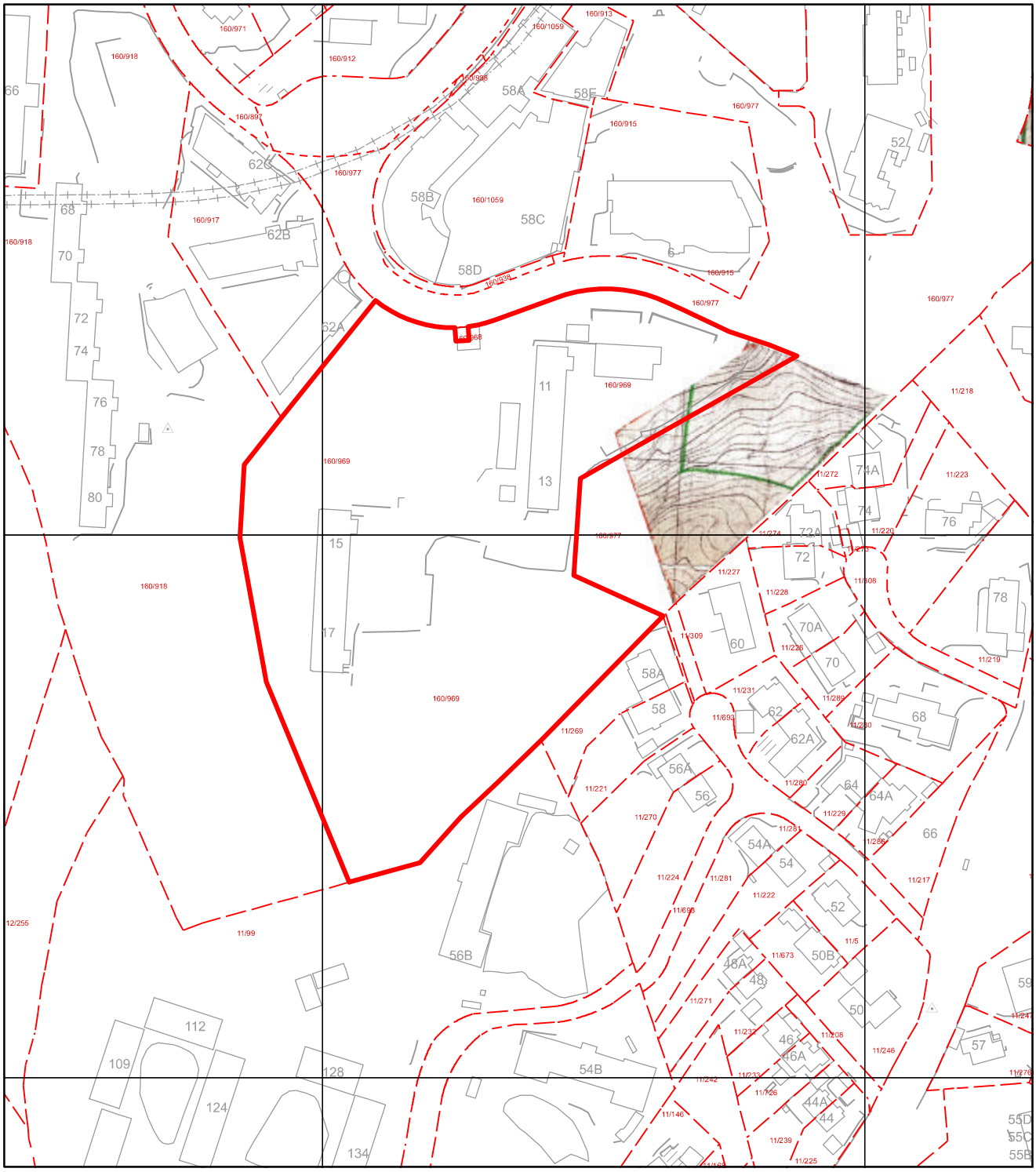
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11150000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/969/0/0
Dato: 08.01.2025 Adresse: Armauer Hansens vei 15 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering





OBS.

Se endring vedtatt i medhold av bygningslovens § 28.2 av reguleringsrådet i möte den 22/1-1954 og 23/4-1954.
Reguleringssjefens kart av 22/1-1954, revidert [illegible]-1954.

4/1. G

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

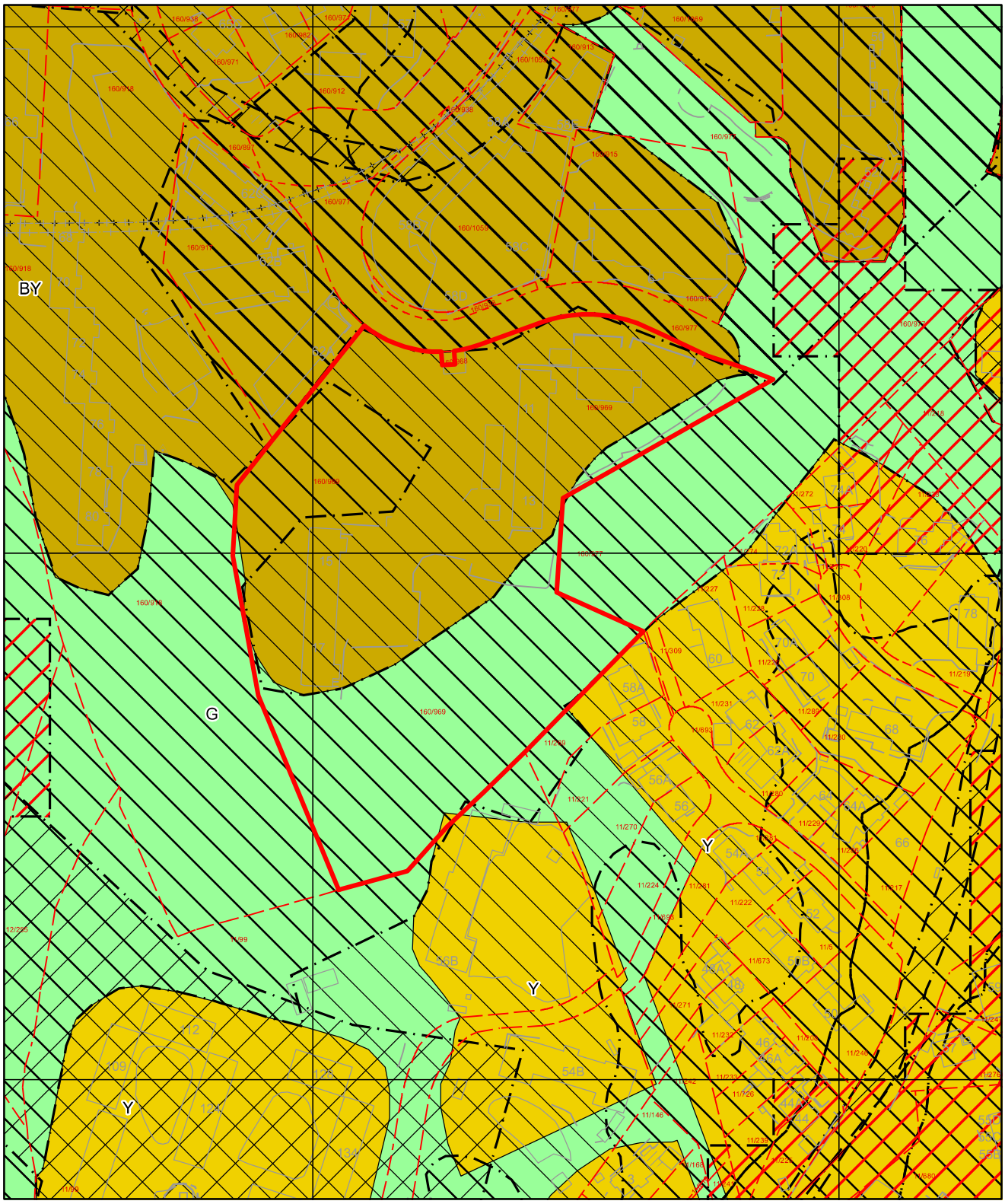
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 08.01.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/969/0/0
Adresse: Armauer Hansens vei 15 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane - tunnel


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Gjennomføringsone


Infrastruktursone


Støysone grønn


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

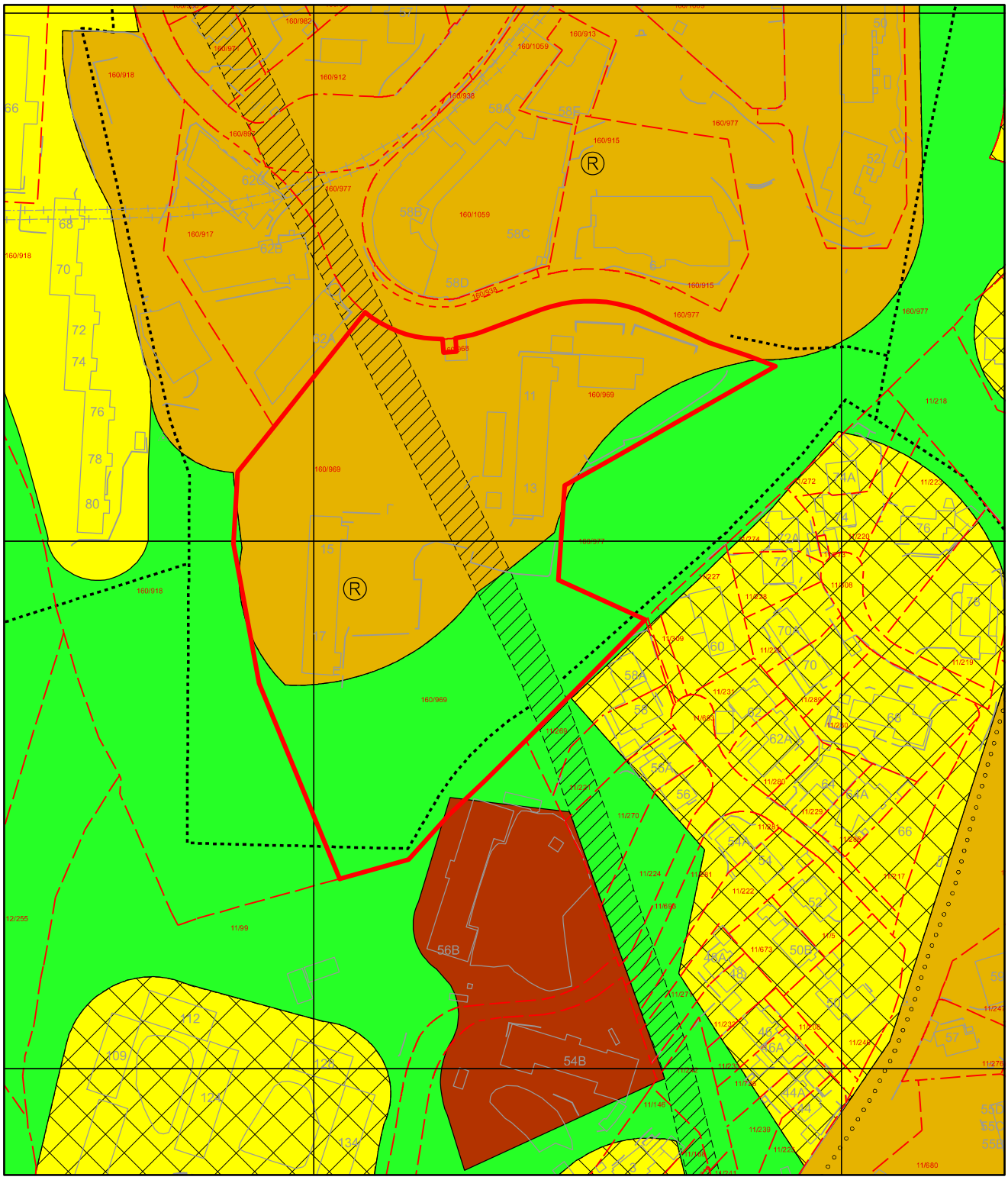
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 08.01.2025

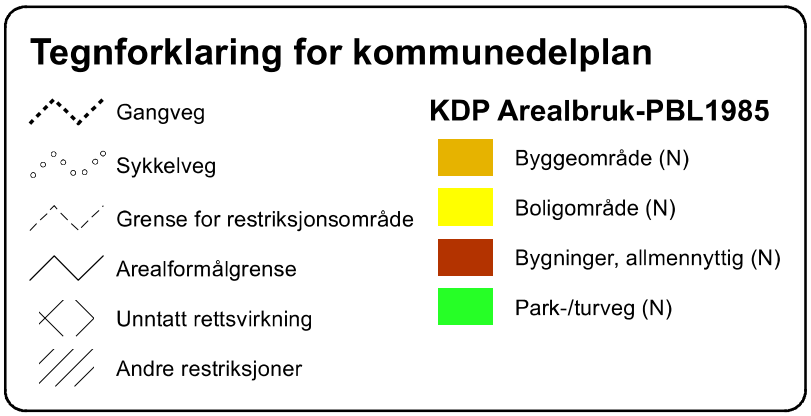
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/969/0/0
Adresse: Armauer Hansens vei 15 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommunedelplan
Gangveg
Sykkelveg
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
Unntatt rettsvirkning
Andre restriksjoner
KDP Arealbruk-PBL1985
Byggeområde (N)
Boligområde (N)
Bygninger, allmennyttig (N)
Park-/turveg (N)

VEDTEKTER

Vedtekter

for Slettebakken borettslag org nr 950 147 024, tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 17. april 1962, endret på generalforsamling 20. april 1988, 19. mars 1998, 13. april 2005, 12.05.2011, 23.04.2018, 09.04.2019, 18.06.2020 og den 23.04.2024 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Slettebakken 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 ved oppsetting av parabol. Det tillates kun frittstående, små parabolantenner som ikke er synlig fra utsiden. Varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner som bryter fasadeplatene, tillates ikke. For at søknad om for eksempel innvendige ombygninger, terrasse, gjerde eller parabol skal kunne behandles i styret, må det være vedlagt målsatte skisser i plan og snitt.
Samtykke må innhentes ved innvendige ombygninger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg. Felles rør og ledninger skal være tilgjengelig ved en eventuell utskifting. Styret skal orienteres ved endring/ombygging av våtrom.

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, altandører, 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, vannstopper med sensor, 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, jf også 2-4. Nye innstikk eller andre endringer på hovedstammen tillates ikke. Det samme gjelder ventilasjonsanlegget, herunder tilkobling av elektriske avsug i eksisterende ventilasjonskanal.

(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.

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 minst 4 andre medlemmer med ett 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.

(4) Styret skal ha rett til å utpeke et medlem til valgkomiteen dersom et medlem går ut av komiteen i valgperioden.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av styremedlemmene er tilstede. 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 generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

ORDENSREGLER



Slettebakken borettslag

Ordensreglement og beboerinformasjon
gjeldende fra oktober 2019

Heftet skal følge leiligheten ved salg/overdragelse



Please contact the office for an English version

Innholdsfortegnelse

Fakta om Slettebakken borettslag 3
Ordensregler 4
Sjekkliste 7
Beboerinformasjon 10
Bestemmelser om kattehold 13
Bestemmelser om hundehold 14
Retningslinjer for dugnad og dugnadsutbetaling 15
Retningslinjer for beboerkontaktene 16
Retningslinjer for parkerings- og garasjeplass 17
Retningslinjer for bruk av miljølokalene 18

Fakta om Slettebakken borettslag

Slettebakken borettslag, med ti lavblokker og to høyblokker, holder til i Årstad bydel og er blant de største borettslagene i Bergen.

Adresser:	Johan Hjorts vei, Vilhelm Bjerknes vei og Armauer Hansens vei, 5081 Bergen.
Boenheter:	425
Bygget:	1960/61
Hustype:	Lavblokker og høyblokker
Størrelse:	1-, 2-, 3- og 4-roms leiligheter
Oppvarming:	Sentralvarme i fyringssesongen 15.09 –15.05
Fellesgoder:	Kabel-tv m/bredbånd via Get. Heis i høyblokkene. Vaktmester. Utleielokaler. Trappevask v/byrå.
Nærmiljø:	Aktivitetstilbud i nærheten: Fysakhallen, Bergenshallen, Turnkassen, Turnhallen, fotballbaner, m.m.
Område:	Trivelige omgivelser. Sentralt i forhold til servicetilbud.
Samferdsel:	Bybane og bussforbindelse (linje 3)
Solforhold:	Solrikt

Ordensregler

Sist endret i styremøte 02.10.2019.

1. RO OG ORDEN

Enhver beboer plikter å holde alminnelig ro og orden innenfor borettslagets område.

Boring, banking og annet støyende arbeid/aktivitet kan **kun** forekomme i

følgende tidsrom:

- hverdager mellom kl 07.00–19.00
- lørdager mellom kl 09.00 – 17.00

Oppussingsarbeid som medfører støy over en lengre periode, skal utføres innenfor ordinær arbeidstid. Naboene skal varsles om varigheten på slikt arbeid, og arbeidet skal ikke være til unødig plage og sjenanse. Andelseier er ansvarlig for renhold av fellesarealer dersom disse blir berørt av byggearbeidene.

Brudd på disse bestemmelsene betraktes som brudd på ordensreglementet. Se punkt 11.

2. BRUK AV FELLESVASKERIER /UTETØRKING AV TØY

Vaskeriene i høy- og lavblokkene kan benyttes mandag til fredag mellom kl. 07.30–21.30 og lørdag mellom kl. 08.00–18.00.

Vaskerier inkludert tørkerom skal ren- og klargjøres til neste person på vaskelisten. Dette skal skje senest: hverdager henholdsvis kl. 15.00 og 21.30, lørdager kl. 13.00 og 18.00.

Ellers gjelder følgende:
Vaskeriet i den enkelte blokk er et fellesvaskeri. Alle beboere i den aktuelle blokken har derfor lik rett til å benytte seg av vaskeriet, men ingen kan reservere mer enn en halv dag av gangen.

Fellesvaskeriet kan maksimalt reserveres 1 gang (1/2 dag) pr. leilighet pr. uke.

Dersom fellesvaskeriet ikke er reservert, kan den leiligheten som er «først til møllen», benytte seg av den ledige kapasiteten. Slik ekstravasking kan bare skje dersom man personlig møter frem på det aktuelle tidspunktet og ser at vaskeriet er ledig, og skriver seg på listen.

Ved brudd på vaskerireglene kan leiligheten fratas retten til å bruke fellesvaskeriet for en nærmere fastsatt periode.

Utetørking av tøy er ikke tillatt på søn- og helligdager.

3. BRUK AV FELLESROM OG AREALER

Det er totalt røykeforbud i fellesarealer.

Fellesrom skal ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Dette innebærer f.eks. at fellesrom i kjeller og oppganger samt sykkelrom ikke skal brukes som lagringsplass for andre personlige eiendeler enn det de er beregnet til.

Trappeganger, inngangspartier og altaner er rømningsveier og skal ikke benyttes til oppbevaring av klær, sko, barnevogner, sykler, møbler og lignende.

Styret har myndighet til å kaste løsøre som oppbevares i strid med bestemmelsen i avsnittet ovenfor, etter forutgående varsel til beboerne i blokken. Fjerning skjer for eiers regning. Varsling skjer ved oppslag i borettslagets oppganger med minst 14 dagers frist for beboerne til å

fjerne sine gjenstander.

Dører til kjeller skal alltid være låst, og i kjeller og fellesrom skal alle slukke lyset etter seg. I oppgang slukker man lyset dersom man kommer hjem etter kl. 2200.

4. AVFALLSHÅNDTERING

Det er kun lov å kaste husholdningsavfall, papir og plast i bosshusene. Glass og metall leveres i egne containere. Annet avfall må beboer selv frakte vekk fra borettslaget.

5. BRUK AV ALTANER

Banking og lufting av tepper, risting av klær, lufting og risting av sengetøy må ikke skje fra altaner eller vinduer, men kan foretas på felles tørkestativ når dette ikke er i bruk. Det er imidlertid tillatt å lufte sengetøy med mer innenfor egen altan i høyde med rekkverk. Det er ikke tillatt å spyle eller skylle vann utover altangulvet slik at det renner ned til etasjen under. Det er kun tillatt med gassgrill og elektrisk grill på altaner/terrasser og i hager.

Lavblokk:
Det må ikke flagges på altanene i sterk vind. Flaggfestelinen skal sjekkes årlig.

Høyblokk:
Det er ikke montert flaggfeste i høyblokkene pga. fare for at flagg og fester løsner i sterk vind.

Det tillates ikke at det støpes/flislegges på altandekkene. Dette av hensyn til vekt og drenering av vann. Øvrige materialer som f.eks. plastfliser og tremmer er godkjent.

Åpning under lettvegg (dvs. skillevegg mellom altanene som ikke er av betong) må ikke tettes igjen.

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for renhold på sin del av inngangsaltanen og å holde området fritt for grønske og slukene åpne.

6. DYREHOLD

Katte og hundehold i borettslag er tillatt med styrets skriftlige samtykke. Innenfor borettslagets område skal hunder til enhver tid holdes i bånd, jf. Forskrift om båndtvang m.m. for hund, Bergen kommune, Hordaland. Lufting av hunder skal ikke foregå i oppganger, ved inngangspartier, på altaner, lekeplasser eller plener der barn leker.

Husdyreiere plikter til enhver tid å påse at husdyret ikke volder skade eller ulempe, eller er til sjenanse for andre beboere i borettslaget. Hund og katt skal ha mikrochipmerking (elektronisk merking) registrert i DyreID, og hund skal ha halsbånd hvor eiers navn, adresse og telefonnummer tydelig fremgår. Hund og utegående katt skal vaksineres årlig.

Dersom husdyr etterlater seg ekskrementer på lagets område, er eier ansvarlig for at dette blir fjernet umiddelbart.

Katter bør holdes inne om natten.

Brudd på bestemmelsene om dyrehold kan føre til at tillatelsen blir trukket tilbake.

7. BRUKSOVERLATING

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Se Borettslagets vedtekter § 4-2 1. ledd. Søknaden skal være begrunnet.

8. PLIKTER

Pliktuke går på rundgang blant beboerne i lavblokkene og begynner mandag morgen og varer til og med søndag kveld. Man må selv holde rede på når man har pliktuke (se liste på oppslagstavlen). Ved fravær/ferier kan beboerne bytte innbyrdes.

Pliktuken innebærer følgende:

- Sørge for å fjerne snø og is, samt strø ved behov utenfor inngang
- Sørge for at lys i kjeller og oppgang slukkes senest kl. 2200
- Koste og holde orden i og utenfor inngangsparti
- Sørge for at kjellerdører er låst

9. PARKERING

Det er forbudt å parkere biler utenom oppmerkede parkeringsfelt på lagets område. Gjesteplasser og handikapparkering er merket spesielt og skal kun benyttes av besøkende.

Feilparkerte biler kan bli kan bli borttauet for eiers regning og risiko. Dersom bilen blokkerer alminnelig ferdsel eller er parkert på parkeringsplass som tilhører annen andelseier, kan den bli borttauet uten varsel.

Stopp for av- og pålessing utenfor blokkene er kun tillatt dersom annen trafikk ikke hindres, men uansett ikke for lenger tid enn 30 minutter. Dersom denne regelen for av- og pålessing benyttes, skal dette tydeliggjøres i form av lapp plassert godt synlig i bilens frontrute. Tidsbegrensningen gjelder ikke ved flytting.

Det gjøres unntak fra bestemmelsene for helsepersonell i tjeneste og autoriserte håndverkere på oppdrag for andelseier. Det skal ligge en lapp godt synlig i frontruten med sjåførens mobiltelefonnummer.

Borettshaver plikter å informere gjester m.m. om parkeringsreglementet.

Dersom noen har parkert på din plass, kan du sende registreringsnummeret i en melding til 2282 og finne ut hvem som er eier av bilen.

Ved tildeling av parkeringsplass vil nummerert parkeringsbevis bli utdelt. Dette skal ligge godt synlig i bilens frontrute.

Hver andel kan kun få tildelt en (1) garasje eller (1) parkeringsplass. Et midlertidig unntak gjelder for dobbelgarasje for høyblokk. Dersom leietaker disponerer to biler og det er ledig plass i garasjen, kan begge bilene ha plass i denne garasjen. Det er forbudt med fremleie på parkering og garasjeplass. Det er en måneds oppsigelse på garasje og parkeringsplass.

Vask av kjøretøy er ikke tillatt på lagets område.

10. BRUDD PÅ ORDENSREGLEMENTET

Brudd på ordensreglementet kan føre til pålegg om salg og fravikelse, jf. punkt 6 i Vedtekter for Slettebakken borettslag.

11. ENDRING AV ORDENSREGLEMENTET

Styret har selv myndighet til å endre ordensreglementet, jf. generalforsamlingsvedtak 2001.

Sjekkliste

AKTUELLE KONTROLL PUNKTER		2019		2020		2021		2022	
1	Påse at sikringsskapdør er lukket og låst								
2	Støvsuge rundt motor på frys/kjøl samt påse at den er plassert slik at det er rikelig med luft rundt (jf. bruksanvisning)								
3	Kontroller støpsel til komfyr for varmgang								
4	Støpsel på kaffetrakter, vannkoker og brødrister blir trukket ut når de ikke er i bruk								
5	Kontroller at filter over komfyr er tilstrekkelig rengjort								
6	Vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel brukes kun når en er til stede og er våken								
7	Påse at kanaler og lufteventil fra tørketrommel rengjøres regelmessig (jf. bruksanvisning)								
8	Visuell kontroll av samtlige deksler på brytere, stikkkontakter etc.								
9	Fast installasjon betryggende festet								
10	Etterse at samtlige bevegelige ledninger er - uskadet - betryggende montert - ikke utsatt for mekanisk påkjenning (trykk) - strekkavlastet i plugg ledningsbryter								
11	Kontroller støpsler for varmgang ved å kjenne på støpsler når for eksempel ovn, vaskemaskin, vv-tank er i bruk								
12	Etterse at det ikke er brukt for store lyspærer i forhold til lampeskjermer og merking på lamper								
13	Påse at TV er avslått med av/på bryter								
14	Rengjøre også nedre luftespalte i vifteovner								
15	Påse at samtlige ovner har tilstrekkelig fritt rom rundt seg og ikke er tildekket								
16	Kontroller at det kun er brukt fastmonterte ovner på barnerom og rom hvor husdyr oppholder seg								

AKTUELLE KONTROLLPUNKTER 2019 2020 2021 2022

Innen 1. desember									
17	Kontroller at alle ledninger har godkjent avslutning								
18	Skjøteledninger utvendig brukes kun under tilsyn								
19	Utvidelser og endringer utført av autorisert installatør og samsvarserklæring mottatt								
20	Kontroller at manometermålen på brannslukkingsapparat står på grønt. Sjekk at sptint ikke er ødelagt/fjernet. Dersom skade på apparatet må dette fikses								
21	Sjekk med jevne mellomrom at røykvarslere virker. Den må gjerne støvsuges, og man må forvisse seg om at batteriene fungerer som de skal. Testknappen på varsleren bør brukes hver måned. Nytt batteri kan hentes på kontoret.								
22	Hold rømningsveier ryddige og oversiktlige								
23	Gjør deg kjent med branninstruksen for borettslaget (se oppslag i gang)								
24	Gjør deg kjent med oppbevaring av brannfarlig vare								
25	Gjør alle i husstanden kjent med lokaliseringen til stoppekranene								
26	Kontroll regelmessig bak/under vaske- og oppvaskmaskiner								
27	Rens sluk/vannlås minst én til to ganger i året								
28	Sørg for god luftsirkulasjon i leiligheten. Avtrekksventiler (som suger luft ut av leiligheten) befinner seg på kjøkken og baderom. Sørg for å reingjøre disse en gang i året								
29	Tilluftsventiler som sørger for at ny luft skal komme inn i leiligheten til erstatning for det som forsvinner ut i avtrekksventilene, befinner seg ved yttervegger, gjerne i tilknytning til vinduene (i overkant av vinduene). Sørg for at alle disse ventilene er åpne, ellers kan det bli undertrykk i leiligheten og fare for vanninntrenging								

AKTUELLE KONTROLLPUNKTER		2019		2020		2021		2022	
30	Rengjør jevnlig inngangsaltan for grønske								
31	Rens jevnlig sluk på inngangsaltan og altan ved stueside. Pulver mot ising kan hentes i bossrommet. Bruk kun 1 dl. Strø i og rundt sluk.								
32	Maling utvendig av alle vinduer og altandør samt ol-jing av inngangsdør.								
33	Kast papir og glass i utplasserte konteinere								
34	Kast småelektrisk i egen konteiner (en gang i året)								
35	Lever avfallet i henhold til skilting i bossrommene.								

Innen 1. desember

Beboerinformasjon

GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen er borettslagets høyeste organ. Hver andel har én stemme. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Generalforsamlingen velger styre, godkjenner regnskap og gjennomgår borettslagets årsmelding. Generalforsamlingen behandler også en del andre større og viktige saker som angår fellesskapet, og kan vedta endringer i vedtektene. De fleste sakene i borettslaget behandles imidlertid av styret. Forslag fra borettshaverne som ønskes behandlet på generalforsamlingen, må være levert styret, dvs. kontoret, senest 8 uker før den avholdes.

STYRET

Styret er borettslagets høyeste organ mellom generalforsamlingene og er ansvarlig for driften av borettslaget. Styret består som minimum av leder og 4 ordinære medlemmer. Styret har i tillegg ha minst ett varamedlemmer. Første varamedlem møter fast på styremøtene. Det avholdes styremøter ca. hver 3. uke. På styremøtene behandles saker som angår borettslaget. De enkleste sakene behandles kun administrativt.

UNDERUTVALG

Borettslaget har to utvalg underlagt styret: miljøutvalget og parkeringsutvalget, i tillegg til valgkomiteen.

- Miljøutvalget har som formål å skape et godt miljø i borettslaget og arrangerer bl.a. St. Hans-feiring og juleverksted.
- Parkeringsutvalget har som oppgave å følge opp at parkeringsbestemmelsene i borettslaget blir overholdt.
- Valgkomiteen består av 5 medlemmer og velges av generalforsamlingen for ett år av gangen. Komiteens oppgave er å finne frem til gode kandidater til styre og parkeringsutvalg, og til å foreslå honorarsatser for tillitsverv i borettslaget.

VAKTMESTER

Borettslaget har to vaktmestre, en i full stilling og en i deltidsstilling. Vaktmesterne har ansvaret for daglig vedlikehold og forefallende arbeid for borettslaget.

Vaktmester kan kontaktes på telefon 905 20 885 mandag - fredag og 915 18 980 mandag – torsdag mellom kl. 08.00 og 15.30. E-postadressen er vaktmester@slettebakken.com.

BORETTSLAGETS KONTOR

Slettebakken borettslag har kontor i Johan Hjorts vei 44, og er betjent av sekretær i deltidsstilling. Kontoret er åpent dagene mandag – torsdag fra 09:00-15:30 og fredag fra kl. 09:00–13:00. Et styremedlem kan dessuten treffes tirsdag mellom 18.00–19.00. På kontoret kan du henvende deg med generelle spørsmål og saker til bl.a. styret (skriftlig) og vaktmester.

Kontorets telefonnummer er 904 76 126. Borettslaget har en postkasse i oppgangen til Johan Hjorts vei 44 og en rett utenfor kontordøren. I tillegg er det en forslagspostkasse i Armauer Hansens vei 13. E-postadressen er: post@slettebakken.com.

BEBOERKONTAKTER

Beboerkontaktene skal være et bindeledd mellom beboerne i den enkelte blokk og styret. I lavblokkene er det en beboerkontakt i hver blokk, mens det i høyblokkene er to. Kontakt din

beboerkontakt dersom du ønsker å ta opp en sak.

Det er en egen instruks som fastsetter beboerkontaktenes oppgaver, se s. 17.

BOB BBL

Slettebakken borettslag er ett av mange borettslag i Bergen som har BOB BBL (tidligere Bergen og Omegn Boligbyggelag som forretningsfører. Dette innebærer at BOB utfører en del arbeidsoppgaver for borettslaget. De fører bl.a. borettslagets regnskaper, har ansvar for innkreving av felleskostnader, bistår borettslaget ved overdragelser av leiligheter mv.

I tillegg til dette besitter BOB fagkompetanse på en hel del områder som borettslaget drar nytte av. BOB holder til i Nygårdsgaten 13/15 og har telefonnummer 55 54 74 00.

DUGNAD

Borettslaget har behov for dugnadsvillige beboere. Spesielt er det bruk for innsats på grøntarealene. Meld deg til innsats hos dugnadslederne eller på borettslagets kontor. Se www.slettebakken.com for til enhver tid gjeldende satser. Maksimalt skattefritt beløp for dette arbeidet er for tiden 1.200,- kr pr. leilighet, pluss 1.000,- kr pr. beboer (fra fylte 13 år) i leiligheten pr. år.

SKADER

Skader som angår borettslaget, meldes til vaktmester/kontoret. Skader som må utbedres øyeblikkelig, meldes vaktmester på tlf. 915 18 980/ 905 20 885. Beboere plikter å begrense skaden dersom dette er mulig.

VEDLIKEHOLD

Borettshaverne plikter å utføre indre vedlikehold, jf. Borettslagets vedtekter paragraf 5. Det er praksis i borettslaget at beboerne også vedlikeholder altaner, dette gjelder også inngangsaltaner i høyblokk.

STENGING AV VANN I LEILIGHETEN

Beboer må gjøre seg kjent med stoppekranens plassering. Borettslaget ønsker å gjøre beboerne spesielt oppmerksom på at hovedstoppekranen til enkelte leiligheter ikke er lett tilgjengelig. Dersom man skifter røropplegg, skal det installeres stoppekran, eksempelvis på kjøkkenet.

SKADEDYR

Ved angrep av skadedyr har borettslaget en avtale med et spesialfirma om utrydding. Gi kontoret eller vaktmester beskjed dersom det oppdages skadedyr.

SENTRALVARME

I husleien er det inkludert et beløp for sentralvarme. Fyringssesongen er i utgangspunktet i tidsrommet 15.09 – 15.05. Sentralvarmen er ment å gi en grunnoppvarming i leilighetene, men dekker ikke hele varmebehovet.

Dersom radiatorene ikke fungerer som de skal, kan du henvende deg til vaktmester.

INNLÅSING

Slettebakken borettslag har avtale med NOKAS om oppbevaring av våre systemnøkler. Hvis du låser deg ute, ta derfor kontakt med NOKAS. Se nummer ved inngangsdør.

BRANNVERN

Borettslaget har kontroll av brannvernutstyret hvert femte år i henhold til forskrift. Beboerne

må selv skifte batteri i røykvarsleren. Sjekk at trykkmåler står med pilen på grønt felt. Batterier til røykvarslere (9 v) og nye røykvarslere kan hentes på kontoret, fortrinnsvis i desember måned.

PARKERING

Slettebakken borettslag disponerer 152 nummererte parkeringsplasser, 90 for høyblokk og 62 for lavblokk. Borettslaget disponerer også 83 garasjer.

KABEL-TV/INTERNETT

Borettslaget har for tiden kollektiv avtale med Get om levering av tv-signaler og bredbånd. Det kan abonneres på tilleggspakker. Det er utdelt dekoder til alle andeler, disse skal leveres inn til Get ved salg. For tilkobling, feil på bildekvalitet, overføring, dårlige signaler etc., ta kontakt med Get.

AKTIVITETER

I regi av miljøutvalget arrangeres det ulike aktiviteter, og «Vi over 60» har faste møter, se oppslag i gangene.

I Johan Hjortsvei 48 ligger «Det sosiale hjørnet», og i Armauer Hansens vei 13 ligger «Armkroken». Disse lokalene kan leies til private arrangementer som f.eks. dåp, bursdager etc. ved henvendelse til borettslagets kontor. Armkroken kan også leies til overnatting for gjester.

GATEDØRER

Gatedører og kjellerdører er døgnlåst, og sjekkes av den som har pliktuke.

Bestemmelser om kattehold

1. Kattehold er tillatt med styrets skriftlige samtykke. Søknaden skal godkjennes før anskaffelse.
2. Eier må spesielt passe på at katten ikke oppholder seg på steder der den kan være til sjenanse for andre, for eksempel i sandkasser. Eier må spesielt passe på at katten ikke oppholder seg på steder der den kan være til sjenanse for andre, for eksempel i sandkasser.
3. Katten skal ha mikrochipmerking (elektronisk merking) registrert i DyreID Utegående katt skal vaksineres årlig. Det er forbudt å sette ut mat til katter på borettslagets områder.
4. Ved brudd på bestemmelsene, kan tillatelsen trekkes tilbake.

Brudd på disse bestemmelser vil også bli betraktet som brudd på husordensreglene og leiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av leieforholdet med 1 - en måneds varsel.

Bestemmelser om hundehold

1. Hundehold i borettslag er tillatt med styrets skriftlige samtykke. Søknaden skal godkjennes før anskaffelse.
2. Alle hunder skal registreres med navn, rase, alder, tidspunkt for anskaffelse og ID-nummer registrert i DyreID
3. Attest for vaksinasjonsattest må forevises når styret krever det.
4. Hunden må ikke være til sjenanse for naboer eller volde disse ulemper.
5. Båndtvang innenfor lagets område, som ellers i byen.
6. Dersom hunden etterlater seg ekskrementer på lagets områder, er eieren ansvarlig for at dette blir fjernet omgående.
7. Lufting av hund må ikke skje i oppgang, på lekeplasser, inngangspartier og på plener der barn leker.
8. Ved brudd på disse bestemmelsene kan styret forlange at hunden skal fjernes omgående og senest innen den frist styret fastsetter.

Brudd på disse bestemmelser vil bli også betraktet som brudd på husordensreglene og leiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av leieforholdet med 1—en måneds varsel.

Retningslinjer for dugnad og dugnadsutbetaling

Hver leilighet kan tjene kr. 1200,- + kr. 1000,- pr. person over 13 år i husstanden.

Av de 1200,- som utbetales i dugnad, er dette et beløp som opparbeides gjennom hele året, dvs. det betales inn kr. 100,- pr. andel i mnd. Man kan ikke få utbetalt mer enn det som er opptjent. Eksempel: Får en andelseier utbetalt hele beløpet i mai og flytter i juni, er ikke mer enn kr. 500,- opptjent.

Hvis dugnadstakere tjener mer enn skattefritt beløp igjennom dugnadssesongen, må det betales skatt fra første krone som overstiger de 1200,- som er innbetalt over husleien.

Dugnadslistene skal være signert både av andelseier og dugnadsleder. Husk å fylle ut følgende: fødselsnummer, andelsnummer (ikke det som står i dørkarmen), kontonummer.

Det er ikke tillatt å skrive seg på andre sine lister.

All dugnad det betales skatt av, kan utbetales en gang pr. måned og føres på timelister. Listene må da være innlevert på kontoret senest den første i hver mnd. Øvrig dugnad utbetales i juni og desember og føres på dugnadskort.

Det er opprettet en kontaktperson fra styret som skal ha jevnlig kontakt med dugnadsledere i dugnadssesongen.

Dugnadssesongen innledes og avsluttes med en stordugnad hvor det inviteres til enkel servering etter endt innsats.

Retningslinjer for beboerkontaktene

Beboerkontaktene har følgende oppgaver

- Være bindeledd mellom styret og borettshaverne
- Medvirke til størst mulig trivsel for borettshaverne i oppgangen
- Søke å løse uoverensstemmelser slik at konflikter unngås
- Ta kontakt med styret hvis konflikter likevel oppstår
- Sørge for valg av ny beboerkontakt. Gi melding til kontoret om valgets resultat

Spesielle oppgaver når nye leietakere/borettshavere flytter inn:

- Ønske velkommen
- Orientere om bruk av vaskerom/maskiner/bosshus
- Orientere om pliktukens omfang og hyppighet

Valg og funksjon

- Valg foretas hvert år innen utgangen av januar måned. Beboerkontakter ansvarlig for gjennomføringen
- Funksjonstiden er 1 år
- Alle borettshavere kan pålegges oppgaven
- Medlemmer av borettslagets styre er fritatt



Retningslinjer for parkerings- og garasjeplass

Borettslaget disponerer 83 biloppstillingsplasser i garasje og 152 nummererte parkeringsplasser; 90 ved høyblokkene og 62 ved lavblokkene. Det betales en månedlig leie iht. borettslagets til enhver tid gjeldende satser.

Ta kontakt med kontoret for søknadsskjema for garasje- og parkeringsplass.

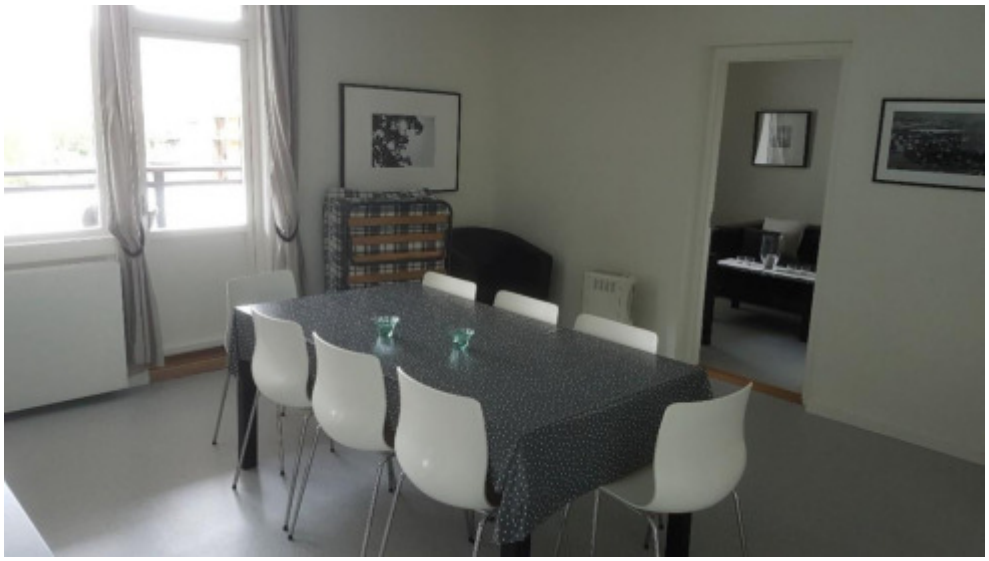
Tildeling av garasje- og parkeringsplass skjer på følgende vilkår:

- Andelseier blir tildelt garasje-/parkeringsplass i den del av borettslaget vedkommende tilhører (høyblokk/lavblokk).
- Det finnes én søkeliste og én bytteliste for garasje-/parkeringsplass for lavblokk, og likeledes for høyblokk.
- Tildeling skjer basert på søketidspunkt.
- Dersom man ikke er fornøyd med tildelt plass, kan man:
    - avslå tildelt plass og beholde sin plass på ventelisten
    - ta imot tildelt plass og sette seg opp på bytteliste. Bytteliste har prioritet foran søkeliste.
- Det er anledning til å stå på venteliste for både garasje- og parkeringsplass, eller bytteliste og venteliste for garasje- eller parkeringsplass.
- Hver leilighet kan kun tildeles én garasjeplass eller én parkeringsplass. Et midlertidig unntak gjelder for dobbelgarasje for høyblokk. Dersom leietaker disponerer to biler og det er ledig plass i garasjen, kan begge bilene ha plass i denne garasjen mot økning i leie. Det er forbudt med fremleie på parkering og garasjeplass. Det er en måneds oppsigelse på garasje og parkeringsplass.
- Det er en forutsetning for tildeling av garasje- eller parkeringsplass at andelseier disponerer bil og at garasje-/parkeringsplass benyttes til parkering av denne

Retningslinjer for bruk av miljølokalene

1. Leie for lokalene samt depositum betales kontant på kontoret når nøkkel
2. hentes og kontrakt skrives.
3. Det er røykeforbud i lokalene
4. Alle tilstelninger skal være avsluttet og lokalet ryddet innen kl. 22.00.
5. Lokalet skal være ryddet og vasket etter bruk. Leietaker holder selv kluter til rengjøring.
6. Steamer skal slås av og tømmes etter bruk. Kaffetrakter og kaffekanner rengjøres.
7. Bosskurver på bad og kjøkken tømmes (se egen liste på leiekontrakt).
8. Ved skade på inventar står leietaker økonomisk ansvarlig

Ved uenighet om tilbakebetaling av depositum avgjøres dette av Styret.



Armkroken, 2017



Det sosiale hjørnet, 2017



Det sosiale hjørnet, 2017

INNKALLING GF-ÅRSMØTE

Styret i Slettebakken Borettslag innkaller til

GENERALFORSAMLING

Dato: 23. april 2024
Tid: Kl 1800
Sted: Menighetssalen i Slettebakken kirke,
Vilhelm Bjerknes vei 31

Dørene åpnes klokken 17:30.



Foto: Emil Weatherhead Breistein

Innholdsfortegnelse

Dagsorden 2
SAK 1: Konstituering 3
SAK 2: Rapport til orientering fra styret og underutvalg 2023 3
1. Lagets virksomhet 3
2. Styrets arbeid 3
3 Lagets drift og økonomi 13
4 Aktiviteter 14
5 Forutsetning for fortsatt drift 15
6 Arbeidsmiljø 15
7 Likestilling 15
8 Forurensning av det ytre miljø 15
SAK 3: Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2023 18
SAK 4: Vederlag 19
4.1 Til styremedlemmer generelt 19
4.2 Til styremedlemmer spesielt, styrets forslag 19
4.3 Til valgkomitéen 19
4.4 Til parkeringsutvalget 19
SAK 5: Valg 20
5.1 Valgkomiteens innstilling til styre og underutvalg 20
5.2 Styrets innstilling til valgkomitéen 2024-2025 21
5.3 Valg av delegater til BOBs generalforsamling 21
SAK 6: Styrets forslag 22
6.1 Vedtektsendring 22
Adgangstegn/Stemmerett/Fullmakt 24

Dagsorden

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling
1.2. Antall fremmøtte (antall andeler representert)
1.3. Valg av møteleder
1.4. Valg av referent/protokollfører
1.5. Valg av protokollunderskrivere
1.6. Valg av tellekorps
1.7. Godkjenning av dagsorden

2. Rapport til orientering fra styret og underutvalg 2023

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2023

4. Vederlag

4.1 Styremedlemmer generelt
4.2 Styremedlemmer spesielt
4.3 Valgkomiteen
4.4 Parkeringsutvalget

5. Valg

5.1 Valgkomiteens innstilling til styre og undervalg
5.2 Styrets innstilling til valgkomite 2024-2025
5.3 Valg av delegater til BOBs generalforsamling

6. Innkomne forslag

Det er ikke kommet forslag fra andelseierne.

6.1 Styrets forslag: Vedtektsendring

SAK 1: Konstituering

SAK 2: Rapport til orientering fra styret og underutvalg 2023

Rapport fra styret i Slettebakken borettslag for år 2023

1. Lagets virksomhet

1.1. Formål

Slettebakken 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.

Borettslaget er tilknyttet BOB BBL, som er forretningsfører (§ 1 i vedtektene). Laget holder til i Bergen kommune.

1.2. Generelle opplysninger

Slettebakken borettslag ligger i Årstad bydel i Bergen og har adresse Johan Hjorts vei 44, 5081 Bergen, tlf: 904 76 126.

Johan Hjorts vei 14-54	Gnr.160 Bnr. 911
Vilhelm Bjerknes' vei 41-51	Gnr.160 Bnr. 911
Vilhelm Bjerknes' vei 53-57	Gnr.160 Bnr. 912
Armauer Hansens vei 11-17	Gnr.160 Bnr. 969

Borettslaget er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 950 147 024.

Styret vektlegger å nå andelseierne med informasjon via hjemmeside, infoskriv og e-post.

Kontaktinfo:

Borettslagets webadresse:	www.slettebakken.com
Borettslagets e-postadresse:	post@slettebakken.com
Vaktmester Knut Grinde	vaktmester@slettebakken.com
Vaktmesterassistent Soner Gökceoglu:	soner@slettebakken.com

2. Styrets arbeid

2.1. Styrets sammensetning

Verv	Navn	Adresse	Periode	Først valgt
Styreleder	Kari D. Haldorsen	Johan Hjorts v. 54	2023-2025	2008
Nestleder	Hildegunn Reime	Johan Hjorts v. 32	2023-2025	2009
Styremedlem	Kristian Reed	Vilhelm Bjerknes' v. 45	2022-2024	2020
Styremedlem	Karin Mathisen	Johan Hjorts v. 16	2022-2024	2022
Styremedlem	Ole Magnus Urhaug	Armauer Hansens v. 15	2023-2025	2023
Styremedlem	Henric Moberg	Johan Hjorts v. 16	2023-2025	2023
Styremedlem	Bertil Sivertsen	Søre Marikoven 67	2023-2025	2021
1.varamedlem	Ida Iselin Eriksson	Vilhelm Bjerknes' v. 57	2023-2024	2023

2.2. Andre utvalg og tillitsvalgte

2.2.1 Valgkomité

Sindre Andersen	Sædalsvegen 94 c
Anne Grete Spord	Armauer Hansens v.17
Berit Widding	Vilhelm Bjerknes v. 49

2.2.2 Parkeringsutvalg

For høyblokk

Brahim Hammami	Armauer Hansens v. 13

For lavblokk

Rune Kvinge	Johan Hjorts v. 50
Nina Standal	Johan Hjorts v. 34

2.2.3 Rørutvalg

Bertil Sivertsen
Kari D. Haldorsen
Helge Lilletvedt
Hildegunn Reime

2.2.4 Vedlikeholdsutvalg

Henric Moberg
Knut Grinde
Karin Mathisen
Kari D. Haldorsen

2.2.4 Miljøutvalgets faste medlemmer

Vibeke Olsen	Johan Hjorts v. 28
Ida Iselin Eriksson	Vilhelm Bjerknes v. 57

2.2.5 Beboerkontakter

Helge Lilletvedt	Johan Hjorts v. 16	Blokk A
	Johan Hjorts v. 20	Blokk B
	Johan Hjorts v. 44	Blokk C
Jan Henrik Olsen	Johan Hjorts v. 26	Blokk D
Aleksander Grande	Johan Hjorts v. 54	Blokk E
	Johan Hjorts v. 38	Blokk F
	Johan Hjorts v. 32	Blokk G
Kenneth Hoff	Vilhelm Bjerknes v. 43	Blokk H
Astrid Døssland	Vilhelm Bjerknes v. 49	Blokk K
Torhild Hovland	Vilhelm Bjerknes v. 57	Blokk L
Anne Blystad	Armauer Hansens v. 11	Blokk M
	Armauer Hansens v. 13	Blokk M
	Armauer Hansens v. 15	Blokk N
Borghild Espelid	Armauer Hansens v. 17	Blokk N

Det er ikke valgt nye beboerkontakter for B-, C- F-, G-, M- og N-blokk når dette skrives.

2.2.6 Dugnadsledere

For lavblokk

Berit Bergheim Johan Hjorts v. 54

For høyblokk

Det var ikke dugnadsleder i høyblokk i 2023.

2.3. Møtevirksomhet

I 2023 har det vært avholdt 17 styremøter, og 132 saker med undersaker har vært behandlet. Varamedlem deltar på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

Av andre møter som er blitt avholdt i 2023, kan nevnes:

- Møter og befaringer med Rune Løvaas, Eriksen HMS, Firesafe og Dørmænen & Eide angående asbestsanering, branntetting og isolering
- 14 byggemøter om det overnevnte i tillegg til avklaringsmøter og kontraktsmøte.
- Møte med Novaform og Stoltz angående reklamasjon på arbeid med svalganger høyblokk
- Møter med Unik og BOB angående planlegging av rørprosjekt, og 2 byggherremøter i 2023.
- 13 møter i rørutvalg
- 2 beboermøter om rør-rehabilitering
- Ekstraordinær generalforsamling
- Møter i vedlikeholdsutvalg
- Møte med Telia
- Møter vedrørende HMS/brannsikkerhet/ risikovurdering
- Møter i Elbil-utvalget og Elaway
- Møter med miljøutvalg
- Møter og befaringer på grøntanlegget med dugnadsleder og trefellere
- Møte med valgkomite
- Møter og befaringer med vaskebyrå RSV
- Kontraktsmøte med Ekogen som overtok renhold fra 01.10.2024
- Møter med beboere om ventilasjon
- Driftsmøter
- Møter med ansatte
- Møter med beboere om enkeltstående saker

2.4. Faste driftssaker

2.4.1 Overdragelser
Det er blitt godkjent 40 overdragelser av andeler i 2023.

Borettslagsloven bygger på brukereie-prinsippet, og inneholder flere bestemmelser for å hindre at andelene kjøpes opp for spekulasjon eller brukes til utleievirksomhet.

Det har vært flere tilfeller der andeler har blitt kjøpt med formål om å pusse opp og selge videre. Slike overdragelser får ikke styregodkjenning, og kjøper kan ikke ta i bruk andelen, herunder flytte inn eller pusse opp. Eventuelt økonomisk tap for kjøper fordi andelen umiddelbart må videreselges, er kjøpers risiko.

2.4.2 Bruksoverlating (tidligere fremleie)
Det er blitt godkjent 3 søknader om bruksoverlating i 2023.

2.4.3 Skadesaker
Det er registrert 4 forsikringssaker 2023.

2.4.4 Husorden
Kontoret har i 2023 behandlet saker vedrørende brudd på husordensreglene. Dersom det forekommer støy etter kl. 23:00 ber man beboerne kontakte politiet. Kontoret/styret bør orienteres i etterkant.

Det er til tider stor oppussingsaktivitet i borettslaget, og vi ber folk ta hensyn til naboene. Større og langvarige arbeider skal tas innenfor normal arbeidstid. Styret minner om beboers ansvar for skader etc. som oppstår i fellesareal som følge av arbeid med oppussingen. Se «Ordensreglement og beboerinformasjon» gjeldende fra oktober 2019.

2.4.5 Utleielokaler
Utleielokalene i Johan Hjorts vei 44, 46 og 48 har vært utleid til Anita Holmøyvik og Siren Næs.

Det sosiale hjørnet i Johan Hjorts vei 48 og Armkroken i Armauer Hansens vei 13 er felleslokaler som leies ut til beboere. Armkroken kan også leies til overnatting. Det er TV og internett i Armkroken, og internett i Det sosiale hjørnet. Styremedlem kontrollerer lokalene etter bruk, holder oversikt og sørger for nødvendige innkjøp og ekstra rengjøring ved behov.

Det har til sammen vært 21 stk. utleier i Det sosiale hjørnet.

Det har vært 2 stk. utleier i Armkroken.

2.4.6 Skifte av sluk
Ved rehabilitering av bad, skal original sluk skiftes. Før oppstart, skal søknad med utfylte retningslinjer og sjekkliste leveres kontoret og godkjennes av styret. Denne søknaden skal inneholde spesifisert regning fra utførende firma, samt bankkvittering på at regning er betalt. I 2023 har borettslaget refundert utgifter fra 3 søknader. Fra 2024 refunderer borettslaget kr. 6000.- av kostnadene ved skifte av sluk etter dokumentert søknad.

2.5. Vedlikehold

Organisering av vedlikeholdsarbeid
Vedlikeholdsutvalg, styret og vaktmestere setter opp prioriterte vedlikeholdsoppgaver som kan utføres internt. Vaktmesterne utfører det meste av dette selv, og igangsetter dugnadsarbeid på resten. De attesterer også for utført arbeid og sjekker progresjonen på vedlikeholdsplanen.

Vedlikeholdsplan
Planen er et godt verktøy for styrets prioritering av nødvendige vedlikeholdstiltak for årene som kommer og brukes aktivt av styret og vaktmester.

2.5.1 Svalganger - høyblokk
Etter at arbeidet med konsoller og dekkeelementer ble avsluttet i september 2021, ble det i 2022 foretatt årskontroll/garantibefaring.

Det var fortsatt tegn til avskalling av betong, og Stoltz har reparert dette i 2023.
Det er tydelig at bevegelsene i bygget gjør det vanskelig å gardere seg mot oppsprekking rundt konsollene, og det er mye som tyder på at borettslaget må påregne et visst vedlikehold i form av flikking og maling årlig.
Novaform har bistått styret i denne saken.

Som et ledd i arbeidet med å sikre betongdekker og konsoller mot vanninntrenging, ble alle sluker på svalgangene skiftet i løpet av 2023. Arbeidet ble utført av Robert Slettmo AS.

2.5.1 Rehabilitering av hushjørner lavblokk
I september 2022 ble alle hjørner på østsiden av lavblokkene rehabilitert, isolert og bygget inn med nye Steniplater. Dette er ansett som en varig løsning som tar høyde for senere rehabilitering av østfasaden.

Det ble gjennomført garantibefaring på arbeidet i 2023 og små mangler ble rettet opp.

2.5.2 Maling vinduer og vindusfelt lavblokk
Maling av vinduslister og vindusfelt for 9 av lavblokkene er utført, og blokk G blir tatt våren 2024.

2.5.3 Elektrisk anlegg
Det ble utført kontroll av elektrisk anlegg i fellesanlegg 2023-06-1. Avvik identifisert som hasteavvik har blitt utbedret. Gjenstående avvik er planlagt utbedret i 2024.

2.5.4 Utskiftninger
I 2023 ble det byttet tørketrommel i AH15 og vaskemaskin i AH11. Det ble satt inn nytt avfuktersystem i vaskeri A-blokk til erstatning for vifteanlegget som var defekt.

Det har vært mye feil på belysningen på svalganger høyblokk; en del av dette skyldtes brytersystemet inne i leilighetene og en del skyldtes slitasje. All belysning på svalganger høyblokk ble skiftet ut til ledlamper med sensor, og man slipper brytere.

Det ble kjøpt inn 6 nye sett med benker og bord til uteplassene. Tak på pergola på den store lekeplassen i lavblokk ble skiftet ut.

Vedlikeholds-maskinen Egholm måtte byttes ut da det ikke lenger var regningssvarende å reparere den. Styret besluttet å kjøpe ny maskin av samme type, slik at alt ekstrautstyret kunne gjenbrukes. Det var en viss leveringstid, og ny Egholm ble levert i romjulen.

2.5.5 Fellesinstallasjoner

Ventilasjonsanlegg

Styret minner om at det ikke må gjøres tiltak på ventilasjonskanalene ved en eventuell oppussing. Ventilene som går inn i felles kanal må ikke punkteres eller blendes, og heller ikke må det monteres elektriske vifter i disse ventilene. Det vil ødelegge effekten av ventilasjonsanlegget, noe som fører til dårlig inneklima. Se Vedtektene for Slettebakken borettslag, §2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen.

Etter ventilasjonsrens fra Power Clean høsten 2022 ble det avdekket avvik på blendet ventil til avtrekk på enten bad eller kjøkken i 122 leiligheter. Nær samtlige avvik har blitt fulgt opp og ordnet av enten beboer eller Hindenes Byggmesterforretning. I tillegg ble det avdekket 35 elektriske vifte inn på felles ventilasjon, noe som ikke er lov da det ødelegger balansen i ventilasjonssystemet. Her har alle avvik blitt utbedret. Takk til alle som har tatt godt imot styret på befaring i leiligheter, folk har vært veldig imøtekommende.

Sentralvarmeanlegg

Anlegget oppgraderes jevnlig for å stabilisere driften og spare energi. Det ble bl.a. i 2022 montert en vakumrørutlufter for å fjerne luft fra anlegget. Sammen med Enwamatic-filteret som fjerner magnetitt, avleiringer og belegg, har vi nå et komplett vannbehandlingssystem som også skal hindre oksygen og dermed surt vann i å tære på rør, varmevekslere og pumper.

I 2023 ble det byttet kraner på varmerørene på loft høyblokk og det ble samtidig satt inn luftutskillere. Alle varmerørene på loft i begge høyblokken ble isolert på nytt. Noen av disse måtte også legges om. Varmerøret som går over bosshus i AH 15 måtte byttes ut og legges om, da det ikke var mulig å komme til for vedlikehold. Det ble skiftet 5 radiatorer og 6 radiatorkraner.

Ellers er det blitt foretatt service på Enwamatic-filteret og kontroll av ekspansjonskar, bl.a. Arbeidet er utført av Unik.

Rørprosjektet

Det er alminnelig antatt at vann og avløpsrør har en levetid på rundt 50 år. Levetiden kan imidlertid være betydelig lenger, og styret har de siste 10 årene hatt et underutvalg som fulgt med på godstykkelsen i rørene. Det konkrete planleggingsarbeid for rørprosjektet ble startet opp i 2021. Styret leide inn prosjektleder fra BOB for og det ble gjennomført anbudskonkurranse om arbeidet i perioden 2022-23. Unik VVS ble valgt som leverandør.

På ekstraordinær generalforsamling 5. juni 2023 ble det vedtatt å skifte/rørfornye vann og avløpsrør i høy og lavblokker og samtidig legge til rette for fremtidig felles varmt vann. I tillegg ble det besluttet av rørfornye bunnledninger (avløpsrør under bygningene), skifte kaldtvannsrør og legge dem åpent under tak i kjellerganger, skifte vannledninger mellom blokkene G-F-E og montere utvendige og innvendige stoppekraner, hovedstoppekraner og oppleggskraner.

I forkant av generalforsamlingen ble det holdt beboermøte for lav og høyblokker.

Oppstart av kontraktsarbeidet var høsten 2023 med rigging, forberedelser og arbeider i kjeller i N-blokken. Behovet for oppstillingsplass til kontainere og brakker gjør at antall parkeringsplasser ved høyblokkene er redusert i den perioden prosjektet holder på.

Arbeid i leilighetene startet opp i januar 2024. I forkant hadde Unik beboermøter og befaring i leilighetene. Det ble også gjennom felles informasjonsmøte 24. november 2023 for beboerne i høyblokkene. Det er ellers hengt opp oppslag i inngangspartier og lagt ut informasjonsskriv på hjemmesiden under fanen «Rørprosjektet».

Etter planen skal arbeid i høyblokkene foregå våren 2024, og deretter flytter prosjektet ned til lavblokkene. Arbeidet varer frem til sommeren 2025.

Heis
Det er utført forskriftsmessig service og ettersyn på heisene, 6 ganger årlig, av TK elevator.
Det er byttet styresko på heisstol i AH 11, 13 og 17.

2.5.6 Ombygging av leilighet og rehabilitering av bad

Ombygging av leilighet og rehabilitering av bad
Det er stor aktivitet når det gjelder oppussing av leiligheter, og styret har fått et stort antall søknader om ombygging av kjøkken og bad til godkjenning. Styret bruker mye tid på dette, for det viktig at arbeidet ikke blir utført i strid med lagets vedtekter og at tiltak ikke gir borettslaget økte kostnader når fellesanlegg og bygningsmasse skal rehabiliteres. Det presiseres at det uansett er den enkelte andelseier som bærer risikoen for egen ombygging og rehabilitering, uavhengig av styregodkjenning.

Retningslinjer
Det kommer tidvis inn søknader om å flytte kjøkken inn i stue. Dette gjelder hovedsakelig høyblokk. Det er ikke generelt forbud mot den type ombygginger, men det foreligger en del restriksjoner for hva man kan gjøre og krav til utførelse.

Styret har utarbeidet retningslinjer for flytting av kjøkken, og disse er lagt ut på hjemmesiden.

Retningslinjer for rehabilitering av bad er også tilgjengelig på hjemmesiden og må følges dersom det skal være mulig å beholde badet ved en kommende rørfornying. Det skal søkes til styret ved ombygging/utvidelse av våtrom (vedtektene 2-4), og skjema skal fylles ut av tiltakshaver. Der fremgår det også at andelseier har ansvar for vedlikehold av en eventuell utvidelse.

Alle som får innvilget søknad, må signere på at *Retningslinjer for rehabilitering* blir fulgt, og all dokumentasjon på utført arbeid skal leveres kontoret i etterkant.

Nåværende andelseier vil alltid stå ansvarlig for tiltak som er utført i leiligheten.

2.5.7 Utvendig anlegg

Grøntanlegg
Grøntanlegget blir vedlikeholdt av vaktmestre og dugnadsarbeidere. Det er laget en vedlikeholdsplan for grøntanlegget, og denne revideres årlig av styret etter befaringer på grøntanlegget og innspill fra dugnadsledere og beboerkontakter. Styrets representanter planlegger arbeidet sammen med dugnadslederne og vaktmestrene.

Der er foretatt beskjæring av 16 trær langs hovedvei og ett tre ble felt i tillegg til ordinært vedlikehold av bed og busker. Styret oppfordrer til at innspill om beskjæring, felling av trær osv. sendes inn i løpet av høsten før tiltaksplan grøntanlegg for kommende år beslutte og budsjettet for neste år fastsettes.

Styret ønsker å berømme beboere som vedlikeholder større bed på fellesområdet på egenhånd.

2.6. Tiltak i nærområdet

2.6.1 Sanering av Slettebakken deponi og videre utvikling og bruk av området

Arbeidet med selve saneringen bossdeponiet startet i august 2022, og forventes å være ferdig i 2025**.**

Deponiet graves opp og blir sortert på stedet. Massene blir sortert, vasket og renset slik at mest mulig kan gjenbrukes på Slettebakken. Renseanlegget renser vannet. Fremgangsmåten er miljøvennlig og fremtidsrettet, men medfører betydelig ulempe for naboene mens arbeidet pågår, først og fremst på grunn av støy, og i perioder også støv eller lukt. I tillegg har sprengmasse tunneldriving blitt mellomlagret på deponiet. Fotballbanen skal flyttes midlertidig sør ved Fysak i april 2024.

Styret har fulgt prosessen med fjerning av deponiet og planlegging av fremtidig bruk av området tett. Styret har gitt innspill i de høringer som har vært og deltatt i referansegruppe opprettet av Bergen kommune.

I 2023 ble planforslag for områdereguleringsplan for Slettebakken (bossdeponiet) lagt ut til offentlig ettersyn og høring fram til 6. oktober 2023. Styret gikk grundig gjennom forslaget og ga innspill der vi stilte oss i hovedsak positiv til i forslaget. Videre prosess er bearbeiding av planforslaget og vedtak planlagt fattet i 2024/25.

2.7. HMS

2.7.1 Mål for borettslaget

Borettslaget skal ha et trivelig og sikkert bomiljø for alle beboere. Borettslagets bygninger, materiell og fellesområder skal vedlikeholdes på en tilfredsstillende måte, og med minst mulig belastning på det ytre miljø. Vaktmestertjeneste skal utøves effektivt og sikkert.
Systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid skal bidra til bedre driftssikkerhet i borettslaget. For å styre vedlikehold og HMS-oppgaver, benytter borettslaget dataverktøyet BevarHMS.

2.7.2 Risikovurdering

Styret foretar jevnlig risikovurdering med hensyn til person, bygg og anlegg. I tillegg blir en risikovurdering gjennomført hver januar og ingen store risikoer eller mangler har blitt identifisert.

Asbestsanering, isolasjon og branntetting
I 2023 startet arbeidet med asbestsanering etter omfattende runder med kartlegging og planlegging. Det var funnet asbestholdig materiale på omvikling av varmerør i kjellere, på loft høyblokk, i enkelte garasjer og i varmesentral og fyrhus. tillegg ble det funnet asbestholdige plater rundt største delen av slukene i gesimsene i høyblokk. Asbestholdig materiale var et anerkjent og foretrukket isolasjonsmateriale da blokkene ble bygget, og dersom overflaten ble skadet kunne man isolere med lakk, maling osv. Fra 2022 ble det ikke lenger tillatt å reparere asbestholdig materiale på denne måten; man måtte fjerne det. Dette er nå utført.

Under arbeidet med asbestfjerning måtte alle varmerørene isoleres på nytt, og der ble lagt Cembrit-plater i gesimsene rundt sluker på loft. I tillegg ble loftene i høyblokk ryddet for gammel isolasjon, gamle plater, rør og ekspansjonskar som ikke lenger var i bruk. Alle brannskillevegger ble utvidet helt ut i begge retninger, gjennomføringer branntettet og det ble dyttet mineralull mellom tegl og sperr. Manglende luker ble satt på plass. Ny diffusjonssperre ble lagt ut på gulvet og det ble blåst inn et lag med 25 cm løs mineralull på gulv. Denne isolasjonen vil medvirke til mindre varmetap i blokkene.

For nødvendig vedlikehold på loft, er det montert en gangbane i byggets lengde.

Kort oppsummert:
- All asbest som ville medført dyr asbestsanering ved alle fremtidige lofts-arbeider er fjernet.
- Brannsikkerheten er bedret.
- Ny isolasjon og redusert varmetap vil gi lavere fyringskostnader og er et godt klimatiltak.

Begge høyblokkene ble rehabilitert på samme måte.

Styret besluttet å foreta branntetting i kjellere også. Dette var et arbeid som det var naturlig å ta i forlengelsen av asbestsaneringen. Styret ønsket å definere en branncelleinndeling av alle kjellere for å klargjøre hvilke dører og gjennomføringer som måtte ha brannmotstand, også med hensyn til fremtidig vedlikehold og oppgradering. Det fantes ingen branntegninger av kjellerne og Firesafe AS ble engasjert til å utføre dette arbeidet.

Arbeid med branntetting etter de nye tegningene i kjellere pågikk etter at loftene var ferdig i høyblokk. Telia ble hentet inn for å branntette forskriftmessig de kablene som var lagt tidligere i trappesjakt. Alle branndører er kontrollert og feil og mangler er rettet opp. Videre branntettes de gamle boss-sjaktene og ventilasjonskanaler i de garasjene som har slike.

Prosjektet skal være ferdigstilt innen utgangen av april.

Under arbeidet med asbestsanering har HMS Eriksen bistått med miljøkartlegging, tilbudsgrunnlag, HMS-arbeid og utført kvalitetskontroll. Saneringsarbeid, isolasjon og branntetting har vært utført av Dørmænen & Eide, rørleggerarbeidet av Rørkompaniet AS og Unik. Rune Løvaas fra Løvaas Bygningsteknikk AS har vært byggeleder.

2.7.3 Lekeplasser og sosiale soner

Styret har avtale med Lekeplasshjelp AS om årlig kontroll av lekeplassene. Vaktmester har gjennomgått rapporten og utbedrer de feilene som må håndteres.

Som tidligere nevnt, har det blitt kjøpt inn 6 nye sett med benker og bord til uteplassene. Disse er satt ut ved den store lekeplassen ved lavblokkene og ved Borgen. Det er også satt ut en benk ved inngangspartiet til F-blokken.

2.8. Informasjon

2.8.1 Informasjon til beboerne

Kontoret har i 2023 sendt ut to ordinære infoskriv. Det har også blitt sendt ut informasjon om utfordringer med tv- og bredbåndssignaler, rørprosjektet, containere, dugnad, sentralvarmen, hekk og hage, St. Hans, tenning av julegran, ventilasjonsanlegg og brannisolering i kjellere og garasjer. Informasjon er også gitt på e-post og hjemmesiden.

2.8.2 Parkering

Slettebakken borettslag disponerer 162 nummererte parkeringsplasser – 97 ved høyblokk (hvorav 1 handikapparkering, 7 gjesteparkeringer og 2 plasser til motorsykler) og 65 ved lavblokk (hvorav 4 er ladepunkt til elbil).

Borettslaget disponerer også totalt 76 garasjer:

- 8 garasjer i høyblokk (1 av disse er reservert til moped/motorsykkel)
- 68 garasjer i lavblokk (1 av disse er reservert til moped/motorsykkel)

Bildeleringen disponerer to plasser ved B-blokken.

Under rørprosjektet har noen av plassene blitt omdisponert.

2.8.3 Leieavtaler/pris

Leie av parkeringsplass er kr 127,- per måned. Leie av garasje (liten) ved Lavblokk er kr 248,- per måned og leie av garasje (stor) er kr 303,- per måned. Leie av garasje i høyblokk med plass til to biler er kr 386,- per måned. Leie av garasjeplass for mopeder og motorsykler er kr 65.- per måned.

Noe som er verdt å minne om, er at man ved bruksoverlating (tidl. fremleie) mister en eventuell parkeringsplass eller garasjeplass.

Styret minner ellers om at det kun er anledning til å ha enten én parkeringsplass eller én garasje per andel. Garasjen skal brukes til det den er leiet ut for, og ikke brukes som lagerplass.

Strøm i garasjeuttak må IKKE benyttes til lading av el-bil, da anlegget ikke er dimensjonert for

dette, og det kan medføre brann. I så fall vil leietaker være erstatningsansvarlig.

Ved brudd på bestemmelsene, kan leieavtalen bli sagt opp.

2.8.4 Felles ladestasjoner for elbil

I november 2022 ble det installert 4 ladepunkt ved innkjørsel til K blokk av typen Zaptec Pro 22kW. Drift og brukersupport av anlegget utføres av Elaway. Leverandør er i en prosess med å gå over til ny appløsninger, der det skal bli enklere å se eget forbruk, samt å styre ladeøkten.

Vi har det siste året hatt retningslinjer som sier at man kan lade inntil 3 timer mellom 09:00 til 21:00. Grunnet at 3 timer ikke er nok for å få ladet en del biler utvides dette med en time, samt at tidsrommet for daglading utvides. De nye reglene er at det er tillatt å lade **inntil 4 timer fra 08:00 til 22:00**. Etter klokken 22:00 er det tillatt å stå over natten, men bilen må da fjernes senest klokken 08:00 påfølgende dag.

Styret har fått noen henvendelser om at biler blir stående utover oppsatt tid. Dette skaper frustrasjon blant de som kommer for å lade etterpå, og skaper unødvendig ladekø. Vi minner derfor om overnevnte regelverk slik at alle beboere kan dra nytte av felles ladestasjoner. Styret vurderer fortløpende behovet for å utvide antall ladeplasser.

2.9. Leverings- og serviceavtaler

2.9.1 Fjernvarme

Borettslaget har leveringsavtale for fjernvarme med Eviny Termo AS (tidligere BKK Varme AS) og avtale om årlig service på sentralvarmeanlegget med Unik VVS AS.

2.9.2 Heiser

Borettslaget har 4 heiser. Disse er oppgradert, og ThyssenKrupp Elevator AS er leverandør av service på disse.

2.9.3 Kabel-TV/bredbånd

Borettslaget har avtale med Telia på kabel-TV og bredbånd. Den kostet kr. 317 per andel/måned i 2023. Avtalen inkluderer bredbåndshastighet på 50/50 Mbps samt 50 poeng til bruk på kanaler og strømmetjenester. Nåværende avtale varer ut juli 2024, og styret er i forhandlinger med Telia og andre leverandører for å levere en best mulig TV og internettløsning til en konkurransedyktig pris for borettslaget. Styret ber beboere ta direkte kontakt med Telia ved problemer på telia.no / 924 05 050

2.9.4 Lekeplasser

Borettslaget har avtale med Lekeplasshjelp AS om årlig kontroll av lekeplassene. Avvik rettes opp av vaktmestre eller Lekeplasshjelp AS.

2.9.5 Internkontroll el-anlegg

Det er inngått avtale med PG Elektro om tilsyn med det elektriske anlegget hvert 5. år. Første gang gjennomført i 2017. Ifølge avtalen skal kontrollen gjennomføres i desember, men for 2022 ble dette utsatt til arbeidet med asbestsanering i kjellerne var avsluttet våren 2023. Se punkt 2.5.3

2.9.6 Årlig kontroll av brannslukkere

Borettslag er pålagt årlig kontroll av brannslukkere i fellesanlegg og Safe Brannvern utfører denne kontrollen for oss. Apparatene byttes ut hvert 5.år og dette ble utført i 2024.

2.9.7 Renhold

Borettslaget hadde avtale med RsV Renhold fram til 1. oktober, da Ekogen Renhold AS tok over

driften. Avtalen inkluderer renhold av fellesarealer i oppganger, kjellere og inngangspartier. Det foretas hovedrengjøring i april-mai, med vask av vegger og vinduer. Borettslaget har avtale om matteleveranse i vinterhalvåret. Arbeidet kontrolleres hvert kvartal av renholdsfirma og styremedlem. Vårrengjøring kontrolleres separat.

2.9.8 Skadedyr

Borettslaget har avtale med Anticimex AS som legger ut gift vår og høst for bekjempelse av skadedyr/insekter.

Ta kontakt med vaktmester dersom det oppdages insekter eller skadedyr i fellesareal eller leilighet.

3 Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget utføres i henhold til kontrakt med BOB BBL. Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

3.2.1. Borettslagets leiligheter

Borettslaget består av i alt 425 leiligheter fordelt slik:

- 24 stk. 1-roms leiligheter
- 92 stk. 2-roms leiligheter
- 246 stk. 3-roms leiligheter
- 63 stk. 4-roms leiligheter

Leilighetene er fordelt på 10 lavblokker og 2 høyblokker.

3.2.2 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I perioden 01.01.23 – 31.12.23 har det blitt omsatt 40 leiligheter:

1 roms:	1	stk	fra	2 400 000	-	2 400 000	Snittpris:	2 400 000
2 roms:	12	stk	fra	2 120 000	-	3 080 000	Snittpris:	2 470 417
3 roms:	19	stk	fra	2 300 000	-	3 800 000	Snittpris:	3 045 263
4 roms:	8	stk	fra	2 700 000	-	4 000 000	Snittpris:	3 374 375

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene verken hos styret eller forretningsfører. Ønsker noen takst på boligen, må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

Per 31.12.23 er 11 av borettslagets boliger bebodd av fremleietakere. Juridiske andelseiere har sju av borettslagets boliger, fem av dem tilhører Bergen Bolig og Byfornyelse og to tilhører BBB innvandrer.

3.2.3. Bygningsforsikring m.v.

Borettslaget har samlet alle forsikringsavtaler i Tryg Forsikring. Det vil si borettslagets bygningsforsikring, forsikring for lagets kjøretøy, og personalforsikringer for ansatte og dugnadsarbeidere. Unntatt er pensjonsforsikring og gruppelivsavtale som er i Storebrand.

Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret ved bygningskasko. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnredninger og

forbedringer i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes til bolig.

Hvis skaden gjelder bygningsmassen med de overnevnte spesifikasjoner, skal borettslagets forsikring benyttes. Beboer må straks ta kontakt med vaktmester på telefon 915 18 980/905 20 885, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet. Dersom skade oppstår utenfor vaktmesters arbeidstid, og det er nødvendig med øyeblikkelige skadebegrensende tiltak, må andelseier selv kontakte Tryg Forsikring på vakttelefon 04040 og rekvirere håndverker. Vaktmester skal kontaktes neste arbeidsdag.

Egenandel ved skader var i 2023 satt til kr. 10 000,-. Andelseier dekker kostnader til skadevurdering/egenandel i saker der skaden faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt.

Forsikringen omfatter ikke andelseiers innbo og løsøre, som for eksempel varmtvannsbereder. Dette gjelder selv om løsøret oppbevares i felleslokaler. Forsikringssaker, som ikke omfattes av den bygningsmessige forsikringen, meldes til andelseiers forsikringsselskap.

Dersom det oppstår skade i leilighet, plikter andelseier å begrense skadeomfanget mest mulig.

4 Aktiviteter

4.1 Bomiljø/sosiale aktiviteter

4.1.1 Miljøutvalget

Se rapport fra miljøutvalget. Styret minner om at deltagelse i miljøutvalgets arbeid avlønnes på lik linje med dugnadsarbeid.

Styrerepresentanter organiserte og deltok på gjennomføringen av St. Hans som vanlig. Styremedlem deltok også på julegrantenning ved lavblokk og høyblokk (se nettsak på borettslagets hjemmeside).

4.2 Dugnad

Borettslaget har et stort grøntområde, som trenger stell i hele sommersesongen.
Vaktmestrene står for klipping av plener, men til busker og bed trengs det flere flittige hender for at anlegget fortsatt skal fremstå som velholdt.

Dugnadslederne organiserer og igangsetter arbeidet. Utført arbeid skal attesteres av dugnadsleder før det går til utbetaling ved årets slutt. Dugnadslistene må leveres kontoret senest 10.oktober.

Som tidligere år er satsene kr 100 per måned per leilighet og innbetales over fellesutgiftene. De som har hatt anledning til å delta på dugnadsarbeid, har kunnet ta ut et skattefritt beløp tilsvarende det innbetalte beløpet, dvs. kr 1200 pluss kr 1000 per familiemedlem over 13 år.

Dugnadssatser:

Dugnadsleder:	Kr 170 per time
Voksen:	Kr 150 per time
Ungdom 16 – 18 år:	Kr 100 per time
Ungdom 13 – 15 år:	Kr 80 per time

Dugnadsleder Berit Bergheim har attestert på dugnadslister for lavblokkene. Den årlige ryddeaksjonen med containere ble gjennomført i mai og stordugnad på grøntområdet i september.

5 Forutsetning for fortsatt drift

Styret kjenner ikke til at det foreligger forhold som tilsier noe annet enn fortsatt drift av borettslaget i fremtiden.

6 Arbeidsmiljø

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og har tilstrebet et godt arbeidsmiljø.

Oversikt over ansatte

- Kontormedarbeider Pernille Rasch-Olsen Raa
- Vaktmester Knut Grinde
- Vaktmesterassistent Soner Gökceoglu

Borettslaget har obligatorisk tjenestepensjon for de ansatte gjennom Storebrand. Ordningen blir administrert via BOB BBL.

7 Likestilling

Styret har i 2023 bestått av 4 kvinner og 4 menn. Det er 3 ansatte, 1 kvinne og 2 menn.

8 Forurensning av det ytre miljø

Styret kjenner ikke til at borettslaget forurenser det ytre miljø. Avfallshåndteringen er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Kildesortering av papir og plast er gjennomført for hele borettslaget. Kildesortering av glass/metall er tilrettelagt med containere.

Veisalting medfører utfordringer for miljøet. For vintersesongen 2023/24 er salt i stor grad erstattet med sand på borettslagets private veier.

Styret i Slettebakken borettslag

Vedlegg: Rapporter fra underutvalg

Rapport fra Miljøutvalget 2023

Miljøutvalgets medlemmer i 2023: Vibeke Olsen og styrets representant Karin Mathiesen!
Miljøutvalg og styret har arrangert sankthans og julegrantenning!

St.hans 23/6!

Sankthans ble arrangert på lekeplassen ved lavblokkene.
Det ble grilling, og kafeen solgt kaker, kaffe og lodd.
Vi hadde hoppeslott og ponniridning for barna.
Til slutt var det loddtrekning og premier.

Julegrantenning søndag 3/12!

Vi tente julegranen både ved lavblokker og i høyblokkene. Ulriken janitsar spilte julesanger mens julegranen ble tent.
Julenissen kom og delte ut en liten godtepose til barna!

Vi hadde også en slåttedag den 18/6 i borettslagets blomstereng sammen med Ingeborg Strandberg.

Det trengs nye medlemmer til miljøutvalget, alle beboere er velkommen til å bli med.

Rapport fra parkeringsutvalg lavblokk 2023

Det er kun 6 biler som har fått pålagt varsel dette året. De fleste respekterer parkerings reglene. Det virker som færre biler står parkert utover den tillatte minimum parkeringstiden på 30 min.
Muligens mest utenfor H blokk og bak Ved garasjene til F-blokken, der er der forbedrings potensiale.

Minner igjen om at ingen må parkere ved søppel husenes dører i borettslaget!

Nina Standal og Rune Kvinge

Rapport fra parkeringsutvalg høyblokk 2023

Det er i 2023 blitt utdelt 44 - 1.gangs varsler, og 2 - 2.gangs varsler, i tillegg til 5 muntlige.

Det er ett stadig tilbakevennende problem med parkering i området / svingen, da det ikke er oversikt over hvem som er gjest eller beboer i borettslaget på de faste plassene.

Jeg håper at beboere og besøkende tar hensyn til parkeringsplass for handikap, og ikke parkerer der, dersom de ikke har handikap bevis i bilen.

Jeg i Parkeringsutvalget i høyblokken vil be beboere selv å respektere de reglene som gjelder for kort- og langtidsparkering. Ikke minst å informere gjester som kommer på besøk til oss om de regler som gjelder. Ved å respektere parkeringsregler vil vi få et triveligere borettslag med mindre varsler i omløp.

Brahim Hammami
for Parkeringsutvalget i M blokken

SAK 3: Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2023

Slettebakken Borettslag
2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Slettebakken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	23 888 513	22 834 232	23 953 740	27 387 940
A konto innbetalt energi		3 094 140	2 417 862	2 800 000	2 800 000
Andre inntekter	3	97 341	199 354	54 000	54 000
Gevinst avgang driftsmidler		0	58 000	0	0
Sum inntekter		**27 079 994**	**25 509 448**	**26 807 740**	**30 241 940**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 295 819	1 036 310	1 461 500	1 550 000
Dugnad		96 608	155 100	275 000	275 000
Styrehonorar	5	649 200	478 000	499 000	574 000
Andre honorarer	6	76 250	69 600	69 600	69 600
Arbeidsgiveravgift		303 845	246 899	355 000	355 000
Avskrivninger	7	388 080	208 134	240 000	240 000
Felles strøm og varme		557 827	651 702	800 000	540 000
Kostnader fellesmåling energi		3 672 897	2 173 769	2 800 000	2 800 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		5 094 449	4 840 060	5 232 000	5 454 000
Andre driftskostnader	8	3 102 021	3 424 118	3 250 400	3 287 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	121 013	137 017	645 000	645 000
Vedlikehold	10	2 027 044	2 085 087	2 760 000	2 760 000
Rehabilitering	11	8 219 195	1 695 476	1 350 000	1 350 000
Forretningsførsel		509 797	426 937	451 500	483 000
Revisjonshonorar		42 525	51 150	61 000	45 000
Andre konsulenthonorarer		37 342	0	215 000	215 000
Kontingent		139 827	139 467	127 800	127 800
Forsikring		669 975	606 217	680 000	750 000
Sikringsfond		28 440	26 725	27 000	27 000
Tap på fordringer		565	0	0	0
Sum driftskostnader		**27 032 718**	**18 451 768**	**21 299 800**	**21 547 800**
Driftsresultat		**47 276**	**7 057 680**	**5 507 940**	**8 694 140**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		377 990	114 680	0	0
Andre renteinntekter		40	7 779	0	0
Andre finansinntekter		174	194	0	0
Sum finansinntekter		**378 203**	**122 653**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		1 369 712	560 473	3 603 000	5 185 000
Andre rentekostnader		0	440	0	0
Sum finanskostnader		**1 369 712**	**560 913**	**3 603 000**	**5 185 000**
Resultat av finansposter		**-991 509**	**-438 260**	**-3 603 000**	**-5 185 000**
Resultat		**-944 233**	**6 619 420**	**1 904 940**	**3 509 140**
Til/fra annen EK		-944 233	6 619 420	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Slettebakken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Sum disponeringer		-944 233	6 619 420	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Slettebakken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	82 189 909	82 189 909
Parkeringsplasser	7	120 620	139 177
Tomt	12, 13	4 266 372	4 266 372
Andre driftsmidler	7	2 214 057	1 844 840
Sum varige driftsmidler		**88 790 958**	**88 440 297**
Sum anleggsmidler		**88 790 958**	**88 440 297**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		2 454 086	2 201 852
Andre fordringer		262 589	226 079
Sum fordringer		**2 716 675**	**2 427 931**
Bankinnsk. og kontanter			
Huskasse		1 845	925
Innestående bank		9 032 403	11 030 085
Skattetrekk		51 891	57 946
Sum bankinnsk. og kontanter		**9 086 139**	**11 088 956**
Sum omløpsmidler		**11 802 814**	**13 516 887**
SUM EIENDELER		**100 593 772**	**101 957 185**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Slettebakken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		42 500	42 500
Sum innskutt egenkapital		**42 500**	**42 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		48 857 051	49 801 285
Sum opptjent egenkapital		**48 857 051**	**49 801 285**
SUM EGENKAPITAL		**48 899 551**	**49 843 785**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	42 097 290	45 226 930
Borettsinnskudd	13	3 975 700	3 975 700
Depositum		13 500	13 500
Sum langsiktig gjeld		**46 086 490**	**49 216 130**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		256 836	202 760
Leverandørgjeld		3 872 558	1 712 568
Skyldige off. myndigheter		186 110	179 577
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		720 960	608 600
Annen kortsiktig gjeld		571 267	193 765
Sum kortsiktig gjeld		**5 607 731**	**2 897 270**
SUM GJELD		**51 694 221**	**52 113 400**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**100 593 772**	**101 957 185**

Bergen,
Styret for Slettebakken Borettslag

Kari Dømbe Haldorsen Styrets leder	Bertel Sivertsen Styremedlem	Hildegunn Reime Nestleder
Kristian Reed Styremedlem	Karin Mathisen Styremedlem	Ole Magnus Urhaug Styremedlem

Ulf Henric William Moberg
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800	Andel felleskostnader	21 366 391	20 341 241	21 361 500	24 565 700
3804	Utleie garasjeplasser	183 355	178 600	213 000	196 000
3810	Utleie lokaler	173 280	161 172	173 000	199 000
3812	Utleie parkeringsplasser	193 584	184 765	170 000	203 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	510 100	509 900	510 000	510 000
3816	Kabel-TV	1 460 903	1 458 314	1 526 000	1 714 000
3820	Elektrisk anlegg	900	240	240	240
Sum felleskostnader		**23 888 513**	**22 834 232**	**23 953 740**	**27 387 940**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3846	Utleie av felleslokale	24 017	25 271	20 000	20 000
3849	Diverse inntekter	25 000	15 595	16 000	16 000
3858	Forsikring (skadeoppgjør)	19 020	142 015	0	0
3870	Tilskudd	12 000	0	0	0
3885	Andre inntekter	17 304	16 473	18 000	18 000
Sum andre inntekter		**97 341**	**199 354**	**54 000**	**54 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2,60

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	574 350	499 500	499 000	574 000
5331	Avsetning styrehonorar	74 850	-21 500	0	0
Sum styrehonorar		**649 200**	**478 000**	**499 000**	**574 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5360	Andre honorarer	76 250	69 600	0	0
5390	Honorar andre utvalg	0	0	69 600	69 600
Sum andre honorar		**76 250**	**69 600**	**69 600**	**69 600**

Note 7 - Andre eiendeler

	Varebil	Sykkelstativ	Gressklipper	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	230 000	67 027	45 006	70 100
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	230 000	67 027	45 006	70 100
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	230 000	67 027	45 006	70 100
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2014	2009	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Feiemaskin	Vaskemaskin	Eggholm multiklipper	Sykkelstativ
Anskaffelseskost pr.01.01	17 432	36 175	365 262	45 814
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	17 432	36 175	365 262	45 814
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	17 432	36 175	365 262	45 814
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2011	2012	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Kjøkken	Sykkelstativ	Lekeplass	Møbler
Anskaffelseskost pr.01.01	22 791	28 872	56 200	32 690
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	22 791	28 872	56 200	32 690
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 791	28 872	56 200	32 690
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2013	2013	2013
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Mur	Levegg utendørs sittegruppe	Vaskemaskin	Glassrekkverk
Anskaffelseskost pr.01.01	157 005	46 848	37 844	54 188
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	157 005	46 848	37 844	54 188
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	157 005	46 848	37 844	54 188
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2011	2014	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Snøfreser	Vaskemaskin	Vaskemaskin	IPC Foma Varmtvann spyler
Anskaffelseskost pr.01.01	21 944	38 668	38 668	25 411
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	21 944	38 668	38 668	25 411
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	21 944	38 668	38 668	25 411
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskemaskin	Kjemikalieskap	Tilhenger	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	39 446	25 994	21 900	39 977
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	39 446	25 994	21 900	39 977
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	2 607	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	39 446	25 994	21 900	39 977
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2016	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Tørketrommel TA8320	Karusell (2019)
Anskaffelseskost pr.01.01	40 202	40 477	30 344	40 287
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	40 202	40 477	30 344	40 287
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	3 373	6 068	8 057
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	40 202	40 477	28 826	36 258

Dokumentet er elektronisk signert

Bokført verdi pr.31.12	0	0	1 517	4 028
Anskaffelsesår	2017	2018	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	1

	Dusj og garderobe fyrhus	**Vaskemaskin (2020)**	**Info-skjerm (2020)**	**Sykkelstativ (2020)**
Anskaffelseskost pr.01.01	266 516	30 344	33 282	38 155
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	266 516	30 344	33 282	38 155
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 857	6 068	6 656	3 815
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	39 923	23 769	24 961	12 400
Bokført verdi pr.31.12	226 592	6 574	8 320	25 754
Anskaffelsesår	2019	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	25	1	2	6

	P-plass (2020)	**Vaskemaskin (2020)**	**Elride Cargo 3 (2020)**	**Oppvask-maskin (2020)**
Anskaffelseskost pr.01.01	185 568	36 722	40 399	41 131
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	185 568	36 722	40 399	41 131
Årets av- og nedskr. pr.31.12	18 556	7 344	8 079	8 226
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	64 949	22 033	24 912	26 049
Bokført verdi pr.31.12	120 619	14 688	15 486	15 081
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	6	2	2	2

	Egholm 2100 kostedel (2021)	**Egholm 2100 sidekost (2021)**	**Brøyteplog (2022)**	**Servitec 60 vakuumrør-utlufter (2022)**
Anskaffelseskost pr.01.01	42 762	33 643	138 548	87 469
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	42 762	33 643	138 548	87 469
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 552	6 728	27 709	17 493
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	17 105	13 457	48 491	29 156
Bokført verdi pr.31.12	25 657	20 186	90 056	58 312
Anskaffelsesår	2021	2021	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	3	3	4	4

Dokumentet er elektronisk signert

	Toyota Hilux SX21814 (2022)	El-bil infrastruktur (2022)	Lekeplassutstyr (2022)	Skilt BRL (2022)
Anskaffelseskost pr.01.01	545 000	349 712	335 375	30 375
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	545 000	349 712	335 375	30 375
Årets av- og nedskr. pr.31.12	77 857	69 942	67 074	6 075
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	98 835	71 822	99 350	8 459
Bokført verdi pr.31.12	446 164	277 889	236 024	21 915
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	6	4	4	4

	Benker (2023)	Vaskemaskin (2023)	Egholm 2150 (2023)	Løvblåser (2023)
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0	0	0
Årets tilgang	89 461	42 088	575 439	31 752
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	89 461	42 088	575 439	31 752
Årets av- og nedskr. pr.31.12	10 870	3 801	928	3 333
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	10 870	3 801	928	3 333
Bokført verdi pr.31.12	78 591	38 286	574 510	28 418
Anskaffelsesår	2023	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	5	5	5	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	10 585	16 066	30 000	30 000
5901	Gaver ansatte	1 782	1 777	1 500	1 500
5902	Gaver til styremedlemmer	4 772	4 768	4 000	4 000
5903	Gaver til beboere	15 288	9 480	10 000	10 000
5920	Yrkesskadeforsikring	5 457	3 750	0	0
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	41 864	22 502	0	0
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	4 382	13 433	10 000	10 000
5995	Andre sosiale kostnader	140	0	0	0
6300	Møtekostnader	19 167	11 731	100 000	100 000
6325	Renovasjon	850	1 500	0	0
6326	Snømåking og brøyting	41 957	14 348	26 000	26 000
6335	Containerleie/ -tømming	105 616	99 716	120 000	120 000
6336	HMS	81 487	183 645	45 000	45 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	7 038	28 336	30 000	30 000
6360	Renhold og matteleie	701 204	695 078	690 000	640 000
6362	Maskiner og utstyr	335	0	40 000	40 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og	1 116	40 628	40 000	40 000
6370	Garasjer	1 906	4 915	0	0
6372	Heis	156 512	113 961	80 000	130 000
6375	TV/Bredbånd	1 492 141	1 450 538	1 513 000	1 513 000
6376	Vaktmestertjenester	0	309 541	0	0
6377	Vakthold	3 207	3 439	20 000	5 000
6390	Andre driftskostnader	1 856	1 618	30 000	30 000
6391	Diverse serviceavtaler	231 231	131 374	130 000	180 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	1 108	40 000	40 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	16 771	16 574	15 000	17 000
6630	Egenandel ved skade	8 063	30 000	30 000	30 000
6632	Kostnader forsikringsskader	0	1 623	0	0
6800	Kontorkostnader	15 929	20 153	15 000	15 000
6840	Tidsskrifter, faglitteratur	0	499	0	0
6845	Kopiering	0	0	1 000	1 000
6860	Kursutgifter	15 600	25 200	25 000	25 000
6900	Telefonutgifter	11 145	18 502	20 000	20 000
6905	Elektronisk kommunikasjon ansatte	3 209	4 520	0	0
6940	Porto	2 122	3 603	1 000	1 000
6975	Annonse & marknadsføring	0	16 663	0	0
7000	Drivstoff	28 694	34 842	30 000	30 000
7020	Vedlikehold transportmiddler	37 902	63 062	50 000	50 000
7060	Bompenger , parkering	0	0	1 200	1 200
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	1 567	1 393	700	700
7740	Øreavrunding	52	-20	0	0
7770	Bankgebyr	315	286	0	0
7779	Andre gebyr	-438	1 838	51 000	51 000
7782	Kostnader bomiljø	31 199	22 130	51 000	51 000
Sum driftskostnader		**3 102 021**	**3 424 118**	**3 250 400**	**3 287 400**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500	IT utstyr	0	5 608	5 000	5 000
6503	Annet driftsmateriell	28 250	9 118	20 000	20 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	55 604	51 661	30 000	30 000
6510	Verktøy og redskap	12 272	22 407	80 000	80 000
6540	Inventar	10 457	3 628	5 000	5 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	0	0	450 000	450 000
6553	Abonnement og lisenser	13 872	44 596	55 000	55 000
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	559	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**121 013**	**137 017**	**645 000**	**645 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	765 348	377 523	750 000	750 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	180 228	90 788	400 000	400 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	566 486	366 875	510 000	510 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	204 663	297 420	150 000	150 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	13 655	5 534	690 000	690 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	148 159	92 297	70 000	70 000
6608	Vedlikehold garasjer	4 368	0	5 000	5 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	9 335	330 000	0	0
6611	Vedlikehold utleielokaler	7 052	1 170	0	0
6614	Vedlikehold maling	185	3 357	80 000	80 000
6616	Vedlikehold tak	0	86 917	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	127 565	433 206	105 000	105 000
Sum vedlikehold		**2 027 044**	**2 085 087**	**2 760 000**	**2 760 000**

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

Note 11 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6650	Rehabilitering	4 450 131	1 579 699	1 050 000	1 050 000
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse	433 882	115 777	300 000	300 000
9081	Gebyr kommune,byggesak,konsesj	20 600	0	0	0
9290	Totalentreprise	3 314 582	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**8 219 195**	**1 695 476**	**1 350 000**	**1 350 000**

Note 12 - Bygninger

	Boliger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	82 189 909	4 266 372
Anskaffelseskost pr.31.12	82 189 909	4 266 372
Bokført verdi pr.31.12	82 189 909	4 266 372
Anskaffelsesår	1962	2020

Note 13 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	46 072 990	49 202 630
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	86 456 281	86 456 281

Note 14 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2003	16 845 000	
Nedbetalt tidligere	12 894 250	
Nedbetalt i år	337 461	
Lånesaldo 31.12		3 613 289
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2033		
Husbanken		
Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2003	9 740 000	
Nedbetalt tidligere	4 959 681	
Nedbetalt i år	408 319	
Lånesaldo 31.12		4 372 000
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2033		
Husbanken		
Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2005	60 700 000	
Nedbetalt tidligere	24 204 139	
Nedbetalt i år	2 383 860	
Lånesaldo 31.12		34 112 001
Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2035		
Sum langsiktig gjeld		**42 097 290**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2023**
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 181 108

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13551306	30,00	10 547,00	316 410,00
	9,00	10 282,00	92 538,00
	22,00	10 163,00	223 586,00
	2,00	9 883,00	19 766,00
	150,00	8 987,00	1 348 050,00
	66,00	8 859,00	584 694,00
	1,00	8 726,00	8 726,00
	23,00	8 725,00	200 675,00
	5,00	8 547,00	42 735,00
	21,00	7 317,00	153 657,00
	44,00	7 023,00	309 012,00
	4,00	6 796,00	27 184,00
	22,00	6 591,00	145 002,00
	1,00	6 484,00	6 484,00
	1,00	6 296,00	6 296,00
	22,00	5 367,00	118 074,00
	2,00	5 144,00	10 288,00
Lån Husbanken 13551435	30,00	12 762,00	382 860,00
	9,00	12 441,00	111 969,00
	22,00	12 297,00	270 534,00
	2,00	11 959,00	23 918,00
	150,00	10 875,00	1 631 250,00
	66,00	10 720,00	707 520,00
	24,00	10 558,00	253 392,00
	5,00	10 341,00	51 705,00
	21,00	8 854,00	185 934,00
	44,00	8 497,00	373 868,00
	4,00	8 223,00	32 892,00
	22,00	7 975,00	175 450,00
	1,00	7 845,00	7 845,00
	1,00	7 618,00	7 618,00
	22,00	6 494,00	142 868,00
	2,00	6 224,00	12 448,00
Lån Husbanken 13556283	30,00	99 574,00	2 987 220,00
	9,00	97 073,00	873 657,00
	22,00	95 949,00	2 110 878,00
	2,00	93 307,00	186 614,00
	150,00	84 847,00	12 727 050,00
	66,00	83 639,00	5 520 174,00
	24,00	82 374,00	1 976 976,00
	5,00	80 688,00	403 440,00
	21,00	69 081,00	1 450 701,00
	44,00	66 298,00	2 917 112,00
	4,00	64 162,00	256 648,00
	22,00	62 223,00	1 368 906,00
	1,00	61 211,00	61 211,00
	1,00	59 441,00	59 441,00
	22,00	50 672,00	1 114 784,00
	2,00	48 564,00	97 128,00

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**10 619 617**	**7 137 705**
Periodens resultat	-944 233	6 619 420
Årets avskrivninger	388 080	208 134
Årets investeringer	-738 740	-1 486 479
INFIN lån - bevegelse mellom avregning	0	1 600 897
Avdrag lån	-3 129 640	-3 460 060
Endring i disponible midler	**-4 424 533**	**3 481 912**
Disponible midler 31.12.	**6 195 084**	**10 619 617**

Dokumentet er elektronisk signert

12-23 - Årsopgj...

Name	Date
Sivertsen, Bertil	**2024-03-19**

Identification

bankID Sivertsen, Bertil

Name	Date
Moberg, Ulf Henric William	**2024-03-19**

Identification

bankID Moberg, Ulf Henric William

Name	Date
Haldorsen, Kari Dømbe	**2024-03-19**

Identification

bankID Haldorsen, Kari Dømbe

Name	Date
Mathisen, Karin	**2024-03-19**

Identification

bankID Mathisen, Karin

Name	Date
Reed, Kristian	**2024-03-19**

Identification

bankID Reed, Kristian

Name	Date
Reime, Hildegunn	**2024-03-19**

Identification

bankID Reime, Hildegunn

Name	Date
Urhaug, Ole Magnus	**2024-03-19**

Identification

bankID Urhaug, Ole Magnus

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 Slettebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Slettebakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 document key: 3HU27-Y3XNP-0EC6I-0XHWC-7KJ8K-H1QOK

© 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, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 3HU27-Y3XNP-0EC6I-0XHWC-7KJ8K-H1QOK

PENNEO

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

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

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-21 10:54:02 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3HU27-Y3XNP-0EC6I-0XHWC-7KJ8K-H1QOK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

SAK 4: Vederlag

4.1 Til styremedlemmer generelt

Styrehonorar

Valgkomiteen innstiller på et samlet styrehonorar på kr. 528 000. Dette tilsvarer en økning fra 2023 på kr. 27 000. Økningen utgjør 5,4 %, som er tilsvarende lønnsvekst i offentlig sektor i 2023.

Varamedlemmer får en fast sum på kr. 1200 pr. møte. Varamedlemmer kan honoreres ut over dette etter samme retningslinjer som for styremedlemmer generelt.

Det har vært stor aktivitet i rørutvalge det siste året. Valgkomiteen ønsker fortsatt å anerkjenne det ekstra arbeidet som gjøres i forbindelse med rørfornying i borettslaget og foreslår at det utbetales en engangssum på kr. 60 000. Dette er møtegodtgjørelse til styremedlemmer i rørutvalget, etter samme sats som møtegodtgjørelse til varamedlemmer i styret.

Bergen, 12.03.24

Sindre Andersen
Leder i valgkomiteen

Berit Widding

Anne Grete Spord

4.2 Til styremedlemmer spesielt, styrets forslag

4.2.1 Telefongodtgjørelse for styremedlemmer inntil kr. 1200,- pr. kvartal ved behov.
4.2.2 Utførelse av andre oppgaver for borettslaget enn det som inngår i ordinært styrearbeid kr. 150,- per time.

4.3 Til valgkomitéen

Styret foreslår følgende vederlag til valgkomiteen:
Kr 25 000,- til fordeling. (For 2022 var vederlaget kr 24 000.)

4.4 Til parkeringsutvalget

Styret har følgende forslag til vederlag til parkeringsutvalg:
Kr. 10 000,- til hvert medlem for utført arbeid i perioden. Styret legger ellers til grunn at det generelt skal gjelde at det utbetales et forholdsmessig honorar dersom utøvelsen av vervet er mindre enn normalt. (For 2022 var vederlaget kr 9 500.)

SAK 5: Valg

5.1 Valgkomiteens innstilling til styre og underutvalg

Valgkomiteen har bestått av: Sindre Andersen, Berit Widding og Anne Grete Spord

Komiteens innstilling til styret

Kristian Reed velges inn som styremedlem for perioden 2024-2026
Karin Mathisen velges inn som styremedlem for perioden 2024-2026
Ida Iselin Eriksson velges inn som varamedlem for perioden 2024-2025

Styrets sammensetning 2024-2025

Styreleder

Kari D. Haldorsen	Johan Hjorts vei 54	2023-2025 (ikke på valg)

Styremedlemmer

Hildegunn Reime	Johan Hjorts vei 32	2023-2025 (ikke på valg)
Bertil Sivertsen Ekstern	Ekstern	2023-2025 (ikke på valg)
Henric Moberg	Johan Hjorts vei 16	2023-2025 (ikke på valg)
Ole Magnus Urhaug	Armauer Hansens vel 15	2023-2025 (ikke på valg)
Kristian Reed	Vilhelm Bjerknes vei 47	2024-2026 (gjenvalg)
Karin Mathisen	Johan Hjorts vei 16	2024-2026 (gjenvalg)

Varamedlem

Ida Iselin Eriksson	Vilhelm Bjerknes vei 57	2024-2025 (gjenvalg)

Komiteens innstilling til underutvalg

Parkeringsutvalg

Høyblokk

Brahim Hammami	Armauer Hansens vei 13	2024-2025 (gjenvalg)

Lavblokk

Rune Kvinge	Johan Hjorts vei 50	2024-2025 (gjenvalg)
Nina Standal	Johan Hjorts vei 34	2024-2025 (gjenvalg)

Bergen, 12.03.24

Sindre Andersen
Leder i valgkomiteen

Berit Widding

Anne Grete Spord

5.2 Styrets innstilling til valgkomitéen 2024-2025

Medlemmer	**Valgt**
Sindre Andersen	2022
Berit Widding	2023

5.3 Valg av delegater til BOBs generalforsamling

Styrets forslag til vedtak:
Styret får fullmakt til å utpeke delegater til BOBs generalforsamling som avholdes 15.mai.

SAK 6: Styrets forslag

6.1 Vedtektsendring

Forslagstiller er Styret

Begrunnelse:
Som et felles tiltak for bedre å sikre borettslaget mot vannlekkasje, blir det i forbindelse med rørprosjektet montert vannstopper med sensor i alle leiligheter som ikke har dette fra før. Dette er også i tråd med Byggteknisk forskrift TEK17, og styret anser dette som en permanent del av andelenes utstyr etter hvert som vannstopperne blir montert.

For å sikre vedlikehold og nødvendig utskifting av vannstopper, foreslår styret at det legges inn et tillegg under vedtektenes 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt. Endringen er markert i gult i forslaget til vedtak.

Forslag til vedtak:
Vedtektene 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(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, vannstopper med sensor, 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.

Forslaget krever 2/3 flertall.



Foto: Ida Iselin Eriksson

Adgangstegn/Stemmerett/Fullmakt

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med fremleggs-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. (Jfr. BL § 7-2 1. ledd). Denne har ikke stemmerett uten fullmakt.

En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. (Jfr. BL § 7-3 1. ledd)

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for en annen andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare bli gitt én stemme. (Jfr. BL § 7-10 1. ledd)

Forhåndsstemmer eller elektronisk fullmakt godtas ikke. Adgangstegn/fullmakt byttes i

stemmeseddel ved inngangen. Vær ute i god tid. Legitimasjon kan bli avkrevd.

Vel møtt!

Kari D. Haldorsen
Styreleder

Vennligst klipp av og benytt adgangstegnet under

Deltaker på generalforsamling i Slettebakken borettslag 23. april 2024 kl. 18.00.

Navn:_____ Andelsnr: _____

☐ Jeg møter som andelseier.

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

(Kryss av for det som passer)

Underskrift (andelseier/fullmaktsgiver): _____

Obs! Kun én fullmakt per deltaker!

PROTOKOLL FRA GF-ÅRSMØTE

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I
Slettebakken Borettslag

Sted: Menighetssalen i Slettebakken kirke, Vilhelm Bjerknes vei 31
Dato: 23.04. 2024

Møtet ble åpnet av: Kari Dømbe Haldorsen

Til stede fra styret: Kari D.Haldorsen, Bertil Sivertsen, Hildegunn Reime, Karin Mathisen, Kristian Reed, Ulf Henric Moberg, Ole Magnus Urhaug

1. Konstituering

1.1 . Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Enstemmig godkjent

1.2 . Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 36

+ Antall fullmakter: 6

= Antall stemmeberettigede: 42

Antall andre 7

1.3. Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Helge Lilletvedt

Vedtak: Enstemmig valgt

1.4. Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Pernille Raa

Vedtak: Enstemmig valgt

1.5. Valg av protokollunderskriver

Forslag til protokollunderskriver: Vibeke Olsen

Vedtak: Enstemmig valgt

1.6. Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Astrid Døssland og Brahim Hammami

Vedtak: Enstemmig valgt

1.7. Godkjenning av dagsorden

Vedtak: Enstemmig godkjent

2. Rapport til orientering fra styret og underutvalg

Behandlingen gjaldt årsrapport for 2023

Vedtak: Tatt til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023

Vedtak: Enstemmig godkjent

4. Vederlag

4.1 Styremedlemmer generelt
Forslag:
Valgkomiteen innstiller på et samlet styrehonorar på 528 000,-. Dette tilsvarer en økning fra 2023 på kr 27 000,-. Økningen utgjør 5,4 % som er tilsvarer lønnsvekst i offentlig sektor 2023.

Varamedlemmer får en fast sum på kr 1200,- pr. møte. Varamedlemmer kan også honoreres ut over dette etter de samme retningslinjer som styremedlemmer generelt.

Det har vært stor aktivitet i rørutvalget det siste året. Valgkomiteen ønsker fortsatt å anerkjenne det ekstra arbeidet som er gjøres i forbindelse med rørfornying i borettslaget og

foreslår at det utbetales en engangssum på kr 60 000,-. Dette er møtegodtgjørelse til styremedlemmer i rørutvalget, etter samme sats som møtegodtgjørelse til varamedlemmer i styret.

Vedtak, styrehonorar på kr 528 000,-: Enstemmig vedtatt

Varamedlemmer kr 1200,- per møte

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Vedtak, møtegodtgjørelse til styremedlemmer i rørutvalget på kr 60 000,-: Enstemmig vedtatt

4.2 Styremedlemmer spesielt
Forslag:
4.2.1 Telefongodtgjørelse for styremedlemmer inntil kr. 1200,- pr. kvartal ved behov

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4.2.2 Uførelse av andre oppgaver for borettslaget enn det som inngår i ordinært styrearbeid. kr 150,- per time.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4.3 Til valgkomiteen

Forslag: kr 25 000,- til fordeling innad i komiteen. (For 2022 var vederlaget kr 24 000,-.)

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4.4 Til parkeringsutvalget

Forslag: 10 000,- til hvert medlem for utført arbeid i perioden. Styret legger ellers til grunn at det generelt skal gjelde at det utbetales et forholdsmessig honorar dersom utøvelsen av vervet er mindre enn normalt. (For 2022 var vederlaget kr 9500,-.)

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. Valg av styre

5.1 Valgkomiteens innstilling til styret og underutvalg
5.1.a. Styret

Forslag: Kristian Reed (gjenvalg)

Vedtak: Enstemmig valgt

Forslag: Karin Mathisen (gjenvalg)

Vedtak: Enstemmig valgt

Varamedlem:
Forslag: Ida Iselin Eriksson (gjenvalg)

Vedtak: Enstemmig valgt

Følgende personer ble valgt:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styremedlem	Kristian Reed	2024-2026
Styremedlem	Karin Mathisen	2024-2026
Varamedlem	Ida Iselin Eriksson	2024-2025

Styret består etter dagens generalforsamling av:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Kari D. Haldorsen	2023-2025
Styremedlem	Hildegunn Reime	2023-2025
Styremedlem	Bertil Sivertsen	2023-2025
Styremedlem	Kristian Reed	2024-2026
Styremedlem	Karin Mathisen	2024-2026
Styremedlem	Henric Moberg	2023-2025
Styremedlem	Ole Magnus Urhaug	2023-2025
Varamedlem	Ida Iselin Eriksson	2024-2026

5.1.b. Parkeringsutvalg
Høyblokk
Forslag:
Brahim Hammami Vedtak: Enstemmig valgt

Lavblokk
Forslag:
Nina Standal Vedtak: Enstemmig valgt

Rune Kvinge Vedtak: Enstemmig valgt

5.2 Styrets innstilling til valgkomiteen
Forslag:
Sindre Andersen Vedtak: Enstemmig valgt

Berit Widding Vedtak: Enstemmig valgt

5.3 Valg av delegater til BOBs generalforsamling
Forslag: Styret får fullmakt til å utpeke delegater til BOBs generalforsamling som avholdes 14.mai.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6. Styrets forslag

6.1 Vedtektsendring

Forslagstiller er Styret

Begrunnelse:
Som et felles tiltak for bedre å sikre borettslaget mot vannlekkasje, blir det i forbindelse med rørprosjektet montert vannstopper med sensor i alle leiligheter som ikke har dette fra før. Dette er også i tråd med Byggteknisk forskrift TEK17, og styret anser dette som en permanent del av andelenes utstyr etter hvert som vannstopperne blir montert.

For å sikre vedlikehold og nødvendig utskifting av vannstopper, foreslår styret at det legges inn et tillegg under vedtektenes 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt. Endringen er markert i gult i forslaget til vedtak.

Forslag til vedtak:
Vedtektene 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(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, vannstopper med sensor, 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.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Vedtak: Enstemmig tilslutning til styrets forslag til vedtak

Underskrifter:

Møteleder

Helge Lilletvedt

Referent

Pernille Raa

Protokollunderskriver

Vibeke Olsen

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Armauer Hansens vei 15
Andelsnr. 419 Orgnr. 950147024 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0081

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS
Saksbehandler: Amalie Bakken
Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 98 21 17 27
E-post: amalie.bakken@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater