PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

JOHAN HJORTS VEI 38

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Johan Hjorts vei 38, 5081 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 160, bnr. 911
Andelsnummer 117

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 83 m²

Befaringsdato: 02.06.2026 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13993-21747 **Eiendomsverdi ref nr:** WX9516

Autorisert foretak: Takstmann David Bryn AS **Sertifisert Takstingeniør:** David Bryn



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Takstmann David Bryn AS

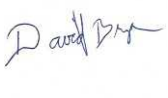
Takstingeniør med over 20 års erfaring fra byggebransjen og mer enn 10 år i takstbransjen. Utdannet hos Norsk Takst siden 2015. Driver Takstmann David Bryn AS, med spesialisering i tilstandsrapporter etter gjeldende forskrifter.

Vi er en del av et solid takstfelleskap med flere erfarne og dyktige takstingeniører – noe som gir ekstra trygghet og kapasitet for våre kunder.

Våre tjenester:
- Tilstandsrapport (Norsk Standard 3600)
- Verditakst for bolig og fritidseiendom
- Boligsalgsrapport
- Areal oppmåling etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Byggelånskontroll

Vi kombinerer håndverkerbakgrunn med takstfaglig ekspertise og leverer grundige, uavhengige rapporter – for trygghet for både

Rapportansvarlig



David Bryn
Uavhengig Takstingeniør
post@bryntakst.no
986 33 348

Medlem av NITO

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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).

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

© 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.

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Datert 1987 og nyere.
1 vindu skiftet 2025.
Entrédør i tre i brannklasse B 30 og lydklasse dB 35 mot felles gang.
Terrassedør i tre med isolerglass (er meldt inn til laget om behov for utskiftning).
Sørvendt terrasse på 6,9 m². Utgang fra stue.
Rekkverk måler 1 meter høyt.
Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.
- Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med isolert bindingsverk kledd med fasadeplater.
- Flatt tak tekket med sveiset papp eller lignende
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: 3-stavs parkett, laminat. Endel sår/slitasje. Noe skjevheter og knirk/knitter.
Vegger: malte flater, strie.
Himlinger: ferdigmalte takplater, panel.
Formpresset innerdører, hvitmalt og profilerte.
Diverse plassbygde garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Bad (2,7 m²)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder. Helfliset bad pusset opp 2022.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall til sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Sanitærutstyr på bad er: toalett, dusjhjørne m/glassdører og servant med innredning/speil/belysning.
avtrekkvia felles sjakt. Tilluft via spalte under dør.
Det er ikke tatt hulltaking grunnet våtrommet regnes som nyere. Det er kontrollert med protimeter i trevegg bak bad fra under kjøkkenskap uten å finne unaturlige verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning fra 2016 med laminert benkeplate. Slette fronter. Fliser mellom benkeplate og overskap. Opplegg for vaskemaskin.
Integrert:
- oppvaskmaskin
- stekeovn (2022)
- platetopp
- fryseskap hel.
Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.
Kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast/støpejern. Rørfornying utført i laget i 2025.
Ventilering via ventiler i vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.
Sentralvarme med 4 radiatorer.
Oso vvb på 116 literfra 2022. Plassert på kjøkken, watersafe er montert.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer.
Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.

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

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

Arealer Gå til side

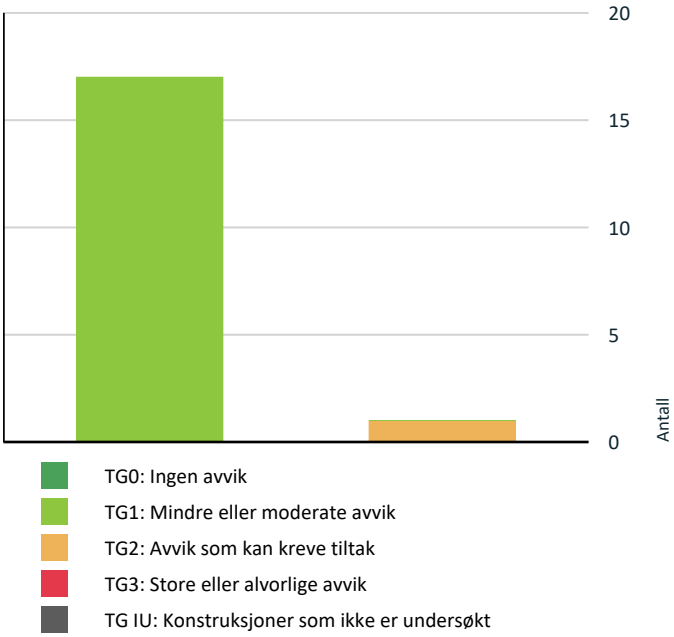
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Objektet er en del av et sameiet/borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendige + vindu/dør/balkong/terrasse som disponeres av objektet.
- Boligen er besiktiget mens den var møblert og i bruk. Det tas derfor forbehold om forhold som kan være skjult bak eller under møbler og inventar, og som ikke var tilgjengelig for visuell kontroll på befaringsdagen. Eventuelle skjulte skader eller avvik som først blir synlige etter at boligen er tømt, omfattes ikke av denne rapporten.
- Etv. kostnadsestimatene i denne rapporten er kun ment som et grovt anslag basert på tilstand og observerte forhold ved befaringstidspunktet. Estimatene er ikke bindende og er ikke basert på detaljert prosjektering, pristilbud eller åpning av konstruksjoner. Ved videre undersøkelser, riving eller tiltak kan det avdekkes forhold som påvirker omfanget og dermed kostnadene. Faktiske kostnader kan derfor avvike fra de oppgitte estimatene. Det anbefales å innhente pristilbud fra fagkyndige før gjennomføring av tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1960

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Datert 1987 og nyere. 1 vindu skiftet 2025.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Over halvpart av vinduer sin naturlige levealder er gått.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør i tre i brannklasse B 30 og lydklasse dB 35 mot felles gang. Terrassedør i tre med isolerglass (er meldt inn til laget om behov for utskiftning).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt terrasse på 6,9 m². Utgang fra stue.
Rekkverk måler 1 meter høyt.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.
- Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med isolert bindingsverk kledd med fasadeplater.
- Flatt tak tekket med sveiset papp eller lignende
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av:
Gulv: 3-stavs parkett, laminat. Endel sår/slitasje. Noe skjevheter og knirk/knitter.
Vegger: malte flater, strie.
Himlinger: ferdigmalte takplater, panel.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset innerdører, hvitmalt og profilerte.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Diverse plassbygde garderobeskap.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD (2,7 M²)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder. Helfliset bad pusset opp 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > BAD (2,7 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD (2,7 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall til sluk.

4. ETASJE > BAD (2,7 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD (2,7 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr på bad er: toalett, dusjhjørne m/glassdører og servant med innredning/speil/belysning.

4. ETASJE > BAD (2,7 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

avtrekkvia felles sjakt. Tilluft via spalte under dør.

4. ETASJE > BAD (2,7 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke tatt hulltaking grunnet våtrommet regnes som nyere. Det er kontrollert med protimeter i trevegg bak bad fra under kjøkkenskap uten å finne unaturlige verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN (10,2 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning fra 2016 med laminert benkeplate. Slette fronter. Fliser mellom benkeplate og overskap. Opplegg for vaskemaskin.
Integrert:
- oppvaskmaskin
- stekeovn (2022)
- platetopp
- fryseskap hel.

Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > KJØKKEN (10,2 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2022

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast/støpejern. Rørfornying utført i laget i 2025.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via ventiler i vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Sentralvarme med 4 radiatorer.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso vvb på 116 literfra 2022. Plassert på kjøkken, watersafe er montert.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.
Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.

Spørsmål til eier

1. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Eldre elektrisk anlegg. Manglende dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll da det ikke foreligger el-tilsyn siste 5 år og dokumentasjon er begrenset. Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

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

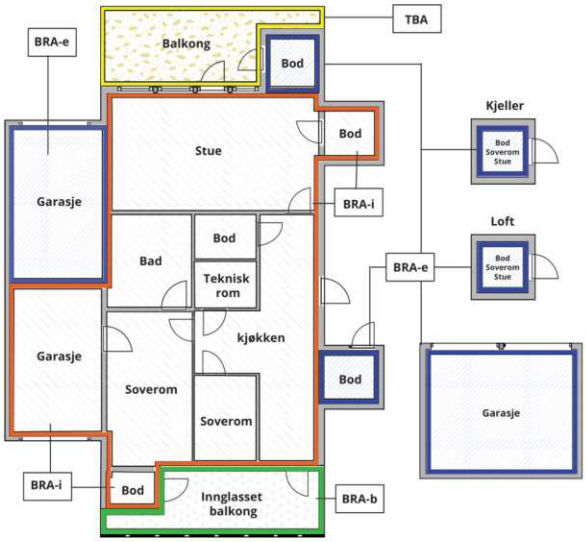
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	83			83	7
Kjeller		2		2	
SUM	**83**	**2**			**7**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré/gang (8,7 m²), bad (2,7 m²), stue (21,5 m²), kjøkken (10,2 m²), soverom 1 (13,3 m²), soverom 2 (9 m²), soverom 3 (10,7 m²), bod (2,7 m²)		
Kjeller		Bod 1 (0,7 m²), bod 2 (1,3 m²)	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet med laser og iht. NS-3940.
Takhøyde målt til 2,54 meter i stue.
Romarealene er ca. mål og innervegger kommer itillegg i totalarealet.
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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bad 2022. Rørfornying avløp i blokken i 2025.

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	David Bryn	Takstingeniør
	Eva Maria Halvorsen Kårbø	Kunde
	Ole Morten Kårbø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	911		0	38166.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Johan Hjorts vei 38

Hjemmelshaver
Slettebakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SLETTEBAKKEN BORETTSLAG	950147024			Kårbø Eva Maria Halvorsen, Kårbø Ole Morten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
117

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med en sentral og populær beliggenhet.

Adkomstvei

Offentlig til interne stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt.

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke 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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytttervegger). 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/WX9516

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260266
Addresse	Johan Hjorts vei 38		
Postnr.	5081	Sted	BERGEN
Selgers navn	Ole Morten Kårbø		
Selgers navn	Eva Maria Halvorsen Kårbø		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

07/19

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

2979423

Våtrom

Initialer selger:
O M
E M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Full renovering av bad. Utført av Flesland flis i 2022

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Full prosjektdokumentasjon

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Henviser til prosjektdokumentasjon

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Henviser til prosjektdokumentasjon

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

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

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

Full renovering av bad. Utført av Flesland flis i 2022

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger vedlagt under arbeid i våtrom.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Full rørfornying i hele blokken og borettslaget. Fellesprosjekt for alle borettslagets leiligheter.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av Slettebakken Borettslag / Unik i 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oppdaget råte på terrassedør i 2026. Inspisert av Slettebakken Borettslag. Under behandling for utbedring. Dette er noe som dekkes av husleie.

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

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

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

Byttet vindu på soverom sør i 2025. Utført av Slettebakken Borettslag. Dette er inkludert i husleien.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av Slettebakken Borettslag.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

Initialer selger:
O M
E M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

a) Ift renovering av bad ble det bytte noen ledninger på badet i 2022.b) Soverom øst, flyttet stikkontakter ifm ny vegg i 2020

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

a) Inkludert i vedlegg for våtromb) vedlagt kvittering.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

a) Ny ventil på bad ifm full renovering av bad i 2022.b) Oppgradering av ventilasjon kjøkken (på badevegg) etter pålegg fra Slettebakken Borettslag i 2023.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

a) Vedlagt i dokumentajson for våtrom.b) Vedlagt bilde av utbedret ventilasjon kjøkken

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Slettebakken Borettslag

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Uutbedret ventilasjon kjøkken

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Områdereguleringsplan Slettebakken idrettspark. Planlagt nye idrettsanlegg i nærheten.

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Balkong renhold. Henviser til ordensregler for Slettebakken borettslag.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vindu soverom sør byttet i 2025 pga råte.Terrassedør råte oppdaget i 2026. Under behandling for utbedring.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjeggkre ved innflytting i 2019. Fjernet med limfeller i 2019. Ikke observert etter dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Initialer selger:
O M
E M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Øvrige kommentarer:

Kjøkken, Vannskade varmtvannstank i januar 2022. Byttet varmtvannstank og byttet parkett til gulvbelegg. Ny tank står i kar med sensor. Utført av Slettebakken borettslag sin forsikring / Skadealliansen. Byttet vegg og dør soverom øst i 2020.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 27.05.2026

Signert av *Ole Morten Kårbø*

Signert av *Eva Maria Halvorsen Kårbø*

Initialer selger:
O M
E M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Johan Hjorts vei 38, 5081 BERGEN**	
Dato for energimerking **03.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306935**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139749804**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **911**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **229,09 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **220,71 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 238 kWh**

Johan Hjorts vei 38, 5081 BERGEN

Detaljering

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

Johan Hjorts vei 38, 5081 BERGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Johan Hjorts vei 38

Nabolaget Slettebakken - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.... 101 elever, 4 klasser	13 min 1.1 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	20 min 1.7 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	6 min 2.4 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
NTG Brann Stadion	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Johan Hjorts vei Linje 84	3 min 0.3 km
Slettebakken Linje 1	3 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 5.8 km
Bergen Flesland	19 min

BARNEHAGER

Bjerknesparken barnehage (0-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Slettebakken Menighets barnehage (... 23 barn	5 min 0.4 km
Tveitevannet barnehage (1-5 år) 15 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Sletten	11 min
Bunnpris Sletten	12 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	11 min
Apotek 1 Landås (Sletten Senter)	11 min
Sletten Vinmonopol	11 min

SPORT

Slettebakken kunstgress	3 min
Fysak	5 min
Bergen Tennis Arena Treningssenter	7 min
Sammen Fantoft	13 min

«Mye i nærheten, sentralt, selv om det ikkje er midt i byn.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

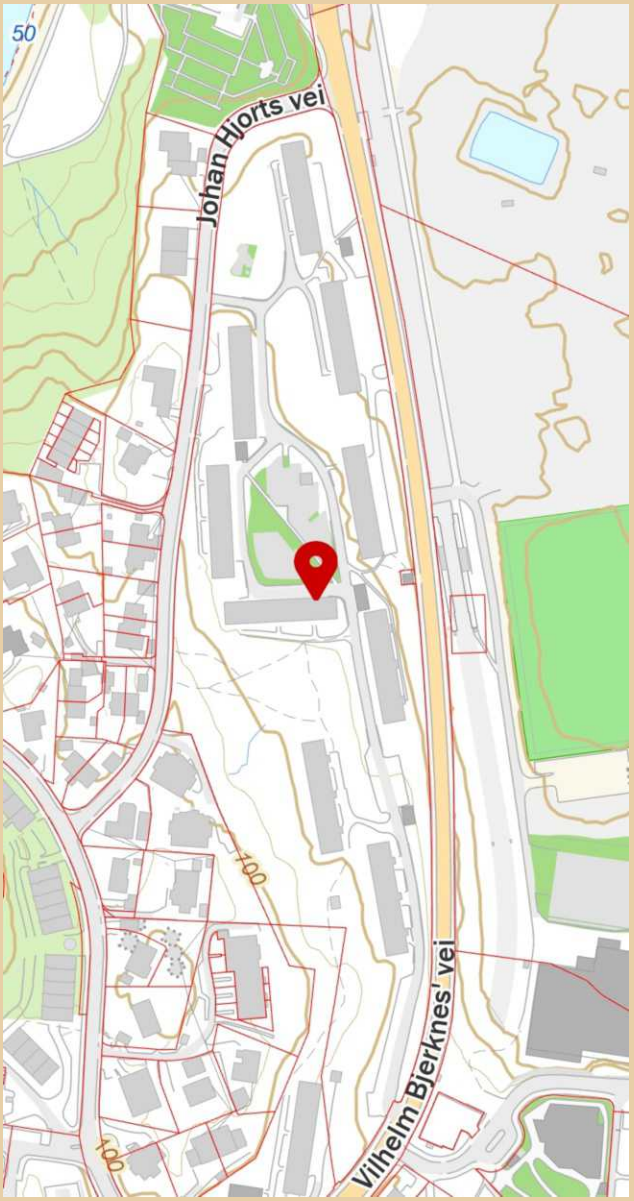
Trafikk
Lite trafikk 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Bybane
- Egen bil



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

Vedtekter

for 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

Sist endret i styremøte 15.04.2026.

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 kl 08.00 – 16.00.) 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 sønd- 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.

4. AVFALLSHÅNDTERING

Det er kun lov å kaste restavfall, matavfall, 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. Se retningslinjer for katte og hundehold.

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. 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. Dette er ment som korttidsparkering i perioder opp til et døgn. For lengre perioder henvises til steder med gateparkering.

Feilparkerte biler 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.

Ved tildeling av parkeringsplass vil nummerert parkeringsbevis bli utdelt. Dette skal ligge godt synlig i bilens frontrute. Midlertidig utlån av parkeringsplass er tillatt, så lenge parkeringsbevis er synlig i bil som parkeringsplass er utlånt til. Borettshaver plikter å informere gjester m.m. om parkeringsreglementet.

Vask av kjøretøy er ikke tillatt på lagets område.

Av- og pålessing

Stopp for av- og pålessing utenfor blokkene er kun tillatt dersom annen trafikk ikke hindres, men uansett ikke for lengre tid enn 30 minutter.

Det gjøres unntak fra bestemmelsene om tidsbegrensing for helsepersonell i tjeneste og autoriserte håndverkere på oppdrag for andelseier, samt ved flytting. Dette skal tydeliggjøres i form av lapp med navn og telefonnummer plassert godt synlig i bilens frontrute.

Lading av elbil

Elbiler kan lade på dedikerte ladeplasser utenfor K blokk i inntil 4 timer i tidsrommet fra 08.00 - 22.00. Etter dette skal bil flyttes til individuell parkeringsplass eller gateparkering. Se Retningslinjer for elbillading for mer info og registrering. Ved gjentakende brudd på retningslinjer kan rett til bruk av ladeanlegg fratas.

Individuell parkeringsplass

Borettslaget disponerer parkeringsplasser i garasje og utendørs både i høyblokk og lavblokk. Det betales en månedlig leie iht. borettslagets til enhver tid gjeldende satser.

Ta kontakt med kontoret på post@slettebakken.com for søknad om for garasje- eller parkeringsplass, inkludert ønsket plassering i forespørsel. Tildeling skjer etter søknadstidspunkt. Se Retningslinjer for parkerings- og garasjeplass for kriterier for tildeling.

9. BRUDD PÅ ORDENSREGLEMENTET

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

10. ENDRING AV ORDENSREGLEMENTET

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

Styret i Slettebakken Borettslag innkaller til

GENERALFORSAMLING

Dato: 29. april 2026
Tid: Kl. 1800
Sted: Menighetssalen i Slettebakken kirke, Vilhelm Bjerknes vei 31

Dørene åpnes klokken 17:30.



Foto: Vibeke Olsen

Innholdsfortegnelse

Dagsorden 2
SAK 1: Konstituering 3
SAK 2: Rapport til orientering fra styret og underutvalg 2025 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
9 Vedlegg: Rapporter fra underutvalg av det ytre miljø 16
SAK 3: Presentasjon av struktur for styret og komitéer/utvalg 17
SAK 4: Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2025 18
SAK 5: Vederlag 19
5.1 Til styremedlemmer generelt 19
5.2 Til styremedlemmer spesielt, styrets forslag 19
5.3 Til valgkomitéen 19
5.4 Til parkeringsutvalget 19
SAK 6: Valg 20
6.1 Valgkomiteens innstilling til styre og underutvalg 20
6.2 Styrets innstilling til valgkomitéen 2026-2027 21
SAK 7: Innkomne forslag 22
SAK 8: Styrets forslag 22
Adgangstegn/Stemmerett/Fullmakt 23

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 2025

3. Presentasjon av struktur for styret og komitéer/utvalg

4. Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2025

5. 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 2026-2027**

6. Innkomne forslag

7. Styrets forslag

SAK 1: Konstituering

SAK 2: Rapport til orientering fra styret og underutvalg 2025

Rapport fra styret i Slettebakken borettslag for år 2025

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 vei 54	2025-2026	2008
Nestleder	Hildegunn Reime	Johan Hjorts vei 32	2025-2027	2009
Styremedlem	Karin Mathisen	Johan Hjorts vei 16	2024-2026	2022
Styremedlem	Ole Magnus Urhaug	Armauer Hansens vei 15	2025-2027	2023
Styremedlem	Kristian Reed	Vilhelm Bjerknes' vei 45	2024-2026	2020
Styremedlem	Ida Iselin Eriksson	Vilhelm Bjerknes' vei 57	2025-2027	2023
Styremedlem	Anne Grete Spord	Armauer Hansens' vei 17	2025-2027	2025
1.varamedlem	Aksel K. Vestfossen	Johan Hjorts vei 18	2025-2026	2025

2.2. Andre utvalg og tillitsvalgte

2.2.1 Valgkomite

Anita Holmøyvik	Johan Hjorts vei 26
Siren Næs	Bendixens vei 22
Elisabeth Sinnes	Vilhelm Bjerknes' vei 47

2.2.2 Parkeringsutvalg

Erica Juciene	Johan Hjorts vei 34
Nina Standal (til 01.01.2026)	Johan Hjorts vei 34
Rune Kvinge (til 15.06.2025)	Johan Hjorts vei 50
Helge Lilletvedt (fra 15.06.2025)	Johan Hjorts vei 16

2.2.3 Rørutvalg

Kari D. Haldorsen	Johan Hjorts vei 54
Helge Lilletvedt	Johan Hjorts vei 16
Hildegunn Reime	Johan Hjorts vei 32

2.2.4 Vedlikeholdsutvalg

Knut Grinde	Vaktmester
Kari D. Haldorsen	Johan Hjorts vei 54
Ole Magnus Urhaug	Armauer Hansens vei 15
Ida Iselin Eriksson	Vilhelm Bjerknes' vei 57
Anne Grete Spord	Armauer Hansens vei 17

2.2.5 Miljøutvalg

Vibeke Olsen	Johan Hjorts vei 28
Karin Mathisen (styrets representant)	Johan Hjorts vei 16

2.2.6 Beboerkontakter

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

2.2.7 Dugnadsledere

For høyblokk	
Brahim Hammami (t.o.m. juni 2025)	Armauer Hansens vei 13
Ingen dugnadsleder etter juni 2025	
For lavblokk	
Berit Bergheim	Johan Hjorts vei 54

2.3. Møtevirksomhet

I 2025 har det vært avholdt 17 styremøter, og 145 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 2025, kan nevnes:

- Møter med Unik og BOB angående rørprosjekt, og 11 byggherremøter
- 11 møter i rørutvalget
- Befaringer hos andelseiere angående løsninger for gjennomføring av rørprosjektet m/ oppfølging
- Ferdigbefaringer i fellesarealer i alle lavblokkene m/ oppfølging på rørprosjekt
- Ferdigbefaring renhold fellesarealer i alle lavblokker
- Befaringer og kontroll på utvendige områder som har vært berørt av prosjektet m/ oppfølging
- Møter i vedlikeholdsutvalg
- Møte og befaring med Planavdelingen i Bergen kommune
- Møter med Profinans om inngåelse av forsikringsavtale med Protector
- Møte med HMS-konsulent fra BOB om BevarHMS og revidering av avtalen
- Møte med Motho som installatør for Telia
- Interne møter og Beboermøter med Telia
- Møter med Avitron
- Møter i Elbil-utvalget og Elaway
- Møter med miljøutvalg og planlegging av arrangementer sommer / vinter
- Møter og befaringer på grøntanlegget med dugnadsleder og med Sigurd Sondres trepleie
- Møte med valgkomite
- Møter og befaringer med vaskebyrå Ekogen
- Driftsmøter
- Møter med ansatte
- Møter med beboere om enkeltstående saker

2.4. Faste driftssaker

2.4.1 Overdragelser

Det er blitt godkjent 39 overdragelser av andeler i 2025.

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 6 søknader om bruksoverlating i 2025.

2.4.3 Skadesaker
Det er registrert 1 forsikringssak i 2025.

Stormen Amy førte natt til 04.10.2025 til at et lønnetre rotveltet og falt ned på parkeringsplassen fremfor H-blokken, og ytterligere to trær ble skadet og måtte felles. I tillegg førte stormen til skader på veggplater/takbeslag i Johan Hjortsvei 24 og Vilhelm Bjerknes' vei 57.

2.4.4 Husorden
Kontoret har i 2025 behandlet saker vedrørende brudd på ordensreglementet. Dersom det forekommer støy etter kl. 23:00 ber man beboerne kontakte politiet. Kontoret/styret bør orienteres i etterkant.

Det er og har vært 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. Sletten Farge har leid tilfluktsrommet i D-blokk, og et rom i kjeller i B-blokk har vært leid ut til Elisabeth Holt.

Det sosiale hjørnet i Johan Hjorts vei 48 og Armkroken i Armauer Hansens vei 13 er felleslokaler som leies ut til beboere. Armkroken kan normalt 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 14 stk. utleier i Det sosiale hjørnet og 2 stk. i Armkroken.

NB: Armkroken har fra desember 2023 vært benyttet som kontor for Unik under rørprosjektet fram til høsten 2025.

2.4.6 Søknader om oppussing
Styret behandler løpende søknader om oppussing og ombygging i leilighetene. Søknader må sendes minimum en uke før styremøte.

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 brukes til borettslagets prioritering av nødvendige vedlikeholdstiltak for årene som kommer og brukes aktivt av styre og vaktmester.

2.5.1 Svalganger - høyblokk
Arbeidet med konsoller og dekke-elementer ble avsluttet i september 2021. Det var fortsatt tegn til avskalling av betong, og Stoltz reparerte dette i 2023. Som et ledd i arbeidet med å sikre betongdekker og konsoller mot vanninntrenging, ble alle sluker på svalgangene også skiftet i 2023.

Ved kraftig regnvær er det registrert at en del vann havner på balkongene. Det arbeides med å finne en god løsning på problemet og Løvaas Bygningsteknikk AS er engasjert til dette.

2.5.2 Elektrisk anlegg

Etter kontroll av det elektriske anlegget og oppretting av avvik, er det videre anbefalt utskiftning av hovedtavlene. Disse ble skiftet i AH15-17 tidlig i 2026, og det blir foretatt tilsvarende utskiftning på de resterende etter hvert.

2.5.3 Utskiftninger

I 2025 ble det gjort følgene utskiftninger:

- Taknedløp i blokk L-K-B
- Vaskemaskin til vaskeri F- og K-blokk, AH13 og AH15.
- Lamper over inngangsparti B-blokk
- "Familieseng" med dyner og puter til Armkroken
- Ny branndør er montert i kjeller i AH15 i 2025
- Robotklipper
- Snøfres til Egholm

Vaktmestre foretar utskifting av vinduer der det er konstatert behov for dette. Styret ber beboere passe på så vinduene ikke blir ødelagt av fukt pga. langvarig lufting. I 2025 har det vært skiftet 9 vinduer av vaktmester, og 2 er utført av Glassbjerget.

2.5.4 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. Det ligger også oppdatert informasjon om retningslinjer på hjemmesiden.

Sentralvarmeanlegg

Mange av radiatorkranene i lavblokk er gamle og har tidvis ført til lekkasjer. I 2024 ble det gjennomført utskifting av 135 kraner, og resten ble tatt i 2025, totalt 160 stk. Videre er det skiftet kraner og stengeventiler til radiatorer i oppgangene.

Det er byttet 2 stk. defekte radiatorer i høy- og lavblokk.
Det er skiftet reguleringsmotor i fyrhuset. Denne regulerer temperaturen på anlegget.

Vannledning til sentralvarme høyblokk hadde en lekkasje som førte til stort varmetap. Det ble foretatt lekkasjesøk, og man antok at feilen lå på rør som gikk i grunnen under kjellerdør i AH 11-13. Rørene ble lagt om slik at de nå ligger over døren, og dette har hatt ønsket effekt. Det har også vært behov for å skifte ut vannledning til sentralvarmeanlegg i K-blokk, da denne hadde samme problematikk.

Heis

Det er utført forskriftsmessig service og ettersyn på heisene, 6 ganger årlig, av TK elevator.

Norsk Heiskontroll har gjennomgang av heisene hvert annet år, senest i oktober 2024. Det ble registrert avvik og inngått avtale med TK elevator om oppretting. Bl.a. skulle det legges inn sikringsløsning, såkalt fellbar buffer under motvekt, på alle heisene for å tilfredsstillende høyde/redningsrom mellom stoltak og sjakttopp når stol er i øvre endeposisjon. Dette er et krav som

kom etter at heisene ble rehabilitert, men da det hadde tilbakevirkende kraft, ble dette utført i 2025. I AH 15 ble også defekt følgekabel byttet ut.

2.5.5 Rørprosjektet

På ekstraordinær generalforsamling 05.06.2023 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 å 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.

Kontrakten ble tildelt Unik VVS, og borettslaget har benyttet prosjektleder fra BOB til å følge opp arbeidet. Prosjektet startet opp høsten 2023 med rigging og forberedelse. Arbeidet i høyblokkene og lavblokkene L, K, H og G ble gjennomført i 2024.

Våren 2025 ble de resterende lavblokkene tatt. Arbeidene inne i leilighetene var ferdig til 17. mai (med unntak av privatbestillinger på bad), mens bunnledninger, vannledninger i kjellere og innkassinger i oppgangene ble fullført i juni. Riggområdet på lekeplassen ble ryddet til St. Hans.

Utover høsten ble det utført noe reklamasjonsarbeid og tilbakeføring av grøntareal og uteområder. Det gjenstår fremdeles noe arbeid på grøntareal som skal tas våren 2026.

For å følge opp prosjektet har styret i Slettebakken borettslag og prosjektleder fra BOB gjennomført byggherremøter hver 2-3 uke med prosjektledelsen i Unik. Tema for møtene er bl.a. HMS, framdrift, tekniske avklaringer og endringsarbeider. Det har også vært arena for å ta opp problemstillinger som beboerne har meldt tilbake til styret. Det har vært 35 byggherremøter i prosjektet. I tillegg har det vært møter i Rørutvalget i for- og etterkant av byggherremøtene.

Utover dette har Rørutvalget arbeidet med å kontrollere utført arbeid, følge opp prosjektregnskapet og ferdigstille dokumentasjonen i prosjektet, og forhandle med Unik om sluttoppgjøret.

Generalforsamlingen vedtok en låneramme på inntil kr 84 000 000,-, og av dette er kr 50 000 000,- brukt.

Det ble gjennomført et oppsummeringsmøte i begynnelsen av april 2026.

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 fortsatt fått et stort antall søknader om ombygging av kjøkken og bad til godkjenning. Styret bruker mye tid på dette, for det er 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. Når borettslaget foretar rehabilitering, må den enkelte andelseier dekke ekstrakostnader som følge av endringer i romdeling, felles installasjoner og plassering av utstyr i opprinnelig plantegning. Dette ble f.eks. aktuelt under rørprosjektet.

Retningslinjer

Det kommer tidvis inn søknader om å flytte kjøkken inn i stue. Dette gjelder hovedsakelig høyblokk. Dette er en type ombygging som krever styregodkjenning da det foreligger en del restriksjoner for hva man kan gjøre og krav til utførelse.

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.

Ved renovering av bad uten utvidelse, er det ikke behov for å skifte sluk, da denne ble fornyet under Rørprosjektet. Dersom bad utvides, skal det monteres 1 sluk i dusj.

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

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. Dette blir oppbevart på boligmappen for andelen. 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 av styret etter befaringer på grøntanlegget og innspill fra dugnadsledere og beboerkontakter. Styrets representanter planlegger arbeidet sammen med dugnadslederne og vaktmestrene.

Det ble i 2024 foretatt en større gjennomgang og kartlegging av alle store trær i borettslaget, 162 i alt, for fremtidig vedlikeholdsplanlegging. Arbeidet ble utført av Sigurd Sondres Trepleie v/ Malcolm Holm. Han vil gi råd til styret om beskjæring og felling.

I forbindelse med stormen Amy falt et tre og ytterligere to store trær ved E- og H-blokk så ødelagt at de måtte felles.

På grøntanlegget har engasjerte beboere siden 2021 prøvd ut et eget prosjekt med blomstereng mellom blokk K og L. I den forbindelse har det vært flere samlinger med kurs i bruk av ljå, stell av mark og informasjon om planter og insekter. Initiativtakerne har også hengt opp plakater på stedet med god informasjon over funn av arter i marken. Offentlige instanser har vist interesse for prosjektet, og Statsforvalteren har i 2025 definert området som slåttemark: https://share.google/fb6lYiJNFHpPtezmT.

Sommeren 2025 ble det for første gang satt opp en hesje til tørk av gress fra marken. Både beboere og naboer til borettslaget deltok, se hjemmesiden. Et spesielt og spennende prosjekt på grøntanlegget vårt.

2.6. Tiltak i nærområdet

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

Bystyret vedtok i 2013 at avfallsmassene på Slettebakken skulle saneres fullstendig.

Arbeidet med selve saneringen av bossdeponiet startet i august 2022, og ble ferdig i 2025. Etter dette har det foregått arbeid med tilkjøring og planering av masser.

Styret har siden mulighetsstudien for Slettebakken ble presentert i 2017 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.

På grunn av justeringer etter offentlig ettersyn var områdeplanen ute på begrenset høring i perioden 06.06 – 01.07.2025. Det kom da frem at planavdelingen foreslår å legge en snarvei til bybanen tvers gjennom borettslaget og flytte avkjørselen til parkeringsplassene ved D og B-blokkene i Vilhelm Bjerknes vei.

Planavdelingen ønsker å legge snarvei mellom blokk E og F, langs lekeplass og ned til hovedvei og videre etablere trapp/ gangvei opp mellom blokk D og G. Alternativt vil planavdelingen legge snarveien over storemarken der det vinterstid er akebakke i dag.

Dagens ferdsel gjennom borettslaget er «tålt bruk» fra våre naboer. Ekspropriasjon av grunn for å lage en offentlig, skiltet vei gjennom borettslaget vil kunne føre til en helt annen trafikk. Det vil medføre støy og innsyn, og være til sjenanse for beboerne langs traseen. En slik gjennomgang vil gå tett på lekeplass og utkjørsler fra garasjer, i tillegg til at den kommer i konflikt med hovedvannledning til blokk E.

Det vil også legge bånd på fremtidig bruk av tomten langt utover det begrensede arealet som blir ekspropriert. I tillegg frykter styret at en snarvei gjennom borettslaget vil føre til at personer som samler seg ved bybanestoppene i større grad vil trekke opp på lekeplassen, slik som vi har sett andre steder langs bybanen. Styret synes ikke at det er riktig at kommunen skal tilrettelegge for at uvedkommende kan slå seg til på borettslagets uteområder.

Styret har ved to anledninger søkt om å få anlegge trapp ned mot hovedvei og fått avslag begge ganger. Vårt anliggende er at lagets beboere skal ha enkel tilkomst til bybanen, og vi mener fortsatt at dette er den beste løsning slik at vi kan beholde råderett over egen grunn.

Når det gjelder forslaget om å flytte utkjørsel mot Vilhelm Bjerknes vei, handler det om at planavdelingen ønsker å legge en ny avkjørsel til bossfyllingstomten med det som følge at borettslagets avkjørsel må flyttes til mellom bosshus og parkeringsplass ved B-blokken. Forslaget fremstår som lite gjennomarbeidet med hensyn til konsekvenser for Slettebakken borettslag, men det fremstår som klart at det kan medføre tap av parkeringsplasser og dårligere sikt ved utkjørsel i Vilhelm Bjerknes' vei.

Styrets representanter har hatt møte og befaring med planavdelingen, der vi har gitt våre innsigelser til planen, muntlig og skriftlig. Styret følger saken videre.

Slettebakken områdereguleringsplan skal vedtas i bystyret i 2026.

2.7. HMS

2.7.1 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.

2.7.2 Brannslukkere til andelseiere

I henhold til forskrift om brannforebygging har styret ansvar for å legge til rette for at det finnes fungerende brannslukningsutstyr i alle leiligheter, og at dette utstyret er i forskriftsmessig stand. Brannslukkere som ble delt ut i borettslagets regi i 2019 er nå over 5 år gamle. Våren 2026 har styret tilrettelagt for utskiftning av utdaterte brannslukkere i borettslaget.

2.7.3 Mål for borettslaget

Systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid skal bidra til driftssikkerhet i 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.

2.7.4 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.

2.7.5 Lekeplasser og sosiale soner

Etter årlig hovedettersyn av Lekeplasshjelp AS ble noen av apparatene på den store lekeplassen ved lavblokk stengt. Styret innhentet en ny vurdering fra Skan Kontroll og de fleste av apparatene ble

åpnet igjen. Et av apparatene forble stengt. Vaktmester byttet ut de nødvendige delene, og apparatet har blitt godkjent for bruk etter ny kontroll.

Denne lekeplassen har behov for fornying da apparatene nå er 30 år, og styret planlegger og innhenter tilbud fra leverandører for å fornye dette området av borettslaget.

2.8. Informasjon til beboerne

2.8.1 Informasjon til beboerne

Kontoret har i 2025 sendt ut to ordinære infoskriv. Det har også blitt sendt ut informasjon om rørprosjektet, undersøkelse tv- og internett, dugnad, sentralvarmen, St. Hans, keramikkverksted for barna og tenning av julegran. Informasjon er også gitt på e-post, i app og på hjemmesiden.

Styret oppfordrer beboere som har e-postadresse om å legge den inn på Min side i BOB-appen eller på bob.no. Dette gjør det enklere å motta informasjon raskt og benyttes kun til meldinger fra borettslaget og BOB.

2.8.2 Parkering

Slettebakken borettslag disponerer 162 nummererte parkeringsplasser:

- 97 ved høyblokk (1 handikapparkering, 7 gjesteparkeringer og 2 plasser til motorsykler)
- 65 ved lavblokk (hvorav 6 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)

2.8.3 Leieavtaler/pris

Leie av parkeringsplass er kr 140,- per måned. Leie av garasje (liten) ved Lavblokk er kr 270,- per måned og leie av garasje (stor) er kr 330,- per måned. Leie av garasje i høyblokk med plass til to biler er kr 420,- per måned. Leie av garasjeplass for mopeder og motorsykler er kr 70.- 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. For både garasje og parkeringsplass gjelder at kjøretøyet skal være registrert.

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.

Leieavtalen kan bli sagt opp ved brudd på bestemmelsene.

2.8.4 Felles ladestasjoner for elbil

Det ble høsten 2025 installert 2 nye ladepunkt ved innkjørsel til K blokk. Borettslaget har inngått avtale om Norgespris på strøm for elbil-lading. Det er nå totalt 6 ladepunkt ved innkjørsel til K blokk. Minner om 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 minner om overholdelse av overnevnte regelverk slik at alle beboere kan dra nytte av felles ladestasjoner. Styret vurderer fortløpende behovet for å utvide antall ladeplasser.

Etter en oppdatering i juni 2025, har det vært mulig å se hvor lenge bilene har stått tilkoblet lading inne i Elaway-appen. Dersom bileiere overholder de fire timene som er tillatt å lade (mellom 08.00 - 22.00), vil det være lettere å planlegge lading. Vi ser med glede på at svært mange brukere av ladeanlegget er flinke til å flytte bilen innenfor tidsgrensen.

Det har i perioden fra juni 2025 blitt sendt ut 104 SMS-varsler til bileiere som har stått over tidsgrensen. De fleste glemmer rett og slett at de har bilen sin stående på lading. Styret oppfordrer alle brukere av ladeanlegget til å finne løsninger som gjør at de husker å hente bilen sin innen det har gått fire timer.

Styret oppfordrer også brukere av ladeanlegget til å hente bilen tidligere dersom bilen er ferdig å lade før de fire timene som er tillatt. Det vil gi rom for at flere får ladet bilen sin.

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. Servicen omfatter Enwamatic-filteret som regulerer surhetsgraden på sentralvarmeanlegget og bl.a. hindrer korrosjon og slagg. Unik gjennomfører også årlig kontroll av ekspansjonskar i fyrhus og i AH11 og AH15.

Unik VVS AS er også fast leverandør på øvrige rørleggertjenester.

Det er inngått avtale om Norgespris på fjernvarme ut 2026.

2.9.2 Heiser

Borettslaget har 4 heiser. Disse er oppgradert, og borettslaget har serviceavtale med ThyssenKrupp Elevator AS og kontroll annet hvert år av Norsk Heiskontroll.

2.9.3 TV/bredbånd

Motho har på vegne av Telia arbeidet høsten 2025 og videre inn i 2026 med installasjon av fiber i borettslaget. Dette har kommet noe senere i gang enn først estimert, men er nå fullført i høyblokk, og planlegger å bli ferdig i lavblokk i løpet av mars 2026. Utfordringer med nytt oppsett må meldes direkte hos Telia på nummer nevnt under.

Vi minner om at beboere skal ta direkte kontakt med Telia ved driftsproblemer, dette er ikke kontorets eller styrets ansvar. Avvik registreres på https://www.telia.no/hjelp/driftsmeldinger/ eller Tlf. 924 05 050.

2.9.4 Lekeplasser

Styret har avtale med Lekeplasshjelp AS om årlig kontroll av lekeplassene. Vaktmester gjennomgår rapporten og sørger for utbedring av de avvikene som må håndteres.

2.9.5 Internkontroll el-anlegg

Borettslaget har avtale med PG elektro om 5-årig kontroll av anlegget. Avitron Norge AS har avtale om øvrige el.-tjenester for borettslaget.

2.9.6 Renhold

Borettslaget har avtale med Ekogen Renhold AS. Avtalen inkluderer renhold av fellesarealer i oppganger, kjellere og inngangspartier. Det foretas hovedrengjøring i april-mai, med vask av vegger og matteleveranse i vinterhalvåret. I 2025 ble også de utvendige inngangspartiene rengjort.

Arbeidet kontrolleres hvert kvartal av renholdsfirma og styremedlem. Vårrengjøring kontrolleres separat.

Under rørprosjektet har det vært utfordrende å holde fellesarealene så rene som vanlig, da mye utstyr har stått i trappeganger og kjellere, og pågående rehabilitering av bad har medført ekstra mye støv og oppbevaring av bygningsavfall mm. Renholder har tatt det som var mulig underveis, mens en større nedvasking har måttet vente til hele blokken var ferdigstilt. Dette arbeidet var ferdig i september, og har omfattet trappeganger, kjellere og sykkelrom. I tillegg ble barnevognsrommene i lavblokk tømt for hensatt skrot og rengjort. Der tillates kun plassering av barnevogner og rullatorer.

2.9.7 Skadedyr

Borettslaget har avtale med Anticimex AS og VIS forsikring om 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 01.01.25 – 31.12.25 har det blitt omsatt 39 leiligheter:

1 roms:	2	stk.	fra	3 010 000	-	3 020 000	Snittpris:	3 015 000
2 roms:	5	stk.	fra	3 200 000	-	3 550 000	Snittpris:	3 370 000
3 roms:	28	stk.	fra	2 500 000	-	4 320 000	Snittpris:	3 455 893
4 roms:	4	stk.	fra	3 300 000	-	4 200 000	Snittpris:	3 675 000

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 31.12.25 er 16 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 mv.

Høsten 2025 sendte styret forsikringsavtalen ut på anbud, og etter en grundig evaluering bestemte styret å inngå forsikringsavtale med Profinans/Protector forsikring fra 01.01.2026. Det vil si

borettslagets bygningsforsikring, forsikring for lagets kjøretøy, og personalforsikringer for ansatte og dugnadsarbeidere. Unntatt er pensjonsforsikring og gruppelivsavtale som fremdeles 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 rekvirere håndverker. Vaktmester skal kontaktes neste arbeidsdag.

Egenandel ved skader var i 2025 satt til kr 10 000,-. Andelseier dekker kostnader til skadevurdering/egenandel i saker der skaden faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt. Forsikringsselskapene har hevet nivået på egenandel, og fra 01.01.2026 er egenandelen kr 15 000,-. Ved skadedyr er egenandelen kr 6 000,-.

Forsikringen omfatter ikke andelseiers innbo og løsøre, som for eksempel varmtvannsbereder. Dette gjelder selv om løsøret oppbevares i felleslokaler. Skader, som ikke omfattes av den bygningsmessige forsikringen, meldes via andelseiers innboforsikring. 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 sto for gjennomføringen av St. Hans på den store lekeplassen i lavblokkområdet som i tidligere år, og for julelystenning der Ulriken janitsjar spilte julemusikk ved lavblokk og høyblokk, begge deler sammen med Vibeke Olsen fra miljøutvalget.

I desember arrangerte Anita Holmøyvik det årlige juleverksted for barn og voksne i keramikkverkstedet.

4.1.2 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 220 per time
Voksen:	Kr 200 per time
Ungdom 16 – 18 år:	Kr 150 per time
Ungdom 13 – 15 år:	Kr 100 per time

Dugnadsleder Berit Bergheim har attestert på dugnadslister for lavblokkene og Brahim Hammami for høyblokk. Etter at Brahim Hammami flyttet fra borettslaget i juli 2025, har høyblokkene vært uten dugnadsleder. Den årlige ryddeaksjonen med containere ble gjennomført 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 2025 bestått av 5 kvinner og 3 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.

Fra 2025 er sortering av matavfall innført, først i høyblokk og etter at Unik var ferdig, i lavblokk. Matavfall er gratis å levere og kan spare oss for store beløp om restavfallet blir redusert tilsvarende.

Veisalting medfører utfordringer for miljøet. For vintersesongen 2025/26 er salt for det meste erstattet med sand på borettslagets private veier.

Styret i Slettebakken borettslag

9 Vedlegg: Rapporter fra underutvalg av det ytre miljø

Rapport fra Miljøutvalget 2025

Miljøutvalgets medlemmer i 2025: Vibeke Olsen og styrets representant Karin Mathiesen!

Miljøutvalg og styret har sammen arrangert sankthans og julegrantenning!

St.hans 23/6
Vi hadde sankthansfeiring på lekeplassen ved lavblokkene.
Kafeen solgt kaker, kaffe og lodd.
Vi hadde hoppeslott og ponniridning for barna.
Til slutt var det loddtrekning med premier.

Julegrantenning søndag 30/11!
Vi inviterte Ulriken janitsar til å spille julesanger mens julegranene ble tent. Det var bra oppmøte både ved lavblokkene og høyblokkene.

Vi hadde også noen eventer i borettslagets blomstereng i år som i fjor.

***

Rapport fra parkeringsutvalg lavblokk 2025

I år var det plutselige endringer i parkeringsutvalget mitt i 2025.

I Mai hadde styret møte med utvalget. Rune Kvinge sluttet. Han flyttet og
høyblokkene mistet sine to representanter.

Samtidig begynte Erika Juciene i lavblokk området, sammen med Nina Standal.
Nina slutter etter 2025, etter over 10 år i vervet.

Vi vil gjerne appellere til beboerne om å melde seg da Erika står alene fra Januar 2026.

Noen gjengangere parkerer over natten eller i mange timer ved blokkene.
Vi henstiller alle til å ta hensyn til p.regler i bolig området. For sikkerhet og trivsel.

Det har vært en del kjøretøy knyttet til rehabilitering parkert i området.
Det tilrådes at det legges mob.nr. vinduet om man må stå parkert utover 30min.

11 Antall kjøretøy fikk 1-.gangs varsel
1 bilen kjøretøy fikk 2- gangs varsel .

(Nina Standal) & Erika Juciene
For Parkeringsutvalget Slettebakken BRL

SAK 3: Presentasjon av struktur for styret og komitéer/utvalg

Styret vil presentere forslag for struktur for styret og komitéer/utvalg i henhold til vedtak på Generalforsamlingen 2025.

SAK 4: Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2025

Slettebakken Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

A

Resultatregnskap 2025

Slettebakken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	32 542 854	27 918 597	32 620 400	33 723 000
A konto innbetalt energi		3 093 708	3 093 708	3 094 000	3 094 000
Andre inntekter	3	349 149	121 256	112 000	178 000
Sum inntekter		**35 985 711**	**31 133 561**	**35 826 400**	**36 995 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 453 654	1 413 264	1 728 000	1 700 500
Dugnad		79 130	81 510	120 000	120 000
Styrehonorar	5	628 000	637 650	681 000	702 000
Andre honorarer	6	84 150	81 000	81 000	81 000
Arbeidsgiveravgift		323 396	313 537	367 500	367 500
Avskrivninger	7	528 413	511 828	260 000	530 000
Andre kostnader fellesanlegg		166 869	423 582	0	0
Felles strøm og varme		712 235	728 183	700 000	670 000
Kostnader fellesmåling energi		2 272 676	2 585 255	3 094 000	3 094 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		5 928 197	5 380 096	5 910 000	6 551 000
Andre driftskostnader	8	3 299 942	3 038 244	3 475 200	3 463 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	236 946	145 291	172 500	677 500
Vedlikehold	10	1 502 791	688 472	1 870 000	3 520 000
Rehabilitering	11	23 755 176	46 313 393	29 210 000	0
Forretningsførsel		506 506	483 389	510 000	539 000
Revisjonshonorar		50 275	47 838	51 000	58 000
Andre konsulenthonorarer		222 355	2 875	70 000	50 000
Kontingent		140 956	140 494	140 500	161 750
Forsikring		1 017 253	830 138	750 000	882 000
Sikringsfond		0	30 292	0	0
Tap på fordringer		1 974	0	0	0
Sum driftskostnader		**42 910 893**	**63 876 332**	**49 190 700**	**23 167 450**
Driftsresultat		**-6 925 183**	**-32 742 771**	**-13 364 300**	**13 827 550**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		221 639	202 523	0	0
Andre renteinntekter		2 295	33	0	0
Andre finansinntekter		4 477	274	0	0
Sum finansinntekter		**228 412**	**202 830**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		4 026 276	2 490 720	4 802 000	3 508 000
Andre rentekostnader		691	0	0	0
Sum finanskostnader		**4 026 967**	**2 490 720**	**4 802 000**	**3 508 000**
Resultat av finansposter		**-3 798 556**	**-2 287 890**	**-4 802 000**	**-3 508 000**
Resultat		**-10 723 738**	**-35 030 661**	**-18 166 300**	**10 319 550**
Til/fra annen EK		-10 723 738	-35 030 661	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Slettebakken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum disponeringer		-10 723 738	-35 030 661	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Slettebakken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	82 189 909	82 189 909
Parkeringsplasser	7	83 506	102 063
Tomt	12, 13	4 266 372	4 266 372
Andre driftsmidler	7	1 684 423	1 826 978
Sum varige driftsmidler		**88 224 210**	**88 385 322**
Sum anleggsmidler		**88 224 210**	**88 385 322**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		240 753	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 093 486	2 924 250
Andre fordringer		52 273	434 174
Sum fordringer		**1 386 511**	**3 358 424**
Bankinnsk. og kontanter			
Huskasse		3 475	1 985
Innestående bank		7 326 697	1 801 502
Skattetrekk		54 617	61 129
Sum bankinnsk. og kontanter		**7 384 789**	**1 864 616**
Sum omløpsmidler		**8 771 301**	**5 223 040**
SUM EIENDELER		**96 995 511**	**93 608 361**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Slettebakken Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		42 500	42 500
Sum innskutt egenkapital		**42 500**	**42 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 102 652	13 826 391
Sum opptjent egenkapital		**3 102 652**	**13 826 391**
SUM EGENKAPITAL		**3 145 152**	**13 868 891**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	85 441 829	68 637 626
Borettsinnskudd	13	3 975 700	3 975 700
Depositum		13 500	13 500
Sum langsiktig gjeld		**89 431 029**	**72 626 826**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		0	367 899
Leverandørgjeld		1 730 327	5 254 481
Skyldige off. myndigheter		200 648	208 502
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		775 689	763 824
Påløpne renter		520	0
Annen kortsiktig gjeld		1 712 146	517 938
Sum kortsiktig gjeld		**4 419 329**	**7 112 645**
SUM GJELD		**93 850 358**	**79 739 471**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**96 995 511**	**93 608 361**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Bergen,
Styret for Slettebakken Borettslag

Kari Dømbe Haldorsen Styrets leder	Kristian Reed Styremedlem	Karin Mathisen Styremedlem
Ole Magnus Urhaug Styremedlem	Hildegunn Reime Styremedlem	Anne Grete Spord Styremedlem

Ida Iselin Eriksson
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	29 673 444	25 185 288	29 670 000	30 708 500
3804	Utleie garasjeplasser	204 522	210 978	184 000	198 000
3810	Utleie lokaler	238 836	203 478	239 000	270 000
3812	Utleie parkeringsplasser	202 452	191 403	190 000	209 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	510 000	510 000	510 000	510 000
3816	TV/Internett	1 713 600	1 616 700	1 826 500	1 826 500
3820	Elektrisk anlegg	0	750	900	1 000
Sum felleskostnader		**32 542 854**	**27 918 597**	**32 620 400**	**33 723 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	127 372	53 149	54 000	120 000
3846	Utleie av felleslokale	17 842	20 515	25 000	25 000
3849	Diverse inntekter	15 000	15 000	15 000	15 000
3885	Andre inntekter	188 935	32 592	18 000	18 000
Sum andre inntekter		**349 149**	**121 256**	**112 000**	**178 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2,60

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	627 000	606 000	606 000	627 000
5331	Avsetning styrehonorar	1 000	31 650	75 000	75 000
Sum styrehonorar		**628 000**	**637 650**	**681 000**	**702 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	84 150	81 000	81 000	81 000
Sum andre honorar		**84 150**	**81 000**	**81 000**	**81 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

	Sykkelstativ	Gressklipper	Feiemaskin	Eggholm multiklipper
Anskaffelseskost pr.01.01	67 027	45 006	17 432	365 262
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	67 027	45 006	17 432	365 262
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	67 027	45 006	17 432	365 262
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2009	2011	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Sykkelstativ	Kjøkken	Sykkelstativ	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01	45 814	22 791	28 872	56 200
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	45 814	22 791	28 872	56 200
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	45 814	22 791	28 872	56 200
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2012	2013	2013
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Møbler	Mur	Levegg utendørs sittegruppe	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	32 690	157 005	46 848	37 844
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	32 690	157 005	46 848	37 844
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	32 690	157 005	46 848	37 844
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2011	2011	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Glassrekkverk	Snøfreser	Vaskemaskin	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	54 188	21 944	38 668	38 668
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	21 944	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	54 188	0	38 668	38 668
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	54 188	21 944	38 668	38 668
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2015	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	IPC Foma Varmtvann spyler	Vaskemaskin	Kjemikalieskap	Tilhenger
Anskaffelseskost pr.01.01	25 411	39 446	25 994	21 900
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	25 411	39 446	25 994	21 900
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	25 411	39 446	25 994	21 900
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2016	2016	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskemaskin Schulthess Topling 8120	Vaskemaskin Schulthess Topline 8120	Vaskemaskin Schulthess Topline	Tørketrommel TA8320
Anskaffelseskost pr.01.01	39 977	40 202	40 477	30 344
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	39 977	40 202	40 477	30 344
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	39 977	40 202	40 477	30 344
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2017	2017	2018	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Karusell (2019)	Dusj og garderobe fyrhus	Tørketrommel Schultess TA 8350	Info-skjerm (2020)
Anskaffelseskost pr.01.01	40 287	266 516	30 344	33 282
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	40 287	266 516	30 344	33 282
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	8 857	505	1 664
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	40 287	57 637	30 344	33 282
Bokført verdi pr.31.12	0	208 878	0	0
Anskaffelsesår	2019	2019	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	23	0	0

	Sykkelstativ (2020)	P-plass (2020)	Tørketrommel Schultess TA 9340	Elride Cargo 3 (2020)
Anskaffelseskost pr.01.01	38 155	185 568	36 722	40 399
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	38 155	185 568	36 722	40 399
Årets av- og nedskr. pr.31.12	3 815	18 556	7 344	7 406
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 031	102 062	36 722	40 399
Bokført verdi pr.31.12	18 123	83 505	0	0
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	4	4	0	0

	Oppvaskmaskin (2020)	Egholm 2100 kostedel (2021)	Egholm 2100 sidekost (2021)	Brøyteplog (2022)
Anskaffelseskost pr.01.01	41 131	42 762	33 643	138 548
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	41 131	42 762	33 643	138 548
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 855	8 552	6 728	27 709
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	41 131	34 210	26 915	103 910
Bokført verdi pr.31.12	0	8 552	6 728	34 637
Anskaffelsesår	2020	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	1	2

Dokumentet er elektronisk signert

K

	Servitec 60 vakuumrørutlufter (2022)	Toyota Hilux SX21814 (2022)	El-bil infrastruktur (2022)	Lekeplassutstyr (2022)
Anskaffelseskost pr.01.01	87 469	545 000	349 712	335 375
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	87 469	545 000	349 712	335 375
Årets av- og nedskr. pr.31.12	17 493	77 857	69 942	67 074
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	64 144	254 549	211 707	233 500
Bokført verdi pr.31.12	23 324	290 450	138 004	101 874
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	4	2	2

	Skilt BRL (2022)	Benker (2023)	Vaskemaskin Schulthess Topline 9240	Egholm 2150 (2023)
Anskaffelseskost pr.01.01	30 375	89 461	42 088	575 439
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	30 375	89 461	42 088	575 439
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 075	17 892	8 417	115 087
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 609	46 654	20 636	231 103
Bokført verdi pr.31.12	9 765	42 806	21 451	344 335
Anskaffelsesår	2022	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	2	3	3	3

	Løvblåser (2023)	Honda gressklipper (2024)	Vaskemaskin Schulthess Topline 9242	Vaskemaskin Schulthess Topline 9240
Anskaffelseskost pr.01.01	31 752	17 239	42 206	46 745
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	31 752	17 239	42 206	46 745
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 350	3 447	8 441	9 348
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 034	5 832	14 772	10 128
Bokført verdi pr.31.12	15 717	11 406	27 433	36 616
Anskaffelsesår	2023	2024	2024	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	3	4	4	4

Dokumentet er elektronisk signert

	Robotklipper Husqvarna (2025)	Vaskemaskin Schultess Topline prime	Snøfreser 2025	Vaskemaskin Schulthess Topline 9240
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0	0	0
Årets tilgang	88 557	51 458	86 095	47 063
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	88 557	51 458	86 095	47 063
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 855	1 715	1 434	784
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	8 855	1 715	1 434	784
Bokført verdi pr.31.12	79 701	49 743	84 660	46 279
Anskaffelsesår	2025	2025	2025	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	5	5	5	5

	Vaskemaskin Schulthess Topline 9240	Vaskemaskin Schulthess Topline 9240
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0
Årets tilgang	47 063	47 063
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	47 063	47 063
Årets av- og nedskr. pr.31.12	784	9 412
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	784	9 412
Bokført verdi pr.31.12	46 279	37 650
Anskaffelsesår	2025	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	5	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	18 359	20 775	20 000	30 000
5901	Gaver ansatte	8 020	1 015	1 500	2 000
5902	Gaver til styremedlemmer	5 019	3 339	4 000	4 000
5903	Gaver til beboere	2 994	8 039	10 000	10 000
5920	Yrkesskadeforsikring	0	0	6 000	6 000
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	57 799	34 114	45 000	45 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	10 685	8 352	10 000	10 000
5995	Andre sosiale kostnader	2 143	2 313	3 000	3 000
6300	Møtekostnader	3 800	7 710	20 000	20 000
6325	Renovasjon Boligselskap	2 420	1 571	1 500	0
6326	Snømåking og salting	47 958	25 886	20 000	20 000
6335	Containerleie/ -tømming	195 927	117 994	120 000	120 000
6336	HMS	22 520	83 583	90 000	90 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	7 932	2 454	7 500	7 500
6346	Radon	10 350	0	0	0
6360	Renhold og matteleie	826 249	697 958	700 000	700 000
6362	Maskiner og utstyr	1 343	4 718	90 000	110 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	0	5 000	5 000
6370	Garasjer	0	4 090	5 000	5 000
6372	Heis	82 866	111 051	130 000	70 000
6375	TV/Internett	1 709 568	1 567 664	1 826 500	1 826 500
6377	Vakthold	3 207	3 207	5 000	5 000
6390	Andre driftskostnader	224	0	5 000	5 000
6391	Diverse serviceavtaler	84 398	166 115	113 000	119 000
6400	Leie maskiner og utstyr	726	0	0	0
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	19 426	17 200	17 000	17 000
6630	Egenandel ved skade	18 035	10 000	30 000	30 000
6632	Kostnader forsikringsskader	13 964	8 800	0	0
6800	Kontorkostnader	8 381	7 033	15 000	15 000
6860	Kursutgifter	0	2 000	25 000	25 000
6900	Telefonutgifter	8 126	14 487	12 000	12 000
6905	Elektronisk kommunikasjon ansatte	4 584	0	4 500	4 500
6940	Porto	1 100	1 081	1 000	1 000
6975	Annonse & marknadsføring	0	0	0	10 000
7000	Drivstoff	26 154	32 070	30 000	30 000
7020	Vedlikehold transportmiddler	61 315	26 378	50 000	50 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	1 530	1 962	1 700	1 700
7740	Øreavrunding	-6	-2	0	0
7770	Bankgebyr	878	692	0	0
7779	Andre gebyr	3 637	3 250	0	3 000
7782	Kostnader bomiljø	28 312	41 344	51 000	51 000
Sum driftskostnader		**3 299 942**	**3 038 244**	**3 475 200**	**3 463 200**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	17 133	0	5 000	5 000
6503	Annet driftsmateriell	35 293	24 942	20 000	20 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	28 195	68 304	60 000	60 000
6506	Porttelefoni	0	666	0	0
6510	Verktøy og redskap	19 256	12 697	20 000	20 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	77 638	0	0	0
6540	Inventar	9 400	4 972	10 000	10 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	16 367	0	20 000	525 000
6553	Abonnement og lisenser	33 665	33 711	37 500	37 500
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**236 946**	**145 291**	**172 500**	**677 500**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	256 997	3 273	400 000	250 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	129 367	60 694	150 000	450 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	347 112	269 899	500 000	650 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	110 277	103 699	225 000	170 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	0	4 832	150 000	250 000
6606	Vedlikehold heis	374 228	44 250	0	150 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	110 023	73 494	110 000	130 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	0	5 000	80 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	3 094	70 000	90 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	10 480	800	0	0
6614	Vedlikehold maling	304	631	160 000	200 000
6615	Vedlikehold låssystemer	0	11 116	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	164 002	112 690	100 000	1 100 000
Sum vedlikehold		**1 502 791**	**688 472**	**1 870 000**	**3 520 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Rehabilitering

Rørrehabiltering		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6650	Rehabilitering	0	902 737	510 000	0
9036	Honorar annen teknisk bistand	0	18 750	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	762 625	1 275 000	700 000	0
9060	Diverse entrepr.kostn.	0	14 625	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	936 296	2 203 311	2 500 000	0
9205	Prisstigning kontrakter	1 405 206	1 361 991	2 500 000	0
9290	Totalentreprise	20 651 049	40 536 979	23 000 000	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**23 755 176**	**46 313 393**	**29 210 000**	**0**

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

	2025	2024
Pantstillelser	89 417 529	72 613 326
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	86 456 281	86 456 281

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,08%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2003	16 845 000	
Nedbetalt tidligere	13 563 379	
Nedbetalt i år	349 724	
Lånesaldo 31.12		2 931 897
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2032		
Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,08%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2003	9 740 000	
Nedbetalt tidligere	5 769 311	
Nedbetalt i år	423 158	
Lånesaldo 31.12		3 547 531
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2032		
Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,08%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2005	60 700 000	
Nedbetalt tidligere	28 891 184	
Nedbetalt i år	2 435 074	
Lånesaldo 31.12		29 373 742
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2035		
Fana Sparebank		
Renter 31.12.25: 4,90%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2024	29 576 500	
Låneopptak 2025	22 237 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	2 224 841	
Lånesaldo 31.12		49 588 659
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2055		
Sum langsiktig gjeld		**85 441 829**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	64 714 413

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13551306	30	8 558	256 740
	9	8 343	75 087
	22	8 247	181 434
	2	8 020	16 040
	150	7 293	1 093 950
	66	7 189	474 474
	24	7 080	169 920
	5	6 935	34 675
	21	5 937	124 677
	44	5 698	250 712
	4	5 515	22 060
	22	5 348	117 656
	1	5 261	5 261
	1	5 109	5 109
	22	4 355	95 810
	2	4 174	8 348
Lån Husbanken 13551435	30	10 355	310 650
	9	10 095	90 855
	22	9 978	219 516
	2	9 704	19 408
	150	8 824	1 323 600
	66	8 698	574 068
	24	8 567	205 608
	5	8 391	41 955
	21	7 184	150 864
	44	6 895	303 380
	4	6 673	26 692
	22	6 471	142 362
	1	6 366	6 366
	1	6 182	6 182
	22	5 270	115 940
	2	5 051	10 102
Lån Husbanken 13556283	30	85 743	2 572 290
	9	83 589	752 301
	22	82 621	1 817 662
	2	80 346	160 692
	150	73 062	10 959 300
	66	72 021	4 753 386
	24	70 932	1 702 368
	5	69 480	347 400
	21	59 485	1 249 185
	44	57 089	2 511 916
	4	55 250	221 000
	22	53 580	1 178 760
	1	52 709	52 709
	1	51 184	51 184
	22	43 634	959 948
	2	41 819	83 638

Dokumentet er elektronisk signert

R

Lån Fana Sparebank 3411.86.67567	30	144 751	4 342 530
	9	141 115	1 270 035
	22	139 481	3 068 582
	2	135 640	271 280
	150	123 343	18 501 450
	66	121 586	8 024 676
	24	119 747	2 873 928
	5	117 296	586 480
	21	100 423	2 108 883
	44	96 378	4 240 632
	4	93 273	373 092
	22	90 454	1 989 988
	1	88 983	88 983
	1	86 409	86 409
	22	73 662	1 620 564
	2	70 598	141 196

Note 15 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**-1 889 605**	**6 195 084**
Periodens resultat	-10 723 738	-35 030 661
Årets avskrivninger	528 413	511 828
Årets investeringer	-367 302	-106 191
Opptak lån	22 237 000	29 576 500
Avdrag lån	-5 432 797	-3 036 164
Endring i disponible midler	**6 241 576**	**-8 084 687**
Disponible midler 31.12.	**4 351 971**	**-1 889 603**

Dokumentet er elektronisk signert

12-0023 årsregn...

Name	Date	Name	Date
Spord, Anne Grete	**2026-03-28**	**Urhaug, Ole Magnus**	**2026-04-02**

Identification

Spord, Anne Grete

Identification

Urhaug, Ole Magnus

Name	Date	Name	Date
Reed, Kristian	**2026-03-27**	**Eriksson, Ida Iselin**	**2026-04-02**

Identification

Reed, Kristian

Identification

Eriksson, Ida Iselin

Name	Date	Name	Date
Haldorsen, Kari Dømbe	**2026-04-02**	**Reime, Hildegunn**	**2026-03-27**

Identification

Haldorsen, Kari Dømbe

Identification

Reime, Hildegunn

Name	Date
Mathisen, Karin	**2026-04-02**

Identification

Mathisen, Karin

Signicat

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

T

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 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: HBARX-K80ET-DJTOJ-YGQFG-8USRE-0MW0I

© 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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HBARX-K80ET-DJTOJ-YGQFG-8USRE-0MW0I

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

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

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2560420
IP: 85.165.xxx.xxx
2026-04-08 19:11:49 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HBARX-K80ET-DJTOJ-YGQFG-8USRE-0MW0I

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

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

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

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

SAK 5: Vederlag

5.1 Til styremedlemmer generelt

Styrehonorar

Valgkomiteen innstiller på et samlet styrehonorar på kr. 560 000. Dette utgjør en økning fra 2025 på kroner 17 344. Økningen utgjør 3,2 %, som er omtrentlig tilsvarende økningen i konsumprisindeksen for 2025.

Valgkomiteen foreslår at varamedlemmer får en fast sum på kr. 1300 pr. møte. Varamedlem kan honoreres utover dette etter samme retningslinjer som for styremedlemmer generelt.

Rørutvalgets aktivitet har vært noe lavere i perioden enn i foregående periode. Valgkomiteen vil likevel anerkjenne det ekstra arbeidet med rørfornyingen, og foreslår en engangsgodtgjørelse på kr 51 000 til fordeling blant medlemmene.

Bergen 24.03.2026

Anita Holmøyvik
Valgkomiteens leder

Siren Næs

Elisabeth Sinnes

5.2 Til styremedlemmer spesielt, styrets forslag

5.2.1 Telefongodtgjørelse for styremedlemmer inntil kr 1200,- pr. kvartal ved behov.
5.2.2 Utførelse av andre oppgaver for borettslaget enn det som inngår i ordinært styrearbeid kr 200,- per time (følger dugnadssats).

5.3 Til valgkomitéen

Styret foreslår følgende vederlag til valgkomiteen:
Kr 27 350,- til fordeling. (For 2024 var vederlaget kr 26 500.)

5.4 Til parkeringsutvalget

Styret har følgende forslag til vederlag til parkeringsutvalg:
Kr 10 850,- 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 2024 var vederlaget kr 10 500.)

I tillegg foreslås det et tillegg til Erika Juciene på kr 5 400 da hun har utøvd vervet alene etter at Nina Standal trådde ut.

SAK 6: Valg

6.1 Valgkomiteens innstilling til styre og underutvalg

Valgkomiteen har bestått av Anita Holmøyvik, Siren Næs, Elisabeth Sinnes.

Komiteens innstilling til styret
Kari D. Haldorsen velges inn som styreleder for perioden 2026-2027.
Karin Mathisen velges inn som styremedlem for perioden 2026-2027.
Morgan Selstø velges inn som styremedlem for perioden 2026-2028.
Aksel Kvamme Vestfossen velges inn som 1. varamedlem for perioden 2026-2027.
Mariann Gjerde velges inn som 2. varamedlem for perioden 2026-2027.

Styrets sammensetning 2026-2027

Styreleder

Kari D. Haldorsen	Johan Hjorts vei 54	2026-2027 (gjenvalg)

Styremedlemmer

Karin Mathisen	Johan Hjorts vei 16	2026-2027 (gjenvalg)
Morgan Selstø	Vilhelm Bjerknes vei 53	2026-2028 (ny)
Ida Iselin Eriksson	Vilhelm Bjerknes vei 57	2025-2027 (ikke på valg)
Hildegunn Reime	Johan Hjorts vei 32	2025-2027 (ikke på valg)
Anne Grete Spord	Armauer Hansens vel 15	2025-2027 (ikke på valg)
Ole Magnus Urhaug	Armauer Hansens vel 15	2025-2027 (ikke på valg)

Varamedlem

Aksel Kvamme Vestfossen	Johan Hjorts vei 18	2026-2027 (gjenvalg)
Mariann Gjerde	Armauer Hansens vel 17	2026-2027 (ny)

Komiteens innstilling til parkeringsutvalg

Valgkomiteen foreslår felles parkeringsutvalg for lavblokk og høyblokk

Erika Juciene	Johan Hjorts vei 34	2026-2027 (gjenvalg)
Inger Elisabeth Nilsen	Vilhelm Bjerknes vei 53	2026-2027 (ny)
Frank Nybø Olsen	Johan Hjorts vei 44	2026-2027 (ny)
Maria E. L. Frias	Johan Hjorts vei 30	2026-2027 (ny)

Bergen 24.03.2026

Anita Holmøyvik
Valgkomiteens leder

Siren Næs

Elisabeth Sinnes

6.2 Styrets innstilling til valgkomitéen 2026-2027

Medlemmer	**Valgt**
Anita Holmøyvik	2024
Siren Næs	2026
Elisabeth Sinnes	2026

SAK 7: Innkomne forslag

Det er ikke kommet inn forslag.

SAK 8: Styrets forslag

Det er ingen forslag fra styret.

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 29. april 2026 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!

Slettebakken Borettslag

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Slettebakken borettslag

Sted: Menighetssalen i Slettebakken kirke, Vilhelm Bjerknes vei 31
Dato: 29.04.2026

Møtet ble åpnet av: Styreleder Kari D. Haldorsen.

Til stede fra styret:
Kari D. Haldorsen
Hildegunn Reime
Karin Mathisen
Ole Magnus Urhaug
Kristian Reed
Ida Iselin Eriksson
Anne Grete Spord
Aksel K. Vestfossen

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak Innkallingen enstemmig godkjent

1.2. Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	57
+ Antall godkjente fullmakter:	7
= Antall stemmeberettigede:	64

Antall andre til stede	4

1.3. Valg av møteleder

Forslag til møteleder:	Helge Lilletvedt
Vedtak:	Helge Lilletvedt valgt som møteleder

1.4. Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent:	Ida Iselin Eriksson
Vedtak:	Ida Iselin Eriksson valgt som referent

1.5. Valg av protokollunderskriver

Forslag til protokollunderskriver:	Vibeke Olsen og Anne Blystad
Vedtak:	Vibeke Olsen og Anne Blystad valgt som protokollunderskrivere

1.6. Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps:	Vibeke Olsen, Bjørn Broholm Einarsen og Astrid Døssland
Vedtak:	Vibeke Olsen, Bjørn Broholm Einarsen og Astrid Døssland valgt som tellekorps

1.7. Godkjenning av dagsorden

Dagsorden var sendt ut i innkallingen til Generalforsamlingen.

Vedtak:	Dagsorden godkjent

2. Rapport til orientering fra styret og underutvalg

Rapporten fra styret og underutvalg var sendt til beboere i forkant av Generalforsamlingen. Det ble gjort en muntlig redegjørelse med mulighet for spørsmål.

Behandling:	Tatt til orientering

3. Presentasjon av struktur for styret og komitéer/utvalg

Styret ved Anne Grete Spord presenterte struktur for styret og komitéer/utvalg i henhold til vedtak på Generalforsamlingen 2025. Nødvendige oppdateringer er gjort på borettslagets nettside.

Behandling:	Tatt til orientering

4. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Årsregnskap og revisors beretning var sendt til beboere i forkant av generalforsamlingen. Det ble gjort en muntlig gjennomgang med mulighet for spørsmål.

Vedtak:	Årsregnskapet enstemmig godkjent

5. Vederlag

5.1. Styremedlemmer generelt

Leder av valgkomiteen Anita Holmøyvik presenterte komiteens forslag til styrehonorar.

Valgkomiteen innstiller på et samlet styrehonorar på 560 000,-. Dette utgjør en økning fra 2025 på kroner 17 344,-. Økningen utgjør 3,2 prosent som er tilsvarer økningen i konsumprisindeksen for 2025.

Varamedlemmer får en fast sum på kroner 1 300,- pr. møte. Varamedlemmer kan honoreres ut over dette etter de samme retningslinjer som styremedlemmer generelt.

Rørutvalgets aktiviteter har vært noe lavere i perioden enn i foregående periode. Valgkomiteen vil likevel anerkjenne det ekstra arbeidet med rørfornyingen, og foreslår en engangsgodtgjørelse på kroner 51 000,- til fordeling blant medlemmene.

Forslag til styrehonorar:	Kr. 560 000,-
Vedtak:	Enstemmig vedtatt
Forslag til honorar varamedlem:	Kr. 1 300,- per møte
Vedtak:	Enstemmig vedtatt
Forslag til engangssum til fordeling mellom rørutvalgets medlemmer:	Kr. 51 000,-

Vedtak:	Enstemmig vedtatt

5.2. Styremedlemmer spesielt, styrets forslag

Forslag til telefongodtgjørelse for styremedlemmer ved behov:	Inntil kr. 1 200,- per kvartal
Vedtak	Enstemmig vedtatt
Forslag til honorar for utførelse av andre oppgaver for borettslaget enn det som inngår i ordinært styrearbeid	Kr. 200,- per time
Vedtak:	Enstemmig vedtatt

5.3. Til valgkomiteen, styrets forslag

Forslag til vederlag til valgkomitéen til fordeling	Kr. 27 350,-
Vedtak	Enstemmig vedtatt

5.4. Til parkeringsutvalget, styrets forslag

Forslag til vederlag til medlemmer i parkeringsutvalget	Kr. 10 850,-
Forslag til ekstra vederlag til Erika Juciene	Kr. 5 400,-

Styret legger ellers til grunn at det generelt skal gjelde at det utbetales et forholdsmessig honorar dersom utøvelsen av vervet er mindre enn normalt.

Vedtak:	Enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valgkomiteens innstilling til styre og underutvalg

Leder av valgkomiteen Anita Holmøyvik presenterte komiteens forslag til nytt styre og parkeringsutvalg.

Innstilling til styre

Styreleder

Innstilling:	Kari D. Haldorsen (gjenvalg)
Vedtak:	Enstemmig valgt som styreleder for perioden 2026–2027.

Styremedlemmer

Innstilling:	Karin Mathisen (gjenvalg)
Vedtak:	Enstemmig valgt for perioden 2026–2027
Innstilling:	Morgan Selstø (ny)
Vedtak:	Enstemmig valgt for perioden 2026–2028

Varamedlem

Innstilling første vara:	Aksel Kvamme Vestfossen (gjenvalg)
Vedtak:	Enstemmig valgt som første vara for perioden 2026–2027
Innstilling andre vara:	Mariann Gjerde (ny)
Vedtak:	Enstemmig valgt som andre vara for perioden 2026–2027

Følgende personer ble valgt:

Verv	**Navn**	**Periode** (fra–til)
Styreleder	Kari D. Haldorsen	2026–2027
Styremedlem	Karin Mathisen	2026–2027
Styremedlem	Morgan Selstø	2026–2028
Varamedlem	Aksel Kvamme Vestfossen	2026–2027
Varamedlem	Mariann Gjerde	2026–2027

Styret består etter dagens generalforsamling av:

Verv	Navn	Periode (fra–til)
Styreleder	Kari D. Haldorsen	2026–2027
Styremedlem	Karin Mathisen	2026–2027
Styremedlem	Ida Iselin Eriksson	2025–2027
Styremedlem	Anne Grete Spord	2025–2027
Styremedlem	Hildegunn Reime	2025–2027
Styremedlem	Ole Magnus Urhaug	2025–2027
Styremedlem	Morgan Selstø	2026–2028
Varamedlem nr. 1	Aksel Kvamme Vestfossen	2026–2027
Varamedlem nr. 2	Mariann Gjerde	2026–2027

Innstilling til Parkeringsutvalg
Valgkomiteen foreslår et felles parkeringsutvalg for lavblokk og høyblokk.

Innstilling	Erika Juciene (gjenvalg) Inger Elisabeth Nilsen (ny) Frank Nybø Olsen (ny) Maria E.L. Frias (ny)
Vedtak:	Erika Juciene, Inger Elisabeth Nilsen, Frank Nybø Olsen, Maria E.L. Frias er enstemmig valgt til parkeringsutvalget for perioden 2026–2027.

6.2 Styrets innstilling til valgkomite 2026–2026

Innstilling	Anita Holmøyvik (gjenvalg) Siren Næs (ny) Elisabeth Sinnes (ny)
Vedtak:	Anita Holmøyvik, Siren Næs og Elisabeth Sinnes er enstemmig valg til valgkomiteen for perioden 2026–2027.

7. Innkomne forslag

Det var ikke kommet inn forslag.

8. Styrets forslag

Det var ingen forslag fra styret.

Generalforsamlingen ble hevet 29. april 2026 kl. 19:50

Helge Lilletvedt (møteleder)

Ida Iselin Eriksson (referent)

Vibeke Olsen (protokollunderskriver)

Anne Blystad (protokollunderskriver)

Bergen, 6. mai 2026

Slettebakken Borettslag

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Slettebakken borettslag

Sted: Menighetssalen i Slettebakken kirke, Vilhelm Bjerknes vei 31
Dato: 05.06.2025

Møtet ble åpnet av: Styreleder Kari D. Haldorsen.

Til stede fra styret:
Kari D. Haldorsen
Hildegunn Reime
Henric Oen
Karin Mathisen
Ole Magnus Urhaug
Ida Iselin Eriksson

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak Innkallingen enstemmig godkjent

1.2. Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	80
+ Antall godkjente fullmakter:	21
= Antall stemmeberettigede:	101

Antall andre til stede	4

1.3. Valg av møteleder

Forslag til møteleder:	Helge Lilletvedt
Vedtak:	Helge Lilletvedt valgt som møteleder

1.4. Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent:	Ida Iselin Eriksson
Vedtak:	Ida Iselin Eriksson valgt som referent

1.5. Valg av protokollunderskriver

Forslag til protokollunderskriver:	Vegeir Larsen og Anne Blystad
Vedtak:	Vegeir Larsen og Anne Blystad valgt som protokollunderskrivere

1.6. Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps:	Vegeir Larsen, Anne Blystad og Ingeborg Strandberg
Vedtak:	Vegeir Larsen, Anne Blystad og Ingeborg Strandberg valgt som tellekorps

1.7. Godkjenning av dagsorden

Forslag til endring i dagsorden: Sak 6.3 «Vedtektsendringer» behandles før kapittel 5 «Valg».

Vedtak:	Dagsorden godkjent med endring til dagsorden.

2. Rapport til orientering fra styret og underutvalg

Rapporten fra styret og underutvalg var sendt til beboere i forkant av Generalforsamlingen. Det ble gjort en muntlig redegjørelse med mulighet for spørsmål.

Behandling:	Enstemmig tatt til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Årsregnskap og revisors beretning var sendt til beboere i forkant av generalforsamlingen. Det ble gjort en muntlig gjennomgang med mulighet for spørsmål.

Vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent

4. Vederlag

4.1. Styremedlemmer generelt

Valgkomiteen innstiller på et samlet styrehonorar på 542 000,-. Dette utgjør en økning fra 2024 på kr 14 000,-. Økningen utgjør 2,6 % som er tilsvarer økningen i konsumprisindeksen for 2024.

Varamedlemmer får en fast sum på kr 1250,- pr. møte. Varamedlemmer kan også honoreres ut over dette etter de samme retningslinjer som styremedlemmer generelt.

Det har vært stor aktivitet i rørutvalget også foregående periode. 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 65 000,- som fordeles mellom rørutvalgets medlemmer.

Forslag til styrehonorar: Kr 542 000,-.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Forslag til honorar varamedlem: Kr 1250,- per møte

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Forslag til engangssum til fordeling mellom rørutvalgets medlemmer: Kr 65 000,-.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4.2. Styremedlemmer spesielt, styrets forslag

Forslag til telefongodtgjørelse for styremedlemmer ved behov: Inntil kr. 1 200,- pr. kvartal

Vedtak	Enstemmig vedtatt
Forslag til honorar for utførelse av andre oppgaver for borettslaget enn det som inngår i ordinært styrearbeid	Kr 200,- per time
Vedtak:	Enstemmig vedtatt

4.3. Til valgkomiteen

Forslag til vederlag til valgkomitéen til fordeling	Kr 26 650,-
Vedtak	Enstemmig vedtatt

4.4. Til parkeringsutvalget

Forslag til vederlag til medlemmer i parkeringsutvalget	Kr 10 500,-

Styret legger ellers til grunn at det generelt skal gjelde at det utbetales et forholdsmessig honorar dersom utøvelsen av vervet er mindre enn normalt.

Vedtak:	Enstemmig vedtatt

5. Valg

5.1 Valgkomiteens innstilling til styre og underutvalg

Innstilling til styre

Styreleder

Innstilling:	Kari D. Haldorsen (gjenvalg)
Vedtak:	Kari D. Haldorsen enstemmig valgt som styreleder for perioden 2025-2026.

Styremedlemmer

Innstilling:	Henric Oen (gjenvalg)
Benkeforslag:	Hildegunn Reime (gjenvalg)
Votering:	Stemmegivning ble gjort skriftlig: Henric Oen – 36 stemmer Hildegunn Reime – 63 stemmer
Vedtak:	Hildegunn Reime valgt for perioden 2025-2027

Innstilling:	Ole Magnus Urhaug (gjenvalg)
Vedtak:	Enstemmig valgt for perioden 2025-2027

Innstilling:	Ida Iselin Eriksson (ny)
Vedtak:	Enstemmig valgt for perioden 2025-2027

Innstilling:	Anne Grete Spord (ny)
Vedtak:	Enstemmig valgt for perioden 2025-2027

Varamedlem

Innstilling:	Aksel Kvamme Vestfossen (ny)
Vedtak:	Enstemmig valgt for perioden 2025-2026

Følgende personer ble valgt:

Verv	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Kari D. Haldorsen	2025-2026
Styremedlem	Hildegunn Reime	2025-2027
Styremedlem	Ole Magnus Urhaug	2025-2027
Styremedlem	Ida Iselin Eriksson	2025-2027
Styremedlem	Anne Grete Spord	2025-2027
Varamedlem	Aksel Kvamme Vestfossen	2025-2026

Styret består etter dagens generalforsamling av:

Verv	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Kari D. Haldorsen	2025-2026
Styremedlem	Karin Mathisen	2024-2026
Styremedlem	Kristian Reed	2024-2026
Styremedlem	Ida Iselin Eriksson	2025-2027
Styremedlem	Anne Grete Spord	2025-2027
Styremedlem	Hildegunn Reime	2025-2027
Styremedlem	Ole Magnus Urhaug	2025-2027
Varamedlem	Aksel Kvamme Vestfossen	2025-2026

Innstilling til Parkeringsutvalg
Valgkomiteen foreslår et felles parkeringsutvalg for lavblokk og høyblokk.

Innstilling	Rune Kvinge (gjenvalg) Nina Standal (gjenvalg) Erika Juciene (ny)
Vedtak:	Rune Kvinge, Nina Standal og Erika Juciene velges til parkeringsutvalget for perioden 2025-2026.

5.2 Styrets innstilling til valgkomite 2025-2026

Innstilling	Sindre Andersen (gjenvalg) Berit Widding (gjenvalg) Anita Holmøyvik (gjenvalg)
Vedtak:	Sindre Andersen, Berit Widding og Anita Holmøyvik velges til valgkomiteen for perioden 2025-2026.

6. Innkomne forslag

6.1. Struktur for styret og komitéer/utvalg

Forslagsstillere er Anne Blystad (AH 11), Ian Hågensen (AH 11), Morten Strandberg (AH 11), Ingeborg Strandberg (AH 11), Borghild Espelid (AH 17), Ingrid Schrøder (AH 13).

Bakgrunn og begrunnelse
Det vil på sikt være viktig å ha en bærekraftig struktur og organisering av styret og komitéer som sikrer god fordeling av ansvar, myndighet og oppgaver. Det vil bidra til økt åpenhet og rekruttering, og ruste borettslaget for utskiftninger i styret. Det kan være nyttig å delegere fullmakter til komitéer for å sikre at ikke for mange ikke-prinsipielle saker havner på styrets bord.

Begrunnelse for forslag om struktur for styrer og komitéer/utvalg
Slettebakken borettslag er et av de største borettslagene i Bergen med 425 boenheter. Et borettslag av denne størrelsen må håndtere store og krevende saker som omhandler blant annet stort budsjett og regnskap, arbeidsgiveransvar, store vedlikeholdsprosjekt og utviklingsprosjekt.

I et borettslag er det også mindre ansvarsområder som må ivaretas. Det kan være St. Hans-feiring, ivaretakelse av grøntanlegg og andre sosiale initiativ.

Per i dag er det styret som er sisteinstans for alle ansvarsområder, og inntrykket er at det er et stort arbeidspress på få personer. Det oppleves som om fordelingen av ansvar er slik at noen nøkkelpersoner har stort ansvar. Så stort at det vanskelig kan kombineres med en heltidsjobb og andre interesser. I tillegg ser vi at det ikke er lenge til det blir et generasjonsskifte i styret. Dersom vi ikke har sikret god og bærekraftig struktur før det skjer, vil det bli veldig utfordrende for noen å komme inn og ta over ansvaret. Det vil kunne svekke muligheten til å få rekruttere inn nye dyktige medlemmer til styret, særlig i ledende roller.

Forslagsstillerne ønsker å sikre god fordeling av ansvar, myndighet og oppgaver for å bidra til økt åpenhet og rekruttering.

Forslag til vedtak
Forslagsstillerne ber generalforsamlingen om å be det nye styret utarbeide og presentere på neste generalforsamling:

1. Rollebeskrivelser for styret og ulike verv i styret
2. En struktur som sikrer en prioritering av styresaker
    a. Prinsipielle saker: skal behandles av styret
    b. Ikke-prinsipielle saker: kan sluttbehandles i en komité
3. Struktur og mandat for komitéer/utvalg
    a. Sikre at komitéer/utvalg kan få fullmakt til å ta ikke-prinsipielle avgjørelser selv, og ta egne initiativ. Dermed minske saksmengden på styrets bord.
4. Sikre åpenhet for punktene over ved å blant annet:

a. Legge ut rollebeskrivelser, strukturer og mandater lett tilgjengelig på nettsiden
b. Legge ut agenda og referat fra styremøter på hjemmesiden
c. Legge ut grøntplan og vedlikeholdsplan tilgjengelig på hjemmesiden

Revidert forslag fra forslagsstillerne
Generalforsamlingen ber styret utrede, utarbeide og presentere struktur for styret og komitéer/utvalg på neste generalforsamling. Punkt 4 b. i det opprinnelige forslag styrkes.

Styrets forslag
Styrets mandat ligger nedfelt i lagets vedtekter og lov om borettslag. Det vises til borettslagsloven § 5-8 Oppgaver for styret:

«Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ.»

Ifølge loven kan styret behandle alle saker som ikke skal legges til generalforsamlingen. Som det framgår i uttalelsen fra BOB nedenfor, mandatet til evt. komiteer og utvalg begrenses til å utarbeide forslag som styret må godkjenne og tildele midler til. Dette fordi det er styret alene som står ansvarlig overfor generalforsamlingen, og dette ansvaret kan verken styret eller generalforsamlingen delegere komiteer eller utvalg.

Uttalelse fra Juridisk avdeling i BOB:
«Innenfor borettslagslovens rammer er det ikke mulig å opprette utvalg eller komitéer som får tildelt midler til et eget budsjett som de fritt kan styre over. Det følger av loven at det er borettslagets styre som er ansvarlig for driften av borettslaget jf. brl. § 8-8. Det betyr at komitéer/utvalg ikke alene kan ta avgjørelser av hvordan borettslagets midler skal brukes. Rollen til eventuell komité/utvalg vil derfor måtte begrenses til å utarbeide forslag til tiltak, som det så er styret som må godkjenne og tildele midler til. Det vil si, beslutningsmyndigheten må fremdeles ligge hos styret.»

Når det gjelder offentliggjøring av agenda og styrereferater, strir dette bl.a. mot personvernlov og styrets taushetsplikt. Styret har innhentet følgende uttalelse fra Juridisk avdeling i BOB:

«Det følger av brl. § 13-1 at styret i borettslaget har taushetsplikt om opplysninger de får kjennskap til gjennom styrevervet og som gjelder personlige forhold hos beboere. Taushetsplikten innebærer også en plikt om å «hindre at uvedkomande får tilgang» til opplysninger om personlige forhold til beboere. Styrereferater inneholder ofte saker om beboere, og derfor opplysninger som er omfattet av taushetsplikten. Styret kan derfor ikke fritt dele eller publisere styrereferater. Videre, borettslaget v/styret har også forpliktelser etter reglene om personopplysninger jf. personopplysningsloven og personvernforordningen, herunder en forpliktelse til å sørge for at opplysninger som omfattes av regelverket ikke kommer på avveie. Deling av sladdete versjoner av styrereferater medfører en risiko for både menneskelig og teknisk svikt når slikt arbeid (sladding) skal utføres, og dermed en risiko for brudd på taushetsplikten og lovreglene om personopplysninger.»

Styret mener derfor at forslaget ikke lar seg gjennomføre slik det er tiltenkt og anbefaler derfor at det avvises.

Styrets forslag til vedtak
Saken avvises.

Votering
Stemmegivning ble gjort med håndsopprekning. Nytt forslag til vedtak ble vedtatt med alminnelig flertall.

Vedtak: Generalforsamlingen ber styret utrede, utarbeide og presentere struktur for styret og komitéer/utvalg på neste generalforsamling iht. det reviderte forslaget fremmet i møtet.

6.2. Mandat og rammer

Forslagsstillere er Anne Blystad (AH 11), Ian Hågensen (AH 11), Morten Strandberg (AH 11), Ingeborg Strandberg (AH 11), Borghild Espelid (AH 17), Ingrid Schrøder (AH 13).

Bakgrunn og begrunnelse
I et stort borettslag som Slettebakken, med store grøntanlegg og et geografisk og arkitektonisk skille mellom høyblokker og lavblokker, er arbeidet til miljøutvalget og dugnadsledere viktig. Men arbeidet er som oftest ikke av prinsipiell karakter. Om vi skal ha nye potter ved pergolaen, om vi skal male benkene eller avgjøre hvilken underholdning som skal være på St. Hans og julegrantenning, kan neppe kalles prinsipielle avgjørelser. For et styre som samtidig skal ta stilling til rørvedlikehold i millionklassen, er det grunn til å tenke at slike ikke-prinsipielle avgjørelser tar fokuset vekk fra viktigere saker.

Sosiale initiativ, som de nevnte aktivitetene er eksempler på, er ofte saker den gjengse beboer har størst mulighet til å ha meninger om, idéer til eller til og med et ønske om å bidra til. Mange beboere har gjerne ønsker om å sette i gang ulike tiltak som de opplever vil være til det beste for det sosiale miljøet i borettslaget. For å ta vare på engasjementet og motivasjonen til slike initiativtakere, og sikre gode tiltak i borettslaget, er det ofte viktig å smi mens jernet er varmt. I slike tilfeller kan saksgang i styret oppleves som en flaskehals. Styret har naturlig nok faste møtepunkt med mange saker på agendaen. Det er en prosess som ofte kan dempe både engasjement og motivasjon, både hos initiativrike beboere, men også hos miljøutvalget og dugnadsledere.

Forslag til vedtak
Forslagsstillerne ber generalforsamlingen om å vedta følgende mandat og rammer:

Mandat for miljøutvalget
1. Miljøutvalget skal bidra til felleskap og liv mellom blokkene
2. Miljøutvalget skal utarbeide en plan som skal gjelde for perioden mai til mai. Planen skal minimum inneholdefølgende arrangement:
    a. St. Hans-feiring
    b. Julegrantenning

    c. Beboermøte og øvrige tiltak for å få innspill til en plan for miljøutvalget
3. Miljøutvalget står fritt til å arrangere øvrige arrangement eller tiltak innenfor mandat og budsjett
4. Miljøutvalget skal sikre at budsjettet tildelt utvalget av generalforsamlingen blir overholdt
5. Miljøutvalget skal rapportere til styret og generalforsamlingen
6. Miljøutvalget skal ha fri tilgang til Det sosiale hjørnet og Armkroken til arrangement, så lenge lokalene ikke allerede er reservert av andre.

Mandat for dugnadsledere

1. Dugnadslederne skal bidra til trivelige uteområder og fellesområder som sikrer gode og attraktive møteplasser mellom blokkene
2. Dugnadslederne i høy- og lavblokk skal sitte i vedlikeholdsutvalget.
3. Dugnadslederne skal, i samarbeid med vedlikeholdsutvalget, ha ansvaret for utarbeidelse og gjennomføring av en plan i perioden mai til mai for:
    a. oppgradering og vedlikehold av grøntanlegget i borettslaget
    b. lettere vedlikehold i borettslaget, for eksempel maling av strukturer, benker, pergolaer, høytrykkspyling, osv.
4. Dugnadslederne skal gjennomføre et beboermøte for å få innspill til planen.
5. Dugnadslederne er ansvarlig for at planene er innenfor mandatet og budsjettet som er vedtatt av generalforsamlingen.
6. Dugnadslederne samarbeider om planer, utstyr, osv., men utfører arbeidet sitt geografisk adskilt mellom høyblokk og lavblokk.
7. Dugnadslederne har tilgang til nødvendig utstyr til gjennomføring av planene, og vil få nødvendig hjelp av vaktmesterne.
8. Dugnadslederne rapporterer til vedlikeholdsutvalget.

Rammer

Generalforsamlingen tildeler følgende budsjett for 2025 til:

9. Miljøutvalget: 50 000 kr
10. Dugnadsledere
    a. Høyblokk: 50 000 kr
    b. Lavblokk: 50 000 kr

Revidert forslag til vedtak fra forslagsstillerne

Forslagsstillerne ber generalforsamlingen om å vedta følgende mandat og rammer:

Mandat for miljøutvalget

1. Miljøutvalget skal bidra til felleskap og liv mellom blokkene
2. Miljøutvalget skal utarbeide en plan som skal gjelde for perioden mai til mai. Planen skal minimum inneholdefølgende arrangement:
    a. St. Hans-feiring
    b. Julegrantenning
    c. Beboermøte og øvrige tiltak for å få innspill til en plan for miljøutvalget
3. Miljøutvalget kan også arrangere andre aktiviteter innenfor mandat og rammer.
4. Miljøutvalget skal sikre at rammen tildelt fra generalforsamlingen blir overholdt.
5. Miljøutvalget skal rapportere til styret

6. Miljøutvalget skal ha fri tilgang til Det sosiale hjørnet og Armkroken til arrangement, så lenge lokalene ikke allerede er reservert av andre.

Mandat for dugnadsledere

1. Dugnadslederne skal bidra til trivelige uteområder og fellesområder som sikrer gode og attraktive møteplasser mellom blokkene
2. Dugnadslederne i høy- og lavblokk skal sitte i vedlikeholdsutvalget.
3. Dugnadslederne skal, i samarbeid med vedlikeholdsutvalget, ha ansvaret for utarbeidelse og gjennomføring av en plan i perioden mai til mai for:
   a. oppgradering og vedlikehold av grøntanlegget i borettslaget
   b. lettere vedlikehold i borettslaget, for eksempel maling av strukturer, benker, pergolaer, høytrykkspyling, osv.
4. Dugnadslederne skal gjennomføre et beboermøte for å få innspill til planen.
5. Dugnadsleder er ansvarlig for at planen er innenfor mandat og rammer som er vedtatt av generalforsamlingen.
6. Dugnadslederne samarbeider om planer, utstyr, osv., men utfører arbeidet sitt geografisk adskilt mellom høyblokk og lavblokk.
7. Dugnadslederne har tilgang til nødvendig utstyr til gjennomføring av planene, og vil få nødvendig hjelp av vaktmesterne.
8. Dugnadslederne rapporterer til vedlikeholdsutvalget.

Rammer

Generalforsamlingen tildeler følgende ramme for 2025:

10. Miljøutvalget: 50 000 kr
11. Dugnadsledere
    a. Høyblokk: 50 000 kr
    b. Lavblokk: 50 000 kr

Styrets forslag

Med referanse til uttalelsen fra juridisk avdeling i BOB under forslag 6.1, er det styret som er ansvarlig overfor generalforsamlingen for økonomien og hva beboeres midler brukes til. Prosessen er slik at miljøutvalg må komme med konkrete forslag til styret på ting som de ønsker å gjennomføre og midler til dette, slik at det kan vedtas i styremøte. Det er ikke det samme som at styret trenger å være involvert i alle detaljer.
Styret ønsker flere engasjerte beboere som kan delta i miljøutvalget og dugnadsarbeidet. Dette er positivt for bomiljøet, og styret ønsker å få inn forslag fra beboere på miljøtiltak. Laget trenger imidlertid også beboere som kan gjennomføre tiltakene. De siste årene har det vært krevende å rekruttere nye medlemmer til miljøutvalget og dugnad, og dette er det største hinderet for å få ting gjort. Derfor har det de siste årene bare vært arrangert St. Hans og julegrantenning der styret har måttet stå for størstedelen av arbeidet.

Styrets forslag til vedtak:

Saken oversendes til styret og styret vil utarbeide rollebeskrivelser for miljøutvalget og dugnadsledere som er iht. borettslagsloven. Dette legges ut på hjemmesiden.

Votering
Stemmegivning ble gjort med håndsopprekning. Styrets forslag ble vedtatt med alminnelig flertall.

Antall avlagte stemmer:	70
Antall stemmer for styrets forslag:	40
Antall stemmer for forslagstillers forslag:	30

Vedtak Saken oversendes til styret og styret vil utarbeide rollebeskrivelser for miljøutvalget og dugnadsledere som er iht. borettslagsloven. Det legges ut på hjemmesiden.

6.3. Vedtektsendring (behandlet før sak 5)

Forslagsstillere er Anne Blystad (AH 11), Ian Hågensen (AH 11), Morten Strandberg (AH 11), Ingeborg Strandberg (AH 11), Borghild Espelid (AH 17), Ingrid Schrøder (AH 13).

Begrunnelse:
5 av 7 styremedlemmer står på valg i 2025. Det kan være uheldig at en så stor andel av styret blir skiftet ut. Det kan sette borettslaget i en uheldig situasjon annethvert år.

Det bør være mulig for valgkomiteen å foreslå at 1 eller 2 av medlemmene som skal velges inn, blir valgt for 1 år slik at styret ikke blir så sårbart.

Forslaget krever ⅔ flertall.

Forslag til vedtak:
Tillegg til 8-1 Styret, (2): Dersom mer enn halvparten av styret står på valg, får valgkomitéen mandat til å kunne innstille på at 1 eller 2 av medlemmene som skal velges inn, blir valgt for 1 år.

Styrets forslag
Styret slutter seg til følgende formulering til vedtak som er i tråd med ordningen i borettslagsloven. Endringen er markert i rødt.

Forslaget krever ⅔ flertall.

Styrets forslag til vedtak:
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen.

Votering
Stemmegivning ble gjort med håndsopprekning. Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

Antall avlagte stemmer:	101
Antall stemmer for styrets forslag:	101
Antall stemmer for forslagstillers forslag:	
Antall blanke stemmer	

Vedtak: Vedtektene til Slettebakken borettslag endres iht. til styrets forslag. Tillegg til 8-1 (2): «Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen.»

7. Styrets forslag

7.1. Salg av Armkroken i Armauer Hansens vei 13

Forslagstiller er Styret.

Saken gjelder salg av Armkroken i Armauer Hansens vei 13.

Begrunnelse:
Dette lokalet, sammen med lekeplassen, var opprinnelig brukt som barnepark. Da denne opphørte, ble lokalet stående uten fast leietaker eller bruker. Styret foretok en større oppussing og oppgradering for 10 år siden, med tanke på bruk til mindre selskaper og til overnatting for andelseieres gjester. I den forbindelse ble navnekonkurranse utlyst og valget falt på Armkroken.

Lokalet er noe mindre enn en 1-roms leilighet, har åpen stue-gang-kjøkken-løsning, toalett og soverom, og ligger rett inn fra vestibylen i AH13.

I årene som har gått, har lokalet vært lite i bruk. I snitt har det vært leid ut et par uker i året til overnatting, og det har så å si ikke vært brukt til selskaper. Der har man foretrukket Det sosiale hjørnet i Johan Hjorts vei 48. Innimellom har dugnad høyblokk benyttet lokalet til sammenkomster, og i år har Unik benyttet det til prosjektkontor.

Slik sett er det svært små inntekter å snakke om.

Styret ønsker derfor å legge forslag om salg frem for generalforsamlingen. Subsidiært kan andelen benyttes som utleieobjekt på permanent basis.

Dersom vedtak om salg må bad etableres. Utover ordinær salgssum, må den nye andelseieren betale 100 kr i andelskapital, som er tilsvarende opprinnelig størrelse på andelene, og borettsinnskudd som svarer til innskuddet for tilsvarende leiligheter.

Forslaget krever ⅔ flertall.

Forslag til vedtak:
Armkroken i Armauer Hansens vei 13 selges.

Votering
Stemmegivning ble gjort med håndsopprekning. Forslaget faller med 74 stemmer mot.

Antall avlagte stemmer:	85
Antall stemmer for styrets forslag:	11
Antall stemmer mot:	74

Vedtak: Forslaget ble avvist.

7.2. Salg av utleielokaler i Johan Hjorts vei 44-48 (C-blokken)
Forslagstiller er Styret.

Saken gjelder salg av utleielokaler i Johan Hjort 44-48, dvs. lokalene som leies av Anitas Keramikk og Hundens butikk.

Begrunnelse:
Da borettslaget ble bygget, ble hele første etasje i C-blokken regulert for næringsformål. Etter hvert som Sletten senter og andre butikker i området etablerte seg, ble interessen for å leie lokaler i Slettebakken mindre. Lokalet i nord ble omgjort til styrekontor og i sør til utleielokale for beboerne til sosiale sammenkomster (Det sosiale hjørnet). I dag er det bare lokalene i midten av blokken, tilsvarende 4 leiligheter, som fortsatt blir leid ut.

Leieprisen ligger vesentlig under det andelseiere betaler for tilsvarende areal. I tillegg har borettslaget vedlikeholdsansvar som eier. Geografisk plassering og dårlige parkeringsmuligheter har gjort det vanskelig å finne mer betalingsvillige leietakere. Utleie av næringslokale er dessuten på siden av det som er formålet med borettslaget.

Styret har i lengre tid diskutert andre løsninger for disse lokalene, for å få husleie tilsvarende andre leiligheter i laget og slippe vedlikeholdsansvaret. Det har vært uenighet om veien videre, men styret har nå vedtatt å legge saken om salg fram for generalforsamlingen.

Styret har engasjert arkitektfirmaet Kaleidoscope Nordic AS til å tegne to 2-romsleiligheiter og to 3-romsleiligheter med tilsvarende utforming som andre leiligheter i første etasje. Det er også utarbeidet et kostnadsoverslag på arbeidet.

Det er estimert at arbeidet med å bygge om til leiligheter vil koste ca. 10 000 000 kr inkl. mva.

Tidspunktet for salg framstår som gunstig. Boligprisene i Bergen har hatt god stigning, og leverandørbransjen har ledig kapasitet. Lånet som er tatt opp i forbindelse med Rørprosjektet kan benyttes til mellomfinansiering, og fortjenesten fra salget til å betale ned på lånet.

Salg forutsetter omregulering fra næringslokale til bolig.

Utover ordinær salgssum, må de nye andelseierne betale 100 kr i andelskapital, som er tilsvarende opprinnelig størrelse på andelene og borettsinnskudd som svarer til innskuddet for tilsvarende leiligheter.

Styret understreker at forslag om salg ikke skyldes misnøye med leietakerne. Bruken av styrekontoret og Det sosiale hjørnet er tenkt videreført som i dag.

Forslaget krever ⅔ flertall.

Forslag til vedtak:
Utleielokalene i Johan Hjortsvei 44-48 (C-blokken) bygges om til leiligheter som legges ut for salg.

Votering
Stemmegivning ble gjort med håndsopprekning. 2 stemmer for forslaget. Det ble ikke talt opp motstemmer.

Antall avlagte stemmer:	
Antall stemmer for styrets forslag:	2
Antall stemmer mot:	Mer enn 2/3

Vedtak: Forslaget ble avvist.

Generalforsamlingen ble hevet 5. juni 2025 kl. 21:20

Helge Lilletvedt (møteleder)

Ida Iselin Eriksson (referent)

Anne Blystad (protokollunderskriver)

Vegeir Larsen (protokollunderskriver)

Bergen, 17 . juni 2025

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/911/0/0
Utlistet 08. mai 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260818814	Grunneiendom	0	Ja	38 100,8 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		79,9 %
10520600	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 OG 967 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.10.2010	200513425	19,7 %
10900000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN SØNDRE	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.01.1957		0,2 %
10520601	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 897 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.11.2014	201203685	0,2 %
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.05.1950		< 0,1 % (14,9 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10520600	780 - Felles grøntareal	15,0 %
10520600	191 - Garasjeanlegg	2,5 %
10520600	710 - Felles avkjørsel	1,5 %
10520600	790 - Annet fellesareal	0,6 %
10520600	321 - Sykkelvei	0,2 %
10520601	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,1 %
10520601	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	0,1 %
10520601	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (12,9 m²)
10520600	322 - Gangvei	< 0,1 % (3,2 m²)
10520601	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (0,9 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
10520601	140 - Frisiktsone	0,1 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10520600	640 - Frisiktsone	0,1 %

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.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
66340000	34	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 184 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPLAN SLETTEBAKKEN	202220540	8,9 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	3,6 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Fantoftåsen	0,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	18,6 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_4	Omforming Slettebakken	99,8 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	20,9 %

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	110 - Boligområder	79,6 %
9730000	1 - Nåværende	100 - Byggeområde	20,4 %
9730000	1 - Nåværende	171 - Idrettsanlegg	< 0,1 % (3,9 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	111 - Krav om reguleringsplan	20,4 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
10520004	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 914 OG 1045, JOHAN HJORTS VEI, BERGENSDALEN SYDLIGE DEL	3	200511109
10900100	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 917, VILHELM BJERKNES' VEI 62, REGULERINGSENDRING	3	200702958
10520602	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 977 MFL., VILHELM BJERKNES´ VEI	3	201315000
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
16990001	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	3	200713704
11150000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, IDRETTSOMRÅDE	3	-
16990000	30	ÅRSTAD/FANA. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 4 - WERGELAND - HOPSBROEN	3	200208976

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/1059	300301540-1	Tilbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	19.02.2013	201220710
160/1084	301181589	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	02.07.2025	202229238
160/921	301181255	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	02.07.2025	202229238
160/1084	139239881	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.03.2023	-
160/1084	301181250	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	02.07.2025	202229238
160/956	300241725	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	01.09.2011	201120190

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 08. mai 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

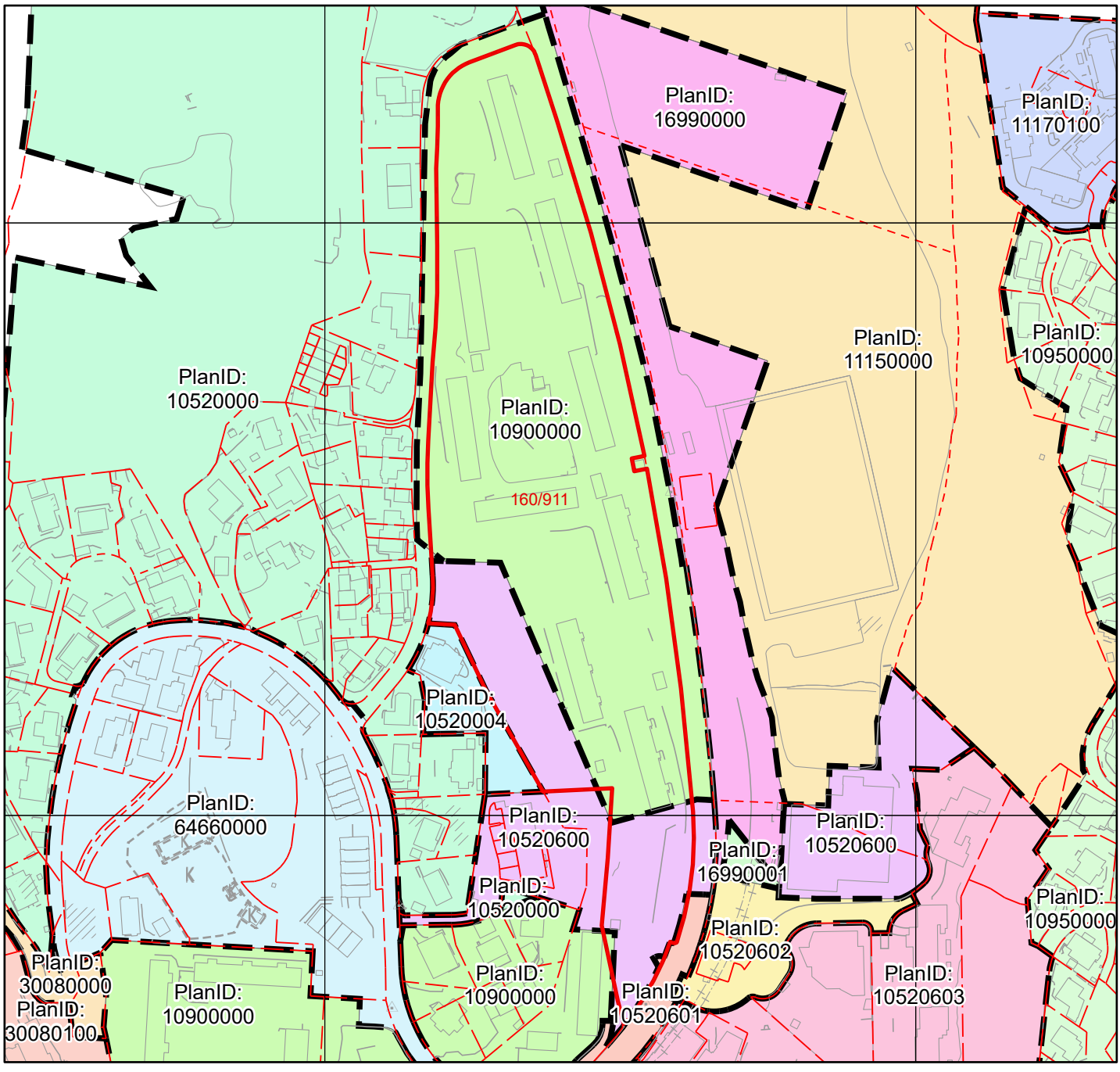
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/911
Dato: 08.05.2026 Adresse: Johan Hjorts vei 38 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 10900000, 10520004, 10520600, 10520601, 10520000

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



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

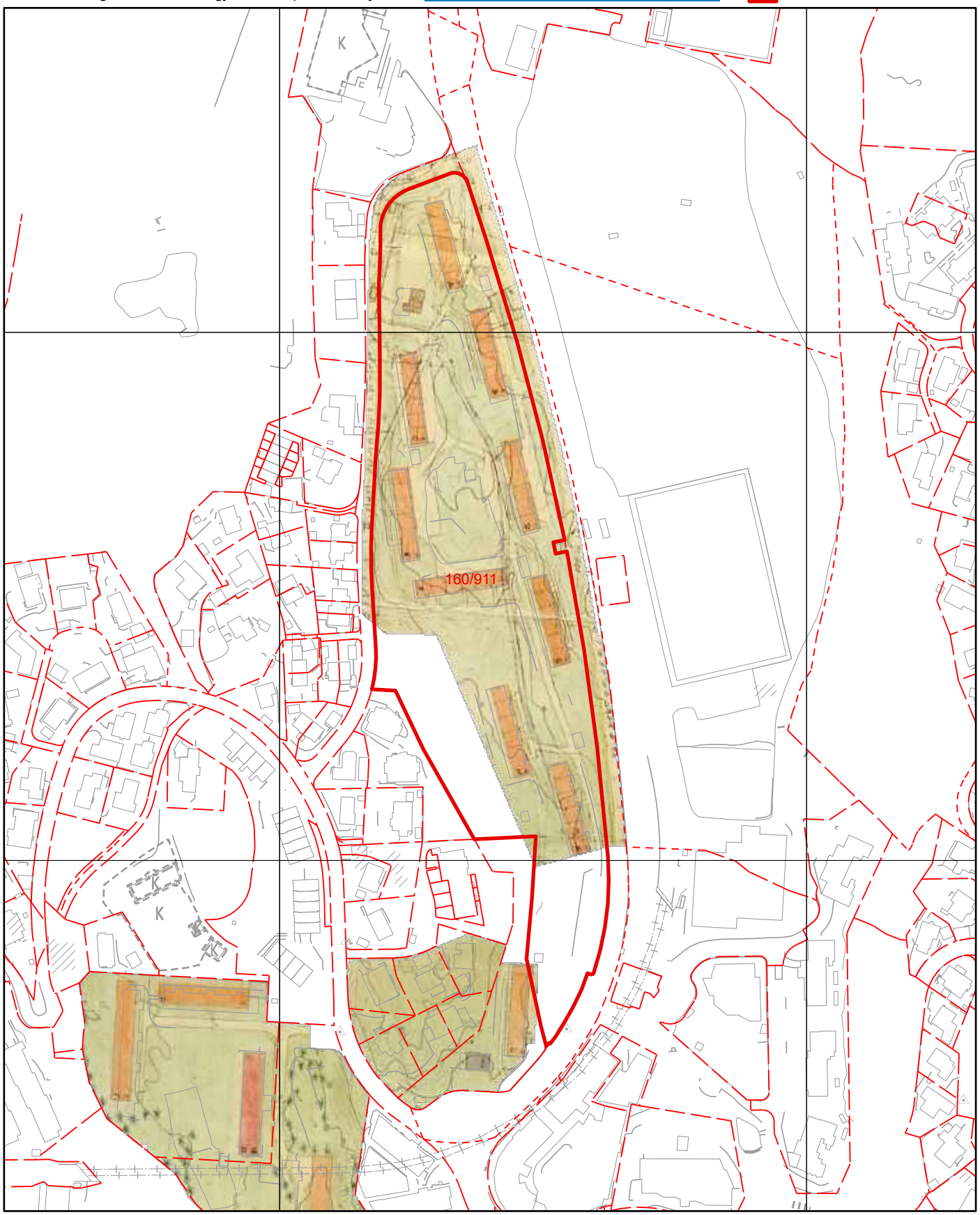
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/911
Dato: 08.05.2026 Adresse: Johan Hjorts vei 38 m.fl.

N

PlanID(er): 10900000, 10520004, 10520600, 10520601, 10520000

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

Eiendomsflate



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

BG. FORM.

1423 /59 1497 / 1959

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV

SØRE SLETTEBAKKEN

ENDRET BEBYGGELSESPLAN MÅL. 1:1000.

BYPLANSJEFEN I BERGEN DEN 15. OKTOBER 1958.

Alternativ II A

KORRIGERT 6. MAI 1959.

Olav Nesse.

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

Olav Nesse.

- HK BOLIGBEBYGGELSE
- OFFENTLIG BEBYGGELSE
- EKSISTERENDE BEBYGGELSE
- EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM SKAL FJERNES
- TIDLIGERE REGULERT BEBYGGELSE SOM BEHOLDES
- FELLESAREAL
- AREAL FOR BEBYGGELSE
- GARASJER

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

Byplansjefen i Bergen den 1 / 10 1959

M. 1:1000

N

Ekv. l =

Bergen kommunale oppmålingsvesen september 1958

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

X-21/86

Reguleringsplan på grunnen

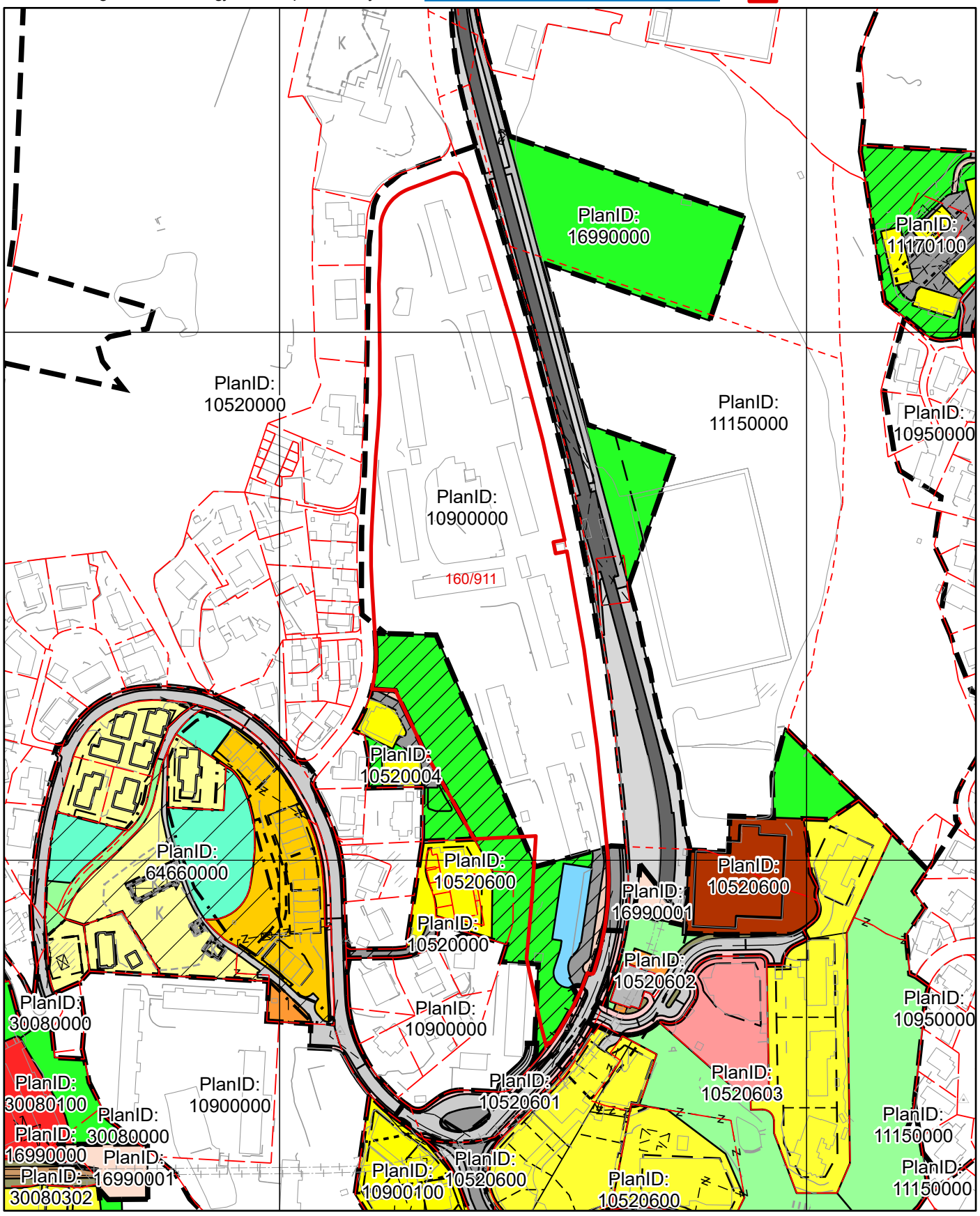
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/911
Dato: 08.05.2026 Adresse: Johan Hjorts vei 38 m.fl.

PlanID(er): 10900000, 10520004, 10520600, 10520601, 10520000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

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

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

641 - Restriksjonsområde flyplass

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Båndleggingsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)

Garasjeanlegg

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Sykkelveg

Gangveg

Sporvei / forstadsbane

FRIOMRÅDER

Anlegg for idrett og sport

Annet friområde

Område for anlegg i grunnen

Annet spesialområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles gårdsplass

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1161 - Barnehage

1550 - Renovasjonsanlegg

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

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

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

2080 - Parkering

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3002 - Blå/grønnstruktur

3031 - Turvei

3040 - Friområde

3050 - Park

Kommuneplanens arealdel

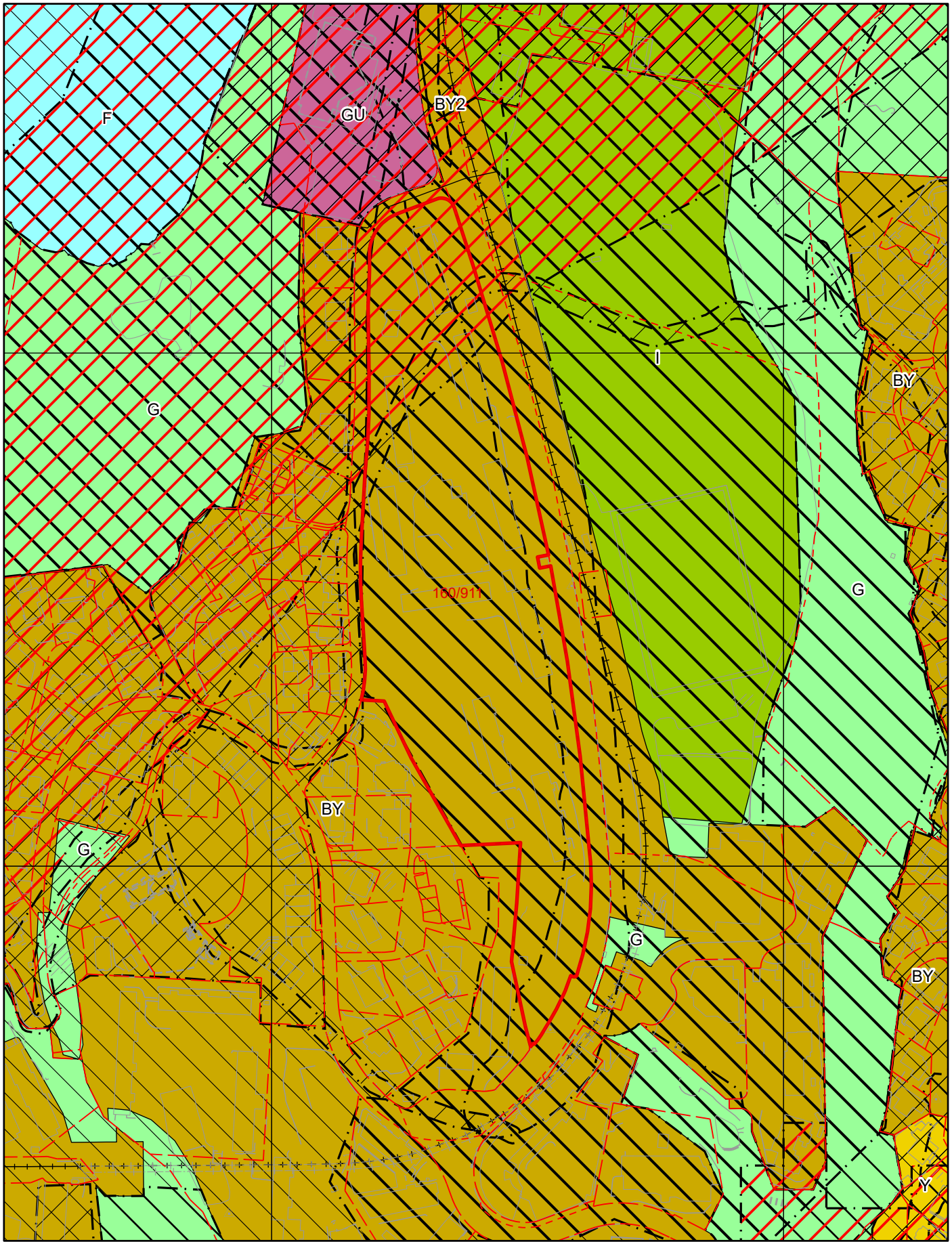
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 08.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/911
Adresse: Johan Hjorts vei 38 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Bybane

Bybane - tunnel

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Idrettsanlegg

Grav- og urnelund

Grønnstruktur

Friluftsområder

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 08.05.2026

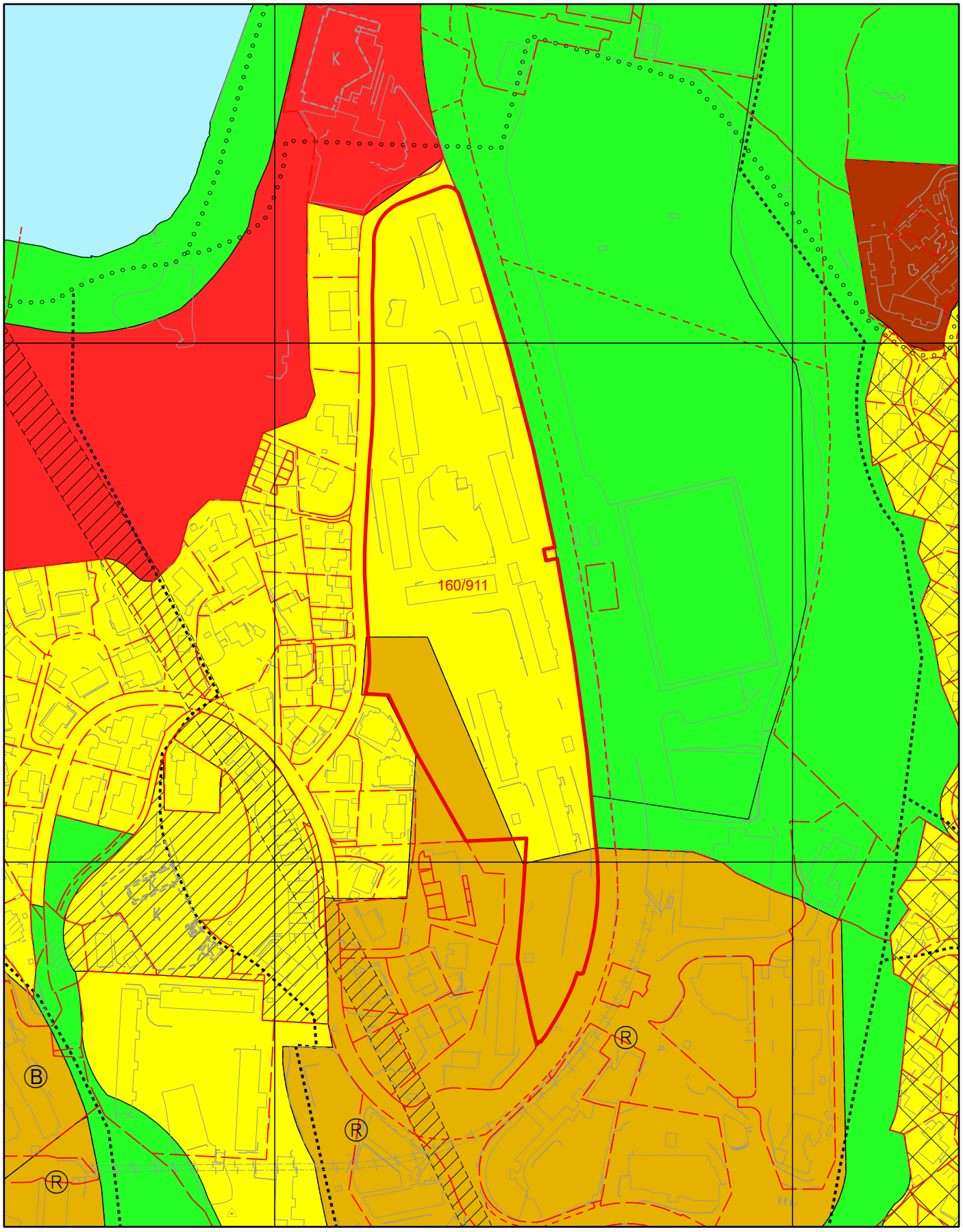
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/911
Adresse: Johan Hjorts vei 38 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Byggeområde (N)

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Friområde (N)

Idrettsanlegg (N)

Park-/turveg (N)

Vannareal for alment friluftsliv (N)

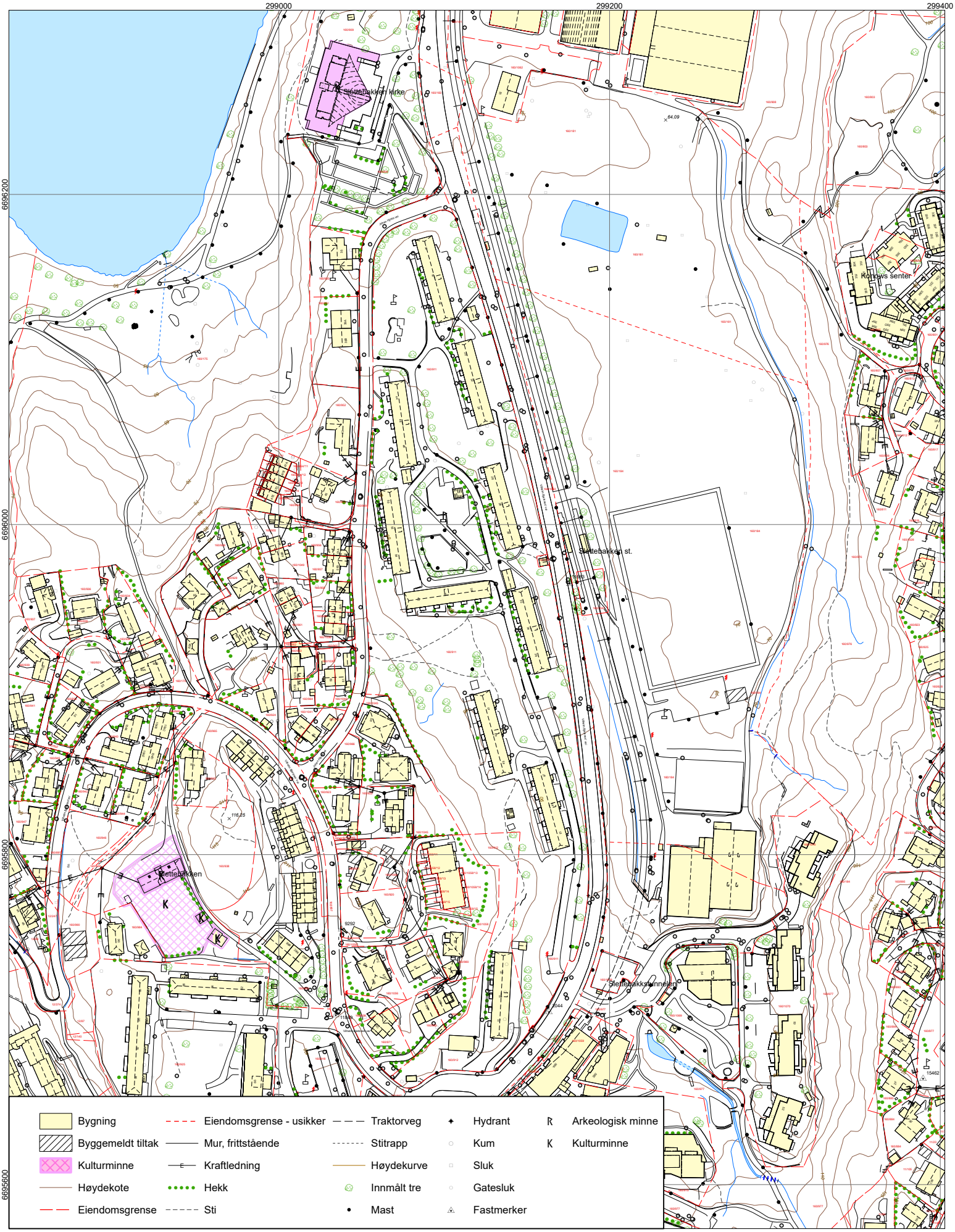
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A3: 1:2 000
Dato: 08.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/911/0/0
Adresse: Johan Hjorts vei 38 m.fl.

N



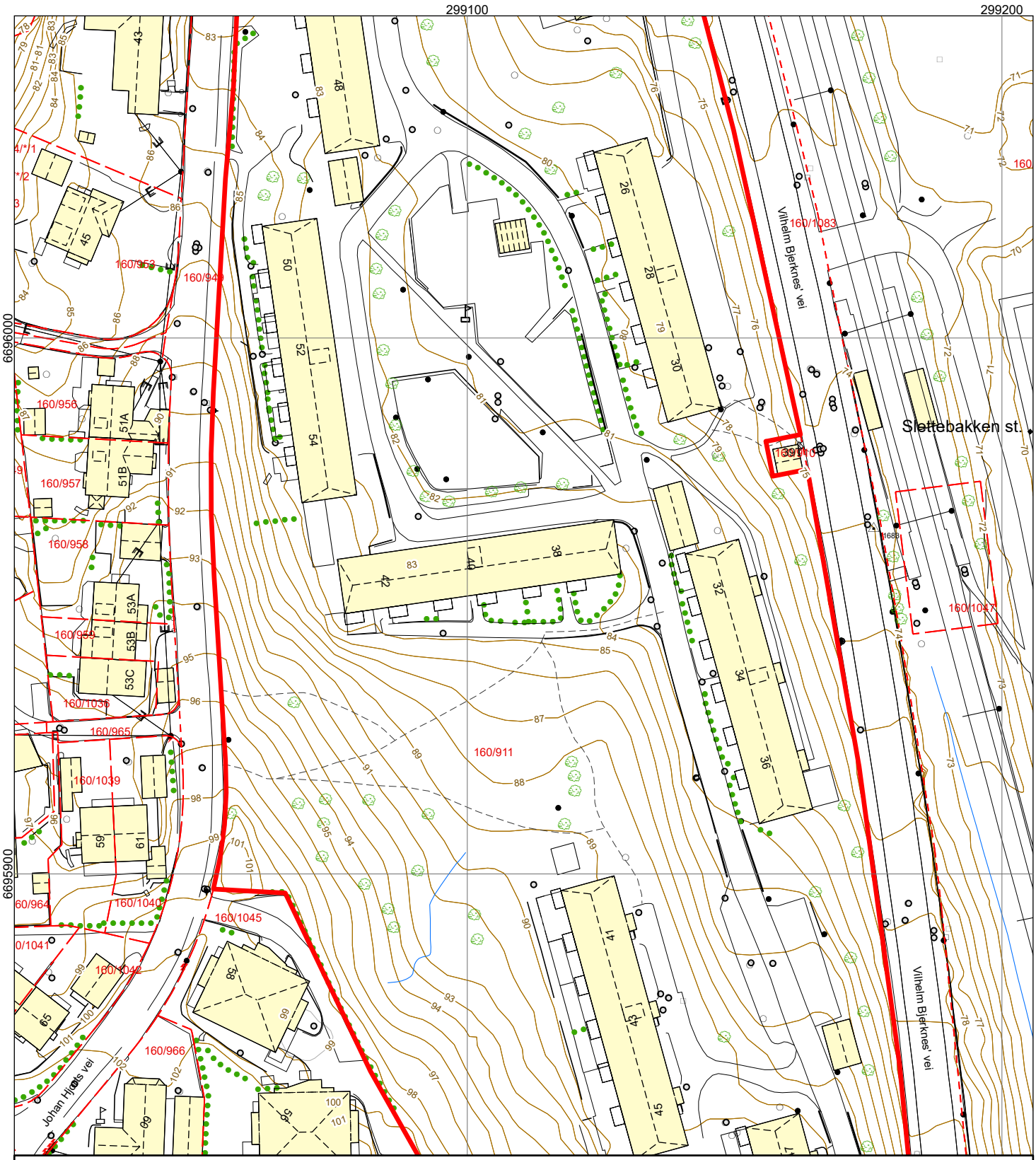
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 08.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/911/0/0
Adresse: Johan Hjorts vei 38 m.fl.

N



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

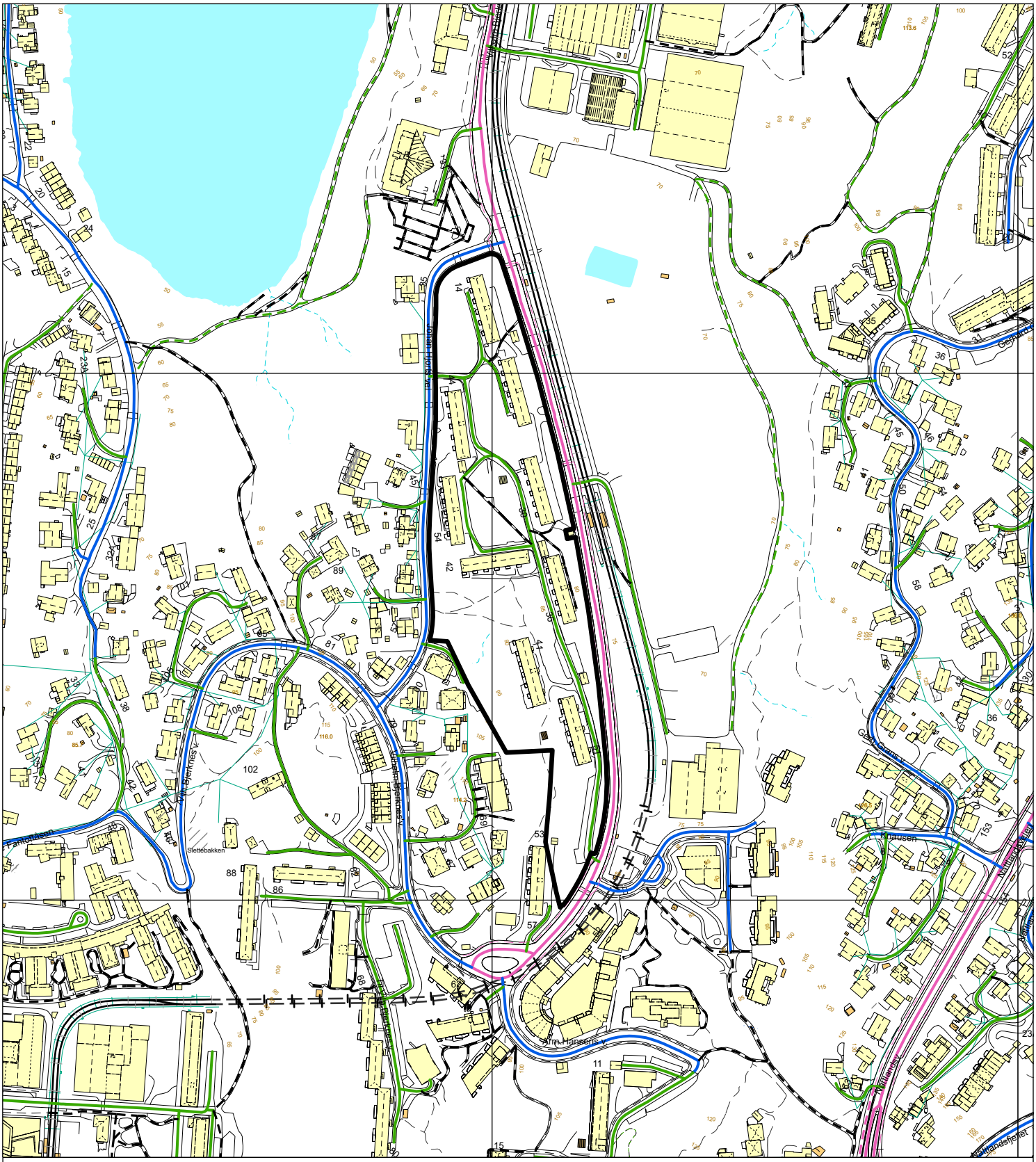
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000
Dato: 08.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/911/0/0
Adresse: Johan Hjorts vei 38 m.fl.

N


Johan Hjorts vei
Sletteløkken
Sletteløkken
Sletteløkken

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Johan Hjorts vei 38, 5081 Bergen
Gnr. 160, Bnr. 911, andelsnr. 117 i SLETTEBAKKEN BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260266

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Bernt Helland

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 974 35 640

E-post: bernt.helland@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.
