PRIVATMEGLEREN
SYD

ARMAUER HANSENS VEI 13

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Tegninger

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Planinformasjon

Kart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

14.12.2025

Tilstandsrapport av Armauer Hansens vei 13, H1203

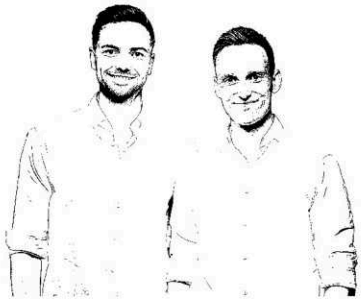
Armauer Hansens vei 13
5081 Bergen

Utarbeidet for:

Mari Sellevåg Aarø og Vetle Wigestrand

Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører AS



Rapportens innhold

Om tilstandsrapporten	Side 3
De ulike tilstandsgradene	Side 4
Om virksomheten	Side 5
Beskrivelse av boligen	Side 6
Arealer	Side 9
Sammendrag av tilstandsgrader	Side 10
Tilstander - Innvendig	Side 12
Tilstander - Utvendig	Side 17
Lovlighet	Side 21
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 22

HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

admin@hakonhaakonsen.no www.hakonhaakonsen.no

Om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er en teknisk tilstandsanalyse av bolig som brukes som grunnlag ved omsetning. Rapporten beskriver synlige skader eller avvik, og eventuelle tegn på skader eller avvik.

Hva vurderes i tilstandsrapporten?

I tilstandsrapporten kartlegges og vurderes boligens tekniske tilstand. Dette gjøres ved å befare innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg, inkludert tekniske installasjoner. Rapporten inneholder også en gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklæringsskjema fra eier, og annen framlagt dokumentasjon.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. NS 3600:2018. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Rapporten er ellers basert på en visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser av eiendommen. Med mindre annet fremgår eksplisitt av rapporten er det ved befaring ikke gjort noen form for inngrep i eiendommens konstruksjoner eller installasjoner.

De ulike tilstandsgradene

Tilstandsgraden gir uttrykk for bygningsdelens tilstand, vurdert ut fra alder, funksjon og eventuell dokumentasjon på materialer og utførelse.

TG0

Tilstandsgrad 0

TG0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være mindre enn 5 år gammel, uten tegn på slitasje og det skal være framlagt dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt eller anses som nødvendig.

TG1

Tilstandsgrad 1

TG1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

TG2

Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten 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 brukes også 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. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

Tilstandsgrad 3

TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TGIU

Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

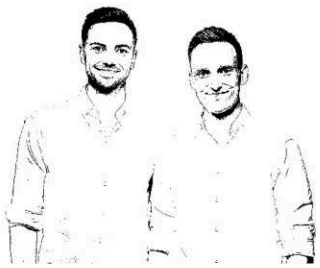
Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Om virksomheten

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi garanterer deg trygghet og pålitelighet gjennom våre tjenester og sørger alltid for at du som vår kunde føler deg ivaretatt. Det er viktig for oss at vi formidler våre tjenester på en logisk og tydelig måte, slik at alle involverte har en god forståelse. Ved å bruke oss skal du aldri oppleve ubehagelige overraskelser.

Håkon Farestvedt Nesse er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU Trondheim med erfaring fra byggeplassledelse. Gjennom ansvar for ferdigstilling og kvalitetssikring av leilighets- og industribygg, har Håkon en unik innsikt i både det faglige og praktiske knyttet til overlevering av bygg. Han kombinerer en nøyaktig, disiplinert og strukturert tilnærming med faglig nysgjerrighet, og er opptatt av tydelig kommunikasjon.

Sverre Magnus Haakonsen er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk og PhD ved NTNU Trondheim med erfaring som rådgivende ingeniør. Gjennom sin faglige dyktighet og nysgjerrighet har han kjapt utviklet en bred og dyptgående forståelse for bygninger og deres oppbygging og sammensetting. Sverre er ekstremt strukturert og organisert, men samtidig smidig og opptatt av å sette kunders ønsker og behov først.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

- **Adresse:** Armauer Hansens vei 13, 5081 Bergen
- **Boligtype:** Leilighet - Borettslag
- **Gårds- og bruksnummer:** 160/969
- **Leilighetsnummer/seksjonsnummer:** H1203
- **Byggeår:** 1962
- **Bruksareal intern (BRA-i):** 58 m^2

Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

2025

Baderom
Nytt toalett installert av Varme og Bad AS

Kjøkken
Ny kjøkkeninnredning fra IKEA. Dette inkluderer nye kjøkkenskap, fronter, servant, blandebatteri og benkeplate.

Kjøkken
Ny enstavs laminat fra Pergo

Soverom
Ny enstavs laminat fra Pergo

Entre
Ny enstavs laminat fra Pergo

Stue
Ny enstavs laminat fra Pergo

2024

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Alle vannrør og avløpsrør fornyet i regi av borettslaget

2021

Kjøkken
Nye integrerte hvitevarer fra AEG

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold
Bolig antatt fundamentert på fjell og faste masser.

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon
Konstruksjon med grunnmur og etasjeskiller i betong. Yttervegger av betong og bindingsverk, kledd med fasadeplater. Vinduer i tolags glass med malte karmer fra byggeår og ytterdør i tre.

Tak, takrenner, nedløp
Flatt tekket tak. Tak er kun besiktiget fra bakkenivå.

Parkering
Boligen disponerer ikke fast parkeringsplass, men det er mulighet for leie av plass gjennom borettslaget.

Eksterne boder
Boligen disponerer 2 eksterne boder. Det er ikke gitt særskilt tilstandsgrad for disse. Arealer er oppgitt i tabell.

Innvendige forhold

Baderom
Baderommet har malt betonggulv og malte platekledde flater på vegger og i himling. Det er montert vannklosett på gulv, vegghengt vaskeservant med skuffer samt vegghengt overskap med speil. Rommet inneholder dusjkabinett.

Kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning fra IKEA med slette hvite fronter og benkeplate i laminat. Det er montert vaskekum i stål, fliser på vegg over vaskekum samt vegghengte, åpne hyller. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med tilhørende avtrekksvifte, mens frittstående hvitevarer består av kombinert kjøle- og fryseskap. Gulv er belagt med 1-stavs laminat, og øvrige flater er malte.

Soverom
Soverom med 1-stavs laminat fra 2025 og malte flater. Rommet inneholder innebygget garderobeskap.

Innvendig bod
Bod med opplegg for vaskemaskin og fordelerskap. Rommet har tilkomst gjennom kjøkken.

Entre
Entre med 1-stavs laminat fra 2025 og malte flater.

Stue
Stue med 1-stavs laminat fra 2025 og malte flater. Det er tilkomst til balkong herfra.

Oppvarming
Det er radiator i stue. Ellers oppvarming med panelovner.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør fornyet i 2024.

Vannrør
Boligen har en kombinasjon av rør i rør og kobberrør.

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder på 110 L med ukjent alder, men eldre enn 20 år.

Ventilasjon
Bolig med naturlig ventilasjon.

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
	-1. etasje			
Ekstern bod kjeller	-	1	-	-
	12. etasje			
Baderom	3	-	-	-
Kjøkken	9	-	-	-
Entre	6	-	-	-
Innvendig bod	1	-	-	-
Soverom	13	-	-	-
Stue	22	-	-	-
Balkong	-	-	-	17
Ekstern bod balkong	-	2	-	-
SUM	**58**	**3**	**0**	**17**
Sum BRA	61			

Hva betyr de ulike arealene?

Bruksareal er summen av internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis terasse- og balkongareal (TBA). Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger. Du kan lese mer om arealer senere i rapporten eller på våre nettsider https://hakonhaakonsen.no/artikler/arealoppmaling.

Sammendrag av tilstandsgrader

Her finner du en fordeling av tilstandsgrader fra rapporten samt eventuelle estimerte kostnader hvor det er gitt tilstandsgrad 3. Samtlige bygningsdeler med tilstandgrad 2 eller 3 er listet opp under.

TG2 Tilstandsgrad 2

Baderom → Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende tilkomst og dokumentasjon (Les mer på side 12)

Baderom → Ventilasjon
Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfullt avtrekk (Les mer på side 13)

Kjøkken → Avtrekk
Tilstandsgrad 2 gis grunnet krav i NS 3600 (Les mer på side 13)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg → Vannrør
Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall (Les mer på side 16)

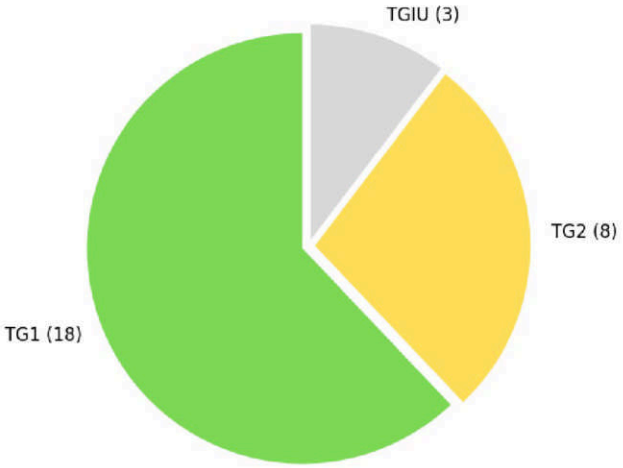
Tekniske anlegg, VVS-anlegg → Varmtvannsbereder
Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen trolig har passert 20 år (Les mer på side 16)

Balkong → Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet høyde på rekkverk ikke er i henhold til forskriftskrav (Les mer på side 18)

Vinduer → Det er 3 vindu(er) vurdert til tilstandsgrad 2.
Ytterligere informasjon og plassering er gitt i hovedrapporten. (Les mer på side 17)

Ytterdører → Det er 1 ytterdør(er) vurdert til tilstandsgrad 2.
Ytterligere informasjon og plassering er gitt i hovedrapporten. (Les mer på side 17)

Fordeling av tilstandsgrader



Viktig informasjon om tilstand generelt

Eldre overflater som er overflatebehandlet kan ikke sammenlignes med overflater i en tilsvarende ny leilighet. Bygningens og boenhetens alder tilsier at det kan fremkomme feil og mangler ved ombygging eller modernisering som ikke er dokumentert i denne rapporten. Bygningen er oppført iht. de forskrifter som var gjeldende i byggeperioden og det må påberegnes avvik sammenlignet med dagens standard.

Tilstander - Innvendig

Baderom 3,3 m^2 | 12. Etasje



Baderommet har malt betonggulv og malte platekledde flater på vegger og i himling. Det er montert vannklosett på gulv, vegghengt vaskeservant med skuffer samt vegghengt overskap med speil. Rommet inneholder dusjkabinett.

Avløp og vannrør

TG1

Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det er registrtert noe kalkrester rundt vannlås til avløp, men ingen pågående drypp eller lekkasjer på befaringstidspunktet.



Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon fordi det benyttes dusjkabinett og det er derfor ingen vannbelastning på gulvet/tettesjiktet.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG2

Sluk er ikke tilgjengelig grunnet dusjkabinett. Tetteløsning med ukjent utførelse og alder, trolig innenfor estimert levetid. Løsningen er nok ikke utgått, men risiko for avvik øker. Vann føres direkte til sluk og det vil derfor være sluket og koblinger i avløp som blir avgjørende. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende tilkomst og dokumentasjon.

Overflater – gulv

TG1

Malt betong. Det er trolig brukt epoksymaling eller annen vannavstøtende behandling. Normal bruksslitasje for alderen. Fall er ikke målt på grunn av dusjkabinettets plassering.

Overflater - vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Ventilasjon

TG2

Det er kun naturlig oppdriftsventilasjon. Rommet mangler mekanisk avtrekk i henhold til NS 3600. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres om mulig. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfullt avtrekk.



Kjøkken 9,1 m^2 | 12. Etasje



Kjøkkenet har kjøkkeninnredning fra IKEA med slette hvite fronter og benkeplate i laminat. Det er montert vaskekum i stål, fliser på vegg over vaskekum samt vegghengte, åpne hyller. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med tilhørende avtrekksvifte, mens frittstående hvitevarer består av kombinert kjøle- og fryseskap. Gulv er belagt med 1-stavs laminat, og øvrige flater er malte.

Avløp og vannrør

TG1

Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det er montert lekkasjevarsler med sensor under vaskekum.



Avtrekk

TG2

Kjøkkenet har ventilator med omluftsløsning og kullfilter uten tilkobling til kanal. Tilstandsgrad 2 gis grunnet krav i NS 3600.

Innredning

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Det er montert komfyrvakt over platetoppen.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Entre 6,2 m² | 12. Etasje

Entre med 1-stavs laminat fra 2025 og malte flater.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Innvendig bod 1,4 m² | 12. Etasje

Bod med opplegg for vaskemaskin og fordelerskap. Rommet har tilkomst gjennom kjøkken.

Soverom 12,9 m² | 12. Etasje

Soverom med 1-stavs laminat fra 2025 og malte flater. Rommet inneholder innebygget garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Manglende spalte under dør. Det anbefales å sikre omluft i form av spalte under eller i dør på soverom. Det gis likevel tilstandsgrad 1 da boligen har naturlig ventilasjon og utettheter er en del av denne løsningen.

Stue 21,5 m² | 12. Etasje

Stue med 1-stavs laminat fra 2025 og malte flater. Det er tilkomst til balkong herfra.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Merk at gulv er lagt sammenhengende med entre, noe som kan begrense naturlig bevegelse. Avslutning mot terskel til soverom er ikke fagmessig utført.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg | 12. Etasje

Relevante tekniske anlegg vurderes her. Bygningsdeler som vannrør og avløpsrør vurderes utover det som er vurdert i andre sjekkpunkter.

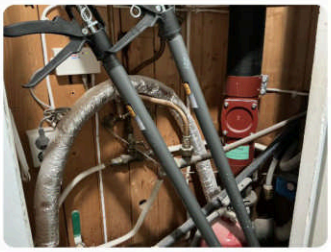
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG1 Avløpsrør fornyet i 2024. Hovedstamme befinner seg i en bod ved kjøkken og er av metall. Ingen registrerte avvik på synlige deler. Merk at kontrollen gjelder innvendige avløpsrør og omfatter ikke stikkledninger. Tilstandsgrad er stort sett basert på alder da rør er innebygget i konstruksjonen uten mulighet for inspeksjon.

Vannrør

TG2

Kobberrør fra byggeår. Disse går blant annet til kjøkken og varmtvannsbereder. Det er ikke registrert avvik på synlige deler og det er lekkasjesikring på gulv. Vannrørene er mellom 25 og 100 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.



Vannrør

TG1

Boligen har en kombinasjon av rør i rør og kobberrør. Rør i rør vannrør er fra 2024 med fordelerskap montert i bod ved kjøkken. Det er kun to rør til samlestokken, men det mangler merking. Vannrør går trolig til baderom, men dette anbefales undersøkt og merket. Det er ingen drenering ved eventuell lekkasje, eller annen varsling fra skapet.



Varmtvannsbereder

TG2

Varmtvannsbereder på 110 L med ukjent alder, men eldre enn 20 år. Avvik kan oppstå. Bereder er koblet til fast stikkontakt. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen trolig har passert 20 år.

Ventilasjon

TGIU

Bolig med naturlig ventilasjon. Det er avtrekk basert på naturlig oppdrift i gjennom ventiler sjakter og tilluftsventiler i vinduer. Det gis ikke særskilt tilstandsgrad på dette punktet da det er vurdert pr. rom. For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger.

Radon

12. Etasje

Bolig plassert i 12. etasje.

Radon

TGIU

Boligen ligger i 12. etasje. Dette punktet er derfor ikke relevant.

Tilstander - Utvendig

Vinduer og ytterdører

For vinduer og ytterdører gis det en tilstandsgrad for alle vinduer vurdert til samme tilstandsgrad. Hvilke rom og eventuelle kommentarer er listet opp nedenfor.

Vinduer vurdert til TG2

TG2

Kjøkken: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra 1986. Vindu er mellom 20 og 40 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Eldre vinduer kan ha dårlige isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.

Soverom: Vindu i tolags glass med malte trekarmer trolig fra 1987. Vindu er mellom 20 og 40 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Eldre vinduer kan ha dårlige isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.

Stue: Vinduer og balkongdør i tolags glass med malte trekarmer trolig fra byggeår. Det er betydelig avflassing av maling på utside balkongdør. Vindu og dør er mellom 20 og 40 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Eldre vinduer kan ha dårlige isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.

Ytterdører vurdert til TG2

TG2

Entre: Ytterdør i tre av eldre alder plassert under tak i svalgang. Dør trolig innenfor sitt antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall og slitasje på utside.

Balkong 16,7 m^2 | 12. Etasje



Balkong i betongkonstruksjon med trefliser på gulv og metallrekkverk med glassfelt. Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

TG2

Høyde på rekkverk er målt til under 1 meter. Kravet i teknisk forskrift er minst 1,2 m. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Tilstandsgrad 2 gis grunnet høyde på rekkverk ikke er i henhold til forskriftskrav.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget basert på enkle sjekkpunkter og overfladiske observasjoner. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlige myndigheter. En bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en godkjent kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det understrekes at eier har ansvaret for det elektriske anlegget og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og brukes i samsvar med de gjeldende anvisninger og regelverk. Elektriske installasjoner og anlegg er strengt regulert av det norske lovverket og krever spesifikk, dokumentert kompetanse for arbeid på installasjonene eller anlegget.

Sikringsskap plassert i svalgang utenfor leiligheten. Skapet inneholder 8 automatsikringer, inkludert hovedsikring, med 20 A til platetopp/komfyr og ellers 16 til 10 A.

Spørsmål til eier:

Foreligger det en rapport eller samsvarsærklering som viser at det er mindre enn fem år siden boligen siste hadde tilsyn av det lokale el-tilsynet eller en registrert elektrovirksomhet.	**Ja**
Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?	**2025**
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	**Ja**
Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Undersøkelser:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)?	**Nei**
Mangler det kursfortegnelse, eller er den ikke i samsvar med antall sikringer?	**Ja**

Det er eldre håndskrevet kursfortegnelse som ikke samsvarer med antall sikringer. Denne anbefales oppdatert.

Konklusjon: Sist kontrollert i 2025 med fremlagt samsvarserklæring. Det er ikke behov for tilsyn.

Branntekniske forhold

Det er montert røykvarsler i entré utenfor kjøkken. Pulverapparat plassert i rom ved kjøkken.

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eier skal i tillegg sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom. Eier skal også sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Undersøkelser:

Mangler det brannslukningsutstyr i boligen iht. til forskriftskrav?	**Nei**
Mangler det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	**Nei**
Er det manglende rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	**Ukjent/Ikke relevant**
Er det synlige mangler i branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei?	**Nei**

Rømningsveier:

Fra en branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Merk at det kun er forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet som det vil bli opplyst om.

Konklusjon: Det er ikke observert åpenbare mangelfulle forhold ved rømning eller inndeling av branncceller.

Lovlighet

Byggetegninger

Godkjente og byggemeldte tegninger er fremlagt.

Ferdigattest

Ferdigattest er fremlagt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brancelleinndeling ut fra dagens forskrift?

Nei

Håndtverkertjenester

Er det utført håndverkertjenester de siste 5 årene? (Kilde: eier)

Ja - Se oppgraderinger

Krav til rom for varig opphold

Er det påvist avvik ifm. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Avvik vurderes mot aktuell forskrift.

Nei

Under befaringen

Til stede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakkyndig)

Vetle Wigestrand (eier)

Mari Sellevåg Aarø (eier)

Befaringsdato: 14.12.2025

Informasjon om tilstandsrapporten

Kort om areal

Arealberegninger er basert på føringene gitt i NS 3940:2023.

Ved taksering og omsetning deles boliger inn i ulike typer bruksareal, før dette summeres til samlet bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av internt (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

For at et areal skal være måleverdig, må det være fri høyde på minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling og fri bredde på minst 0,60 meter. Rommet må også ha tilkomst via for eksempel dør eller en luke, og må i tillegg ha permanent gangbart gulv. For rom med skråtak, himlingshøyder under 1,90 meter eller bjelker vil kun deler av arealet være måleverdig

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m2) uten desimaler.

Eventuellt unøyaktigheter ved oppmåling

Det kan være utfordrende og umulig å fastslå nøyaktig areal grunnet eventuelle skeivheter i overflater, udokumenterte veggtykkelser og konstruksjonsmessige utforminger som buer, vinkler mm. Det kan også være vanskelig å anslå nøyaktig måleverdig område av trappeåpninger og lignende. Arealet måles opp etter beste evne og vil kunne inneholde mindre avvik. Oppmålt areal kan ikke legges til grunn for beregning av markedsverdi alene. Eiendommens verdi kan altså ikke baseres på en matematisk beregning av opplysninger om areal i rapporten.

Brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over en eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen.

Bruksendringer

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Ved bruksendring kan søknad om tillatelse være påkrevd. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel rømning eller dagslys. Et eksempel er dersom du vil endre en bod til et soverom eller stue. Da endrer du et rom fra å være en tilleggsdel til å bli en hoveddel. En endring fra bod til soverom vil også medføre nye tekniske krav til rommet (Mer informasjon finnes på DiBKs nettsider).

Vær spesielt oppmerksom på

Rapporten er gyldig i 1 år fra befaringsdato. Dersom boligen skal selges etter 1 år, må det utarbeides en ny tilstandsvurdering.

Dersom utvendige forhold er en del av tilstandsrapporten, vil krypekjeller kun vurderes i tilfeller hvor det er tilgang direkte fra boligen, eller dersom det er tilgang fra fellesarealer/utearealer. Hvis krypekjeller ikke er kommentert i rapporten, er den å regne som TGIU (ikke undersøkt).

Hva vurderes normalt ikke?

- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Utvendige trapper
- Skjulte installasjoner
- Innredning og løsøre slik som hvitevarer
- Full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Planløsning
- Estetikk og arkitektur
- Bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer som svalgang, inngangsparti og lignende

Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak NS3600:2018 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS3600:2018.

Den bygningssakskyndige kartlegger boligens tekniske tilstand etter beste faglige skjønn basert på visuelle observasjoner kombinert med ikke-destruktive konkrete undersøkelser, med unntak av nødvendig hulltaking i våtrom eller rom under terreng der eier har gitt tillatelse. Merk at hulltaking ikke er foretatt med mindre det eksplisitt fremkommer i rapporten. Den bygningssakskyndige kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fuktskader, soppskader mv. som ikke oppdages i skjulte installasjoner og konstruksjoner. Flater som er skjult av snø eller på en annen måte ikke er tilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av isolasjon, piper, el-anlegg osv. Tilbehør som hvite- og brunevarer gis ingen vurdering. Heller ikke integrert tilbehør. Yttertak vurderes basert på det som er synlig, normalt fra innside loft og utvendig fra stige eller bakkenivå uten at det er gjort inngrep i konstruksjonen. Befaring av en bygningsdel utføres ikke dersom det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig. Møbler og inventar vil ikke bli flyttet på med mindre de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger.

Utbedringskostnader er estimater basert på erfaringstall og skjønnsmessig vurdering av den bygningssakskyndige. Utbedringskostnad må på ingen måte forveksles med en konkret og nøyaktig vurdering. Nøyaktig kostnad må baseres på innhenting av tilbud og er bruker sitt ansvar. Kostnader til ikke oppdagede feil og avvik kan forekomme og er bruker sitt ansvar. Bruker må selv avgjøre om foreslåtte tiltak ved TG2 og TG3 er nødvendige og økonomisk lønnsomme.

Rapporten er kun ment til bruk for den som bestiller den og kan ikke videreselges eller brukes av andre uten at dette er skriftlig avtalt med den ansvarlige bygningssakskyndige.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke den bygningssakskyndige sitt ansvar. Rapporten baserer seg på informasjon som eier plikter å oppgi, herunder detaljert identifikasjon av tomt og bygning, alle kjente feil og mangler ved boligen, opplysninger om alle arbeider utført på boligen de siste 10 år, problemer ved bruk av boligen, skadedyr på eiendommen, kontroller utført av offentlige myndigheter, heftelser og krav fra kommunen eller andre, eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen og tidligere tekniske rapporter.

Det presiseres at avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet, med unntak av undernevnte bygningsdeler som baseres på gjeldende forskrift på befaringstidspunktet:

- Bad, vaskerom (våtrom)
- Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet
    - Overnevnte punkt gjelder for eks. rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, branncelle mv.

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Aldersvurdering gjøres med utgangspunkt i Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialegenskaper og lignende, som den bygningssakskyndige ikke har kjennskap til. Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse. Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS3600:2018. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.

Ønsker du et uforpliktende tilbud på en av våre tjenester?

Ta kontakt eller besøk vår hjemmeside



admin@hakonhaakonsen.no

www.hakonhaakonsen.no

HÅKON & HAAKONSEN

SIVILINGENIØRER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd

Oppdragsnr.
166251021

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mari Sellevåg Aarø	Vetle Wigestrand

Gateadresse
Armauer Hansens vei 13

Poststed	Postnr
BERGEN	5081

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg forsikring via borettslaget

Polise/avtalenr.: 7777169

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært vond lukt på grunn av manglende tetting rundt rør bak toalett, dette ble løst av rørlegger i desember 2025.

Document reference: 166251021

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifte av toalett
Arbeid utført av	Svalland VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering av felles vann- og avløpssystem i borettslaget
Arbeid utført av	Unik

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe skjevhet i gulv

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Januar/februar 2025: Oppgradering av elektrisk anlegg ifbm. oppussing av kjøkken. Montert komfyrvakt, etablert nye stikk og trukket nye kurser for å støtte strømkrevende hvitevarer. November 2025: montert nye stikk i stue, på soverom og på bad, og gjennomført utvidet el-kontroll
Arbeid utført av	Star Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utvidet el-kontroll i november 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166251021

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166251021

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 166251021

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Sellevåg Aarø	19583c384cb744d99a61f5 1320d6bdd92cabd5f6	16.12.2025 17:39:41 UTC	Signer authenticated by One time code

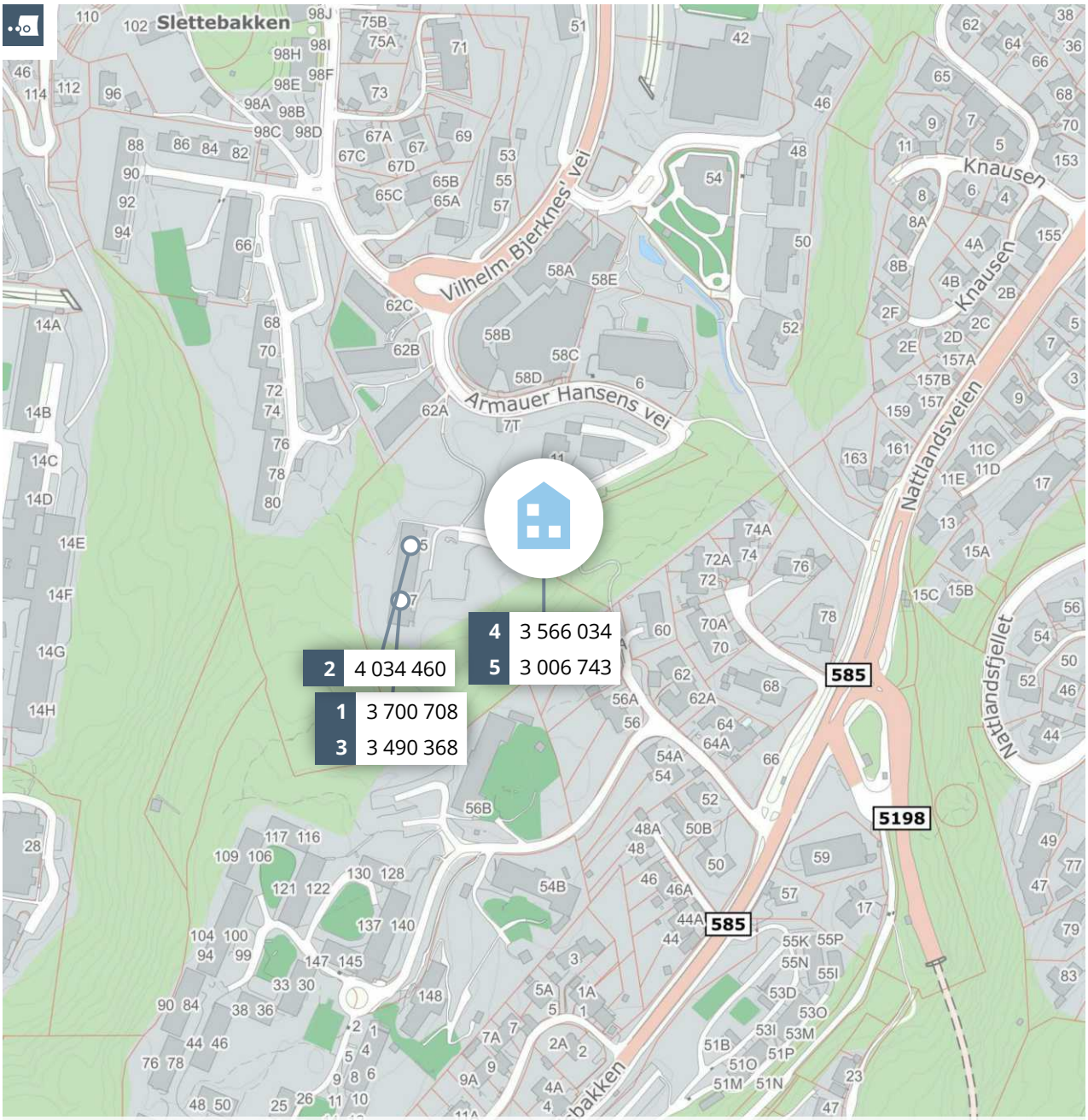
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vetle Wigestrand	84924f4f489057090b3d5 6407fa40dcdf34f6f18	05.01.2026 14:57:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 166251021

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

ARMAUER HANSENS VEI 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 13.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kamilla Sørensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Armauer Hansens vei 13, 5081 BERGEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 160 BNR 969 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS KNAUSEN

Verdivurdert til

3 100 000

162 871	3 262 871	58 266
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	2 m²	- m²	17 m²	- m²	- m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	5 909
Formue	0
Soverom	1
Etasje	12

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Armauer Hansens vei 17 56 m² 1969 11. etg 2 sov	29.04.2025	2 990 000	**3 550 000**	150 708	3 700 708	**66 084**
2 Armauer Hansens vei 15 70 m² 1961 3. etg 2 sov	07.11.2025	3 490 000	**3 825 000**	209 460	4 034 460	**57 635**
3 Armauer Hansens vei 17 56 m² 1962 7. etg 1 sov	27.02.2025	2 990 000	**3 350 000**	140 368	3 490 368	**62 328**
4 Armauer Hansens vei 13 56 m² 1962 12. etg 1 sov	03.12.2025	2 990 000	**3 400 000**	166 034	3 566 034	**63 679**
5 Armauer Hansens vei 13 56 m² 1961 1. etg 1 sov	03.10.2024	2 690 000	**2 895 000**	111 743	3 006 743	**53 692**

Pen og romslig 2-roms leilighet i lagets øverste etasje. Balkong på 17 kvm og nydelig utsikt, samt kveldssol. Heisadkomst til etasjen. Lokal beliggenhet er å anse som meget god.

Leilighetens standard er bra. I 2025 ble leiligheten oppgradert med nytt toalett, ny kjøkkeninnredning (hvitevarer er fra 2021), nytt laminatgulv og diverse nye stikk og oppgradering av el anlegg tilknyttet kjøkken. Alle vannrør og avløpsrør er fornyet i regi av borettslaget i 2024.

Megler mener verdi er kr. 3.100.000,- eks. fellesgjeld.

Megler har ikke kontrollert byggesak for eiendommen og kan ikke garantere at alle rom, hybler, leiligheter o.l. er godkjent for dagens bruk.

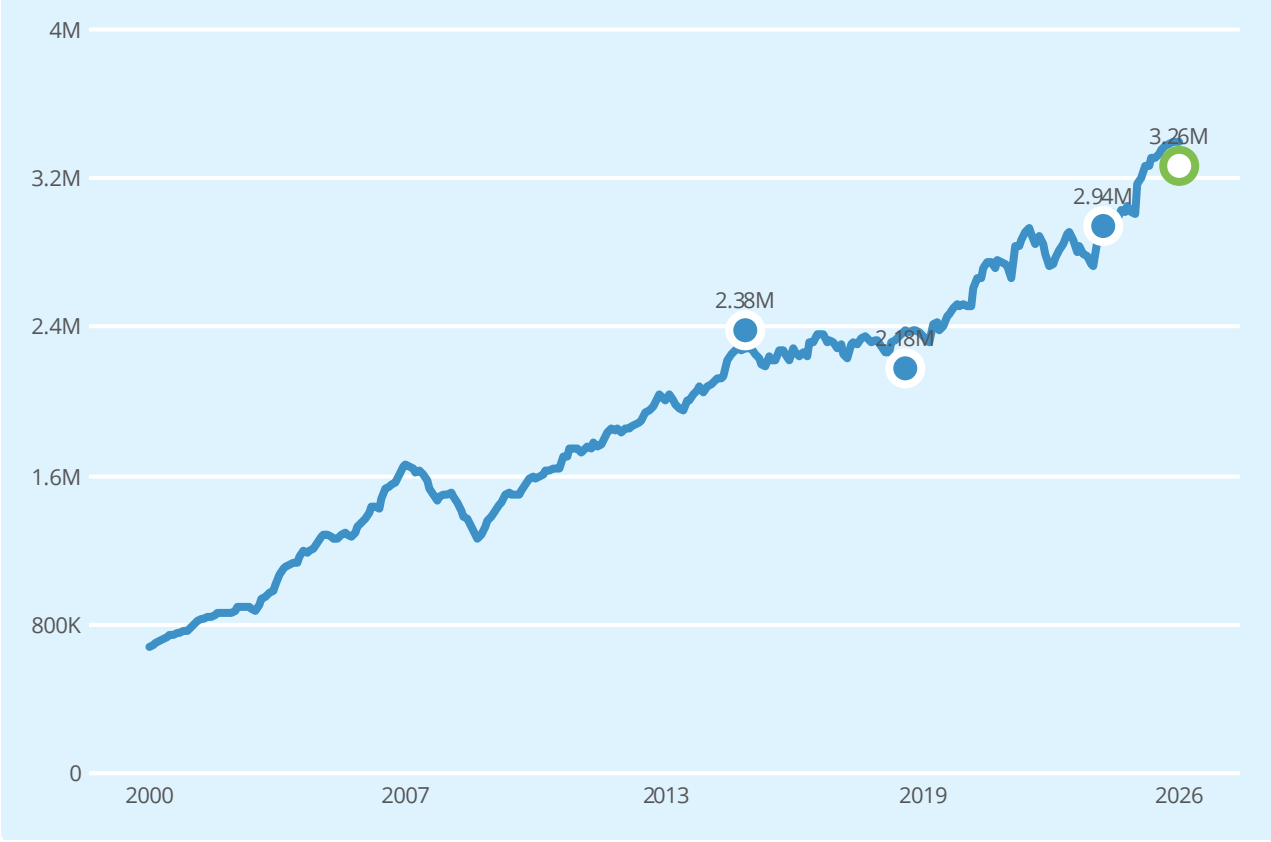
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.08.2025	27.08.2025	27.08.2025	-	2 860 000	-	2 860 000	3
15.03.2024	21.03.2024	21.05.2024	2 590 000	2 860 000	81 818	2 941 818	
09.06.2021	09.06.2021	09.06.2021	-	1 225 000	-	1 225 000	4
08.05.2019	15.05.2019	21.06.2019	2 050 000	2 050 000	131 591	2 181 591	
19.06.2015	23.06.2015	04.08.2015	1 950 000	2 200 000	181 722	2 381 722	
21.05.2008	21.05.2008	12.06.2008	-	1 300 000	-	1 300 000	4
10.01.2005	10.01.2005		-	1 245 000	-	1 245 000	4

+1 omsetninger

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Sist omsetning var samboer som kjøpte seg inn i leiligheten utenfor markedet.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i KNAUSEN grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i KNAUSEN grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

5.0M
4.7M
4 636 000 Salgspris i snitt
4 368 000 Prisantydning i snitt
4.1M
3.8M

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 7% over prisantydning

Analyse m²-priser

69 540 KNAUSEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

69 198 Årstad bydel i snitt siste 6 mnd

58 266 Armauer Hansens vei 13
Totalpris 3 262 871

Bergen & Omegn Boligbyggelag
Postboks 7280
5020 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200312860/9 TEMO	NYBY – 5210	19.01.2006

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

Gnr 160	Bnr 969
Tiltakets adresse	Armauer Hansens Vei 11
Tiltakets art	Fasadeendring Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	Slettebakken Borettslag

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet Etat for byggesak og private planer 13.1.06.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200312860.

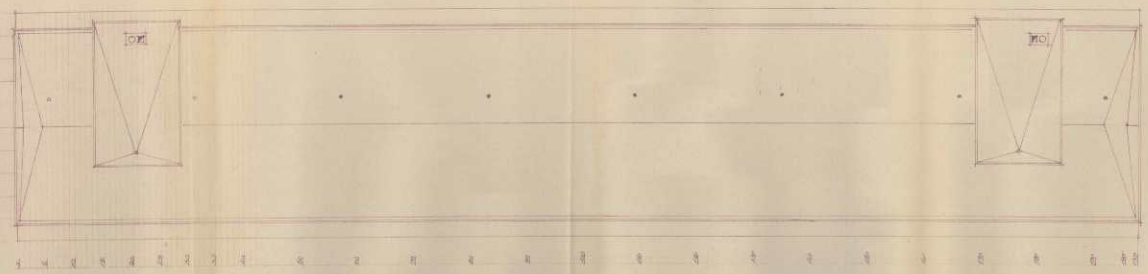
ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

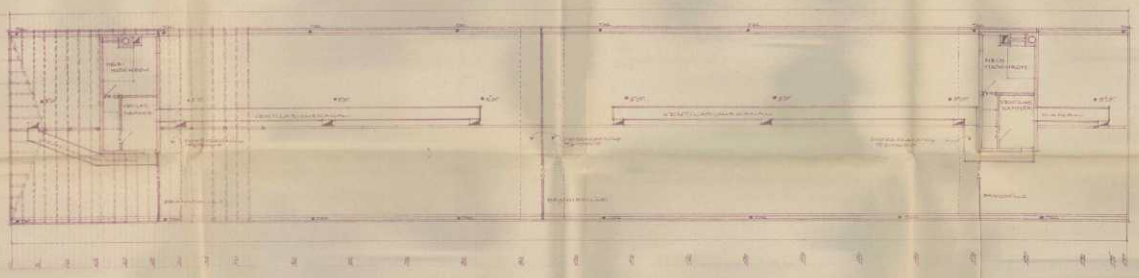
Terje Moe
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen

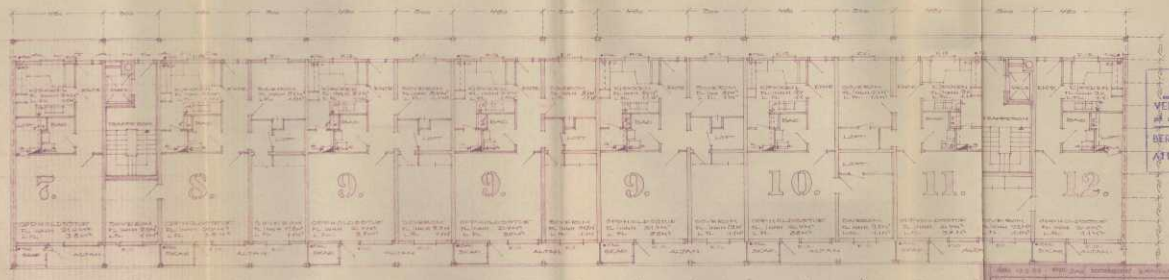
Saksnummer 200312860



TAKPLAN.



LOFTPLAN.



RAN. 2-12 ETG.

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN 12 JULI 1961
ATTESTERES

SØRE SLETTEBAKKEN BOB

AALL og LØKELAND, arkitekter M.N.I.F.
E. HELMENS OLSEN, arkitekt M.N.I.F.
P. E. MALMSTRØM, arkitekt M.N.I.F.
CHRISTIAN SVENKERUD, arkitekt M.N.I.F.
JOHAN THUNES, arkitekt M.N.I.F.

Styret i Slettebakken Borettslag innkaller til

GENERALFORSAMLING

Dato: 5. juni 2025
Tid: Kl. 1800
Sted: Menighetssalen i Slettebakken kirke,
Vilhelm Bjerknes vei 31

Dørene åpnes klokken 17:30.



St. Hans-feiring 2024
Foto: Hildegunn Reime

Innholdsfortegnelse

Dagsorden 2
SAK 1: Konstituering 3
SAK 2: Rapport til orientering fra styret og underutvalg 2024 3
1. Lagets virksomhet 3
2. Styrets arbeid 3
3 Lagets drift og økonomi 13
4 Aktiviteter 14
5 Forutsetning for fortsatt drift 15
6 Arbeidsmiljø 15
7 Likestilling 15
8 Forurensning av det ytre miljø 15
SAK 3: Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2024 19
SAK 4: Vederlag 20
4.1 Til styremedlemmer generelt 20
4.2 Til styremedlemmer spesielt, styrets forslag 20
4.3 Til valgkomitéen 20
4.4 Til parkeringsutvalget 20
SAK 5: Valg 21
5.1 Valgkomiteens innstilling til styre og underutvalg 21
5.2 Styrets innstilling til valgkomité 2025-2026 22
SAK 6: Innkomne forslag 23
6.1 Struktur for styret og komitéer/utvalg 23
6.2 Mandat og rammer 25
6.3 Vedtektsendring 27
SAK 7: Styrets forslag 28
7.1 Salg av Armkroken i Armauer Hansens vei 13 28
7.2 Salg av utleielokaler i Johan Hjorts vei 44 - 48 (C-blokken) 29
Adgangstegn/Stemmerett/Fullmakt 31

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 2024

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2024

4. Vederlag

4.1 Styremedlemmer generelt
4.2 Styremedlemmer spesielt
4.3 Valgkomiteen
4.4 Parkeringsutvalget

5. Valg

5.1 Valgkomiteens innstilling til styre og undervalg
5.2 Styrets innstilling til valgkomite 2025-2026

6. Innkomne forslag

6.1 Struktur for styret og komitéer/utvalg
6.2 Mandat og rammer
6.3 Vedtektsendring

7. Styrets forslag

7.1 Salg av Armkroken
7.2 Salg av utleielokaler i C-blokken

SAK 1: Konstituering

SAK 2: Rapport til orientering fra styret og underutvalg 2024

Rapport fra styret i Slettebakken borettslag for år 2024

1. Lagets virksomhet

1.1. Formål

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

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

1.2. Generelle opplysninger

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

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

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

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

Kontaktinfo:

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

2. Styrets arbeid

2.1. Styrets sammensetning

Verv	Navn	Adresse	Periode	Først valgt
Styreleder	Kari D. Haldorsen	Johan Hjorts v. 54	2023-2025	2008
Nestleder	Hildegunn Reime	Johan Hjorts v. 32	2023-2025	2009
Nestleder	Henric Moberg	Sundts veg 58	2023-2025	2023
Styremedlem	Karin Mathisen	Johan Hjorts v. 16	2024-2026	2022
Styremedlem	Ole Magnus Urhaug	Armauer Hansens v. 15	2023-2025	2023
Styremedlem	Kristian Reed	Vilhelm Bjerknes' v. 45	2024-2026	2020
Styremedlem	Bertil Sivertsen	Søre Marikoven 67	2023-2025	2021
1.varamedlem	Ida Iselin Eriksson	Vilhelm Bjerknes' v. 57	2024-2025	2023

2.2. Andre utvalg og tillitsvalgte

2.2.1 Valgkomite

Sindre Andersen	Sædalsvegen 94 c
Anita Holmøyvik	Johan Hjorts vei 26
Berit Widding	Vilhelm Bjerknes vei 49

2.2.2 Parkeringsutvalg

For høyblokk

Brahim Hammami	Armauer Hansens vei 13

For lavblokk

Rune Kvinge	Johan Hjorts vei 50
Nina Standal	Johan Hjorts vei 34

2.2.3 Rørutvalg

Bertil Sivertsen	Søre Marikoven 67
Kari D. Haldorsen	Johan Hjorts vei 54
Helge Lilletvedt	Johan Hjorts vei 16
Hildegunn Reime	Johan Hjorts vei 32

2.2.4 Vedlikeholdsutvalg

Henric Moberg	Sundts veg 58
Knut Grinde	Vaktmester
Kristian Reed	Vilhelm Bjerknes' vei 45
Kari D. Haldorsen	Johan Hjorts vei 54
Bertil Sivertsen	Søre Marikoven 67

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 v. 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	Armauer Hansens vei 13

For lavblokk

Berit Bergheim	Johan Hjorts vei 54

2.3. Møtevirksomhet

I 2024 har det vært avholdt 15 styremøter, og 127 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 2024, kan nevnes:

- Møter og befaringer med Rune Løvaas, Eriksen HMS, Firesafe og Dørmænen & Eide angående asbestsanering, branntetting og isolering som ble avsluttet i mai 2024
- 6 byggherremøter om det overnevnte
- Møter med Unik og BOB angående rørprosjekt, og 19 byggherremøter
- 10 møter i rørutvalget
- Infomøte for beboere om rør-rehabilitering
- Befaringer hos andelseiere angående løsninger for gjennomføring av rørprosjekt
- Ferdigbefaringer i fellesarealer og hos andelseiere
- Møter i vedlikeholdsutvalg
- Møte med Telia og andre teleoperatører
- Møte med leverandører av låssystemer
- 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
- Befaringer på grøntanlegg angående utplassering av frukttrær fra Bergen kommune og angående blomstereng
- Møte med valgkomite
- Møter og befaringer med vaskebyrå RsV og Ekogen
- Kontraktsmøte med Ekogen som overtok renhold fra 01.10.2024
- Kontraktsmøte med Avitron Norge AS som overtok etter Pihl elektro
- Møter med beboere og Hindenes Byggmesterforretning om ventilasjon
- Driftsmøter
- Møter med ansatte
- Møter med beboere om enkeltstående saker

2.4. Faste driftssaker

2.4.1 Overdragelser

Det er blitt godkjent 40 overdragelser av andeler i 2024.

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 8 søknader om bruksoverlating i 2024.

2.4.3 Skadesaker
Det er registrert 3 forsikringssaker 2024.

2.4.4 Husorden
Kontoret har i 2024 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 17 stk. utleier i Det sosiale hjørnet.
NB: Armkroken har siden desember 2023 vært benyttet som kontor for Unik under rørprosjektet.

2.4.6 Søknader om oppussing
Styret behandler løpende søknader om oppussing og ombygging i leilighetene.

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. Der loggføres også uplanlagte aktiviteter og vedlikehold som må prioriteres i løpet av året.

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.

Det er tydelig at bevegelsene i bygget gjør det vanskelig å gardere seg mot oppsprekking rundt konsollene, og det er mye som tyder på at borettslaget må påregne et visst vedlikehold i form av flikking og maling årlig. Ved kraftig regnvær er det også registrert at en del vann havner på balkongene, og det arbeides med å finne en god løsning på problemet.

2.5.2 Elektrisk anlegg

Det ble utført kontroll av elektrisk anlegg i fellesanlegg i 2023. Avvik identifisert som hasteavvik har blitt utbedret, og det jobbes med å utbedre de avvikene som gjenstår. Dette er først og fremst utskifting av hovedtavler.

2.5.3 Utskiftninger

I 2024 ble det gjort følgene utskiftninger:

- Kjøp av ny vaskemaskin til vaskeri G-blokk og i AH17
- Skifte av vifte i tørkerom D-blokk
- skifte ytterdør i AH 11. Denne ble levert og montert av byggmester Atle Karlsen.

Vaktmestre foretar utskifting av vinduer der det er konstatert behov for dette.

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. Der ligger og 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.

Ellers er det blitt foretatt service på Enwamatic-filteret og kontroll av ekspansjonskar i fyrhus og i AH11 og AH15. Arbeidet er utført av Unik.

Heis

Det er utført forskriftsmessig service og ettersyn på heisene, 6 ganger årlig, av TK elevator. I AH 15 ble det etter stans byttet hastighetsregulator og HR-wire.

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. blir det lagt inn sikringsløsning 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, må dette utføres.

2.5.5 Rørprosjektet

Etter flere års planlegging, ble det på ekstraordinær generalforsamling 05.06.2023 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 etter en anbudsrunde tildelt Unik VVS, og borettslaget har benyttet prosjektleder fra BOB til å følge opp arbeidet. Prosjektoppstart var høsten 2023 med rigging, forberedelser og arbeider i kjeller i blokk N.

Arbeidet i leilighetene begynte i januar 2024, og har så langt klart å holde framdriftsplanen som ble kommunisert til beboerne høsten 2023. Arbeidet har gått greit, men det har vært noen tekniske utfordringer som følge av ombygninger foretatt av tidligere eller nåværende andelseiere.

Unik har tilstrebet å få på plass nye vannledninger i kjellertak, rørfornying av bunn-ledninger under blokken og fram til første kommunale kum, montering av innvendige og utvendige stoppekraner, innkassing av rør i oppganger og få gjennomført nødvendig gravearbeid parallelt med det øvrige arbeidet i blokken. Dette har ikke alltid vært like lett å få til, og dermed har det gått tid før man kunne ferdigstille den enkelte blokk. En stor mengde private bestillinger på bad har også gjort at arbeidet har tatt mer tid i hver oppgang/blokk. Dette har medført en forsinkelse på renhold, men etter hvert har dette gått seg til.

Ekstraarbeider
Opprinnelig skulle avløpsrørene i høyblokkene skiftes. Etter anbefaling fra Unik, ble det besluttet rørfornying også her. Hovedgrunnen var ombygninger i enkelte leiligheter. Utskiftning av rør krever større åpning for tilkomst enn rørfornying, og beslutningen ble tatt for å unngå at beboere med utvidet bad uten tilstrekkelig tilkomst skulle måtte totalrehabilitere badet.

Denne kostnaden blir dekket av fellesskapet.

Manglende/utilstrekkelig tilkomst og andre ombygninger som fører til ekstraarbeid i den enkelte leilighet, må andelseier dekke. Dette gjelder også utskiftninger som har vært nødvendig pga. lekkasje på utstyr. Dette har vært informert om på hjemmesiden. Utsendelsen av orientering om kostnad til de andelseierne det gjelder tar tid, da en del av listene fra entreprenør med ekstraarbeider må avklares først. Faktura blir sendt ut fra BOB.

Prosjektstyring
Det har vært gjennomført byggherremøter hver 2-3 uke der representanter fra Unik, styret i Slettebakken borettslag og prosjektleder fra BOB har deltatt. Tema for møtene er bl.a. HMS, framdrift, tekniske avklaringer og endringsarbeider. Det har også vært en arena for å ta opp problemstillinger som beboerne har meldt tilbake til styret. Så langt har det vært 28 byggherremøter i prosjektet.

Det har også vært gjennomført en god del befaringer i leiligheter, fellesområder og utvendig anlegg for tekniske avklaringer, spesielt i tilfeller med ombygde leiligheter.

Hver fredag blir det gjennomført formell ferdigbefaring i leilighetene der rørstammen er rørfornyet. Utover dette er det foretatt ferdigbefaring i fellesareal for ferdigstilling av hele blokken.

I forkant av prosjektoppstart laget BOB en SHA (HMS)-plan inkludert risikoanalyse for prosjektet. I tillegg har Unik sin egen HMS-plan. En av de identifiserte risikoene var eksponering for epoxy som benyttes i forbindelse med rørfornying. 13. april 2024 var ansatte fra Arbeidsmedisinsk poliklinikk, Yrkesmedisinsk avdeling ved Haukeland universitetssykehus, på befaring hos RørHab AS (underleverandør til Unik) på Slettebakken. Produkter, arbeidsmetode og bruk av verneutstyr ble gjennomgått for å sikre at arbeidet blir utført uten risiko for helseskade for de ansatte. Epoxy har kort herdetid, og det er ikke identifisert risiko for avdamping i leilighetene.

Unik gjennomfører vernerunder hver 14. dag, og det er så langt utført 31 vernerunder i prosjektet. BOB har skrevet 11 HMS-rapporter og det er registrert 13 uønskede hendelser (RUH).

Unik har brukt Armkroken som prosjektkontor, og det tidligere tilfluktsrommet i M-blokken har vært spiserom i tillegg til brakke på den store lekeplassen. Armkroken vil være bemannet til alt ekstra arbeid er fullført.

Prosjektleder fra BOB har levert rapporter på prosjektregnskapet. Rørutvalget har jevnlig hatt møter i hele perioden i tillegg til deltakelse på byggherremøter og befaringer.

Informasjon til beboerne
I forkant av generalforsamlingen ble det holdt beboermøter for lav- og høyblokker. Før oppstart i høyblokkene, ble det høsten 2023 informasjonsmøte for beboerne i Slettebakken kirke. Tilsvarende ble det holdt informasjonsmøte for beboerne i lavblokkene våren 2024. I tillegg har Unik hatt individuelle møter med beboere 6-8 uker i forkant av oppstart i leilighetene. Styret har lagt ut informasjon om prosjektet på hjemmesiden, og disse informasjonsskrivene finnes under fanen «Rørprosjekt». Etter hvert erfarte styret at det også kunne være hensiktsmessig å sende ut e-post til beboerne i forkant av oppstart i den enkelte blokk. I tillegg har det vært oppslag i gangene.

Prosjektavslutning
Arbeidet i leilighetene, med unntak av privatbestillinger på bad, skal være ferdig til 17. mai. Deretter vil det bli en periode med noe gjenstående arbeid fram mot sommeren. Lekeplassen skal tømmes for containere og brakker innen St. Hans.

Prosjektevaluering
Det planlegges et felles informasjonsmøte til høsten, der prosjektoppsummering og regnskap blir lagt frem. I tillegg vil det bli mulighet for beboerne til å gi sine tilbakemeldinger på prosjektgjennomføringen.

2.5.6 Ombygging av leilighet og rehabilitering av bad

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

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 årlig 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 trær i borettslaget, 162 i alt, for fremtidig vedlikeholdsplanlegging. Arbeidet ble utført av Sigurd Sondres Trepleie.

Fra Bergen kommunes områdesatsing ble borettslaget tildelt 4 epletrær, plassert tilgjengelig for alle beboere i området.

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

2.6. Tiltak i nærområdet

2.6.1 Sanering av Slettebakken deponi og videre utvikling og bruk av området
Arbeidet med selve saneringen av bossdeponiet startet i august 2022, og forventes å være ferdig i 2025.

Høsten 2023 ble planforslag lagt ut for offentlig ettersyn. I tidsrommet 2024-25 bearbeides planforslaget og det skal vedtas i bystyret i 2026.

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

2.7. HMS

2.7.1 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.

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

2.7.3 Asbestsanering, isolasjon og branntetting
Arbeid med asbestsanering i borettslaget ble gjennomført fra 2023 til mai 2024. Saneringen gjaldt omvikling av varmerør i kjellere, i tilknytning til slukene på loft høyblokk, i enkelte garasjer og i varmesentraler og fyrhus.

Basert på nye branntegninger, ble det satt inn flere branndører og de eksisterende ble kontrollert og rettet opp. Det ble foretatt branntetting av gjennomføringer i kjellerne, de gamle boss-sjaktene og ventilasjonskanaler i de garasjene som har slike. Det ble utført en større renovering, branntetting og isolasjon av loft i høyblokk.

Under arbeidet med asbestsanering har HMS Eriksen bistått med miljøkartlegging, tilbudsgrunnlag, HMS-arbeid og utført kvalitetskontroll.

Saneringsarbeid, isolasjon og branntetting har vært utført av Dørmænen & Eide, rørleggerarbeidet av Rørkompaniet AS og Unik. Rune Løvaas fra Løvaas Bygningsteknikk AS har vært byggeleder.

2.7.4 Lekeplasser og sosiale soner

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

I forbindelse med rørfornyingen, har store deler av lekeplassen ved lavblokk blitt brukt av Unik. Unik har brukt området til brakker og containere. Disse blir tatt bort når Unik er ferdig med arbeidet i borettslaget. Denne lekeplassen har etter hvert behov for fornying, og styret må planlegge for dette i neste styreperiode.

2.8. Informasjon

2.8.1 Informasjon til beboerne

Kontoret har i 2024 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.

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 4 er ladepunkt til elbil)

Borettslaget disponerer også totalt 76 garasjer:

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

Bildeleringen disponerer to plasser ved B-blokken. Under rørprosjektet ble noen av plassene ved høyblokkene omdisponert.

2.8.3 Leieavtaler/pris

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

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

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

Strøm i garasjeuttak må IKKE benyttes til lading av el-bil, da anlegget ikke er dimensjonert for dette, og det kan medføre brann. I så fall vil leietaker være erstatningsansvarlig.

Leieavtalen kan bli sagt opp ved brudd på bestemmelsene.

2.8.4 Felles ladestasjoner for elbil

Det er installert 4 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.

I fjor vår gikk Elaway over til egen app med spotpris på strøm. Nettpåslaget er blitt oppjustert til kr 1,00 da det var lavere enn den reelle kostnaden. Dette betyr at brukere betaler til enhver tid gjeldende spotpris med strømstøtte pluss kr 1,00 per kWh.

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.

2.9. Leverings- og serviceavtaler

2.9.1 Fjernvarme

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

2.9.2 Heiser

Borettslaget har 4 heiser. Disse er oppgradert, og borettslaget har serviceavtale med ThyssenKrupp Elevator AS.

2.9.3 Kabel-TV/bredbånd

Etter at dagens avtale med Telia utløp har styret kartlagt behov i borettslaget gjennom spørreundersøkelse, samt hentet tilbud fra flere ulike leverandører. Basert på sammensetning i borettslaget har vi besluttet en løsning der beboere kan velge mellom raskere internett og flere TV-kanaler og strømmetjenester. Etter en helhetsvurdering er det Telia som leverer en mest fremtidsrettet løsning med nytt fibernett, samt best tjenester i forhold til kostnad.

Hastigheten på internett ble fra 01.01.2025 oppgradert fra 50 til 100 Mbps. I tillegg ble en Flex-ordning innført der beboere kan bytte TV-poeng mot internetthastighet, samt flere poeng for de som ikke har behov for raskere hastighet. Prisen for tv og internett økte fra nyttår fra kr 317.- til kr 359.- per måned, og inkluderer alle kostnader i forbindelse med utbygging av fiber. Vi har også fått fritak for KPI justering i 1 år, så ny pris vil ligge fast en stund. Mer info om ny fiberavtale og fremdrift kan finnes på https://slettebakken.com.

Infomøte om ny TV og internettavtale ble gjennomført 24.04.2025 i det sosiale hjørnet. Telia har nå begynt å ta kontakt med beboere i høyblokk for utskiftning av dekodere. Dette vil så fortsette i lavblokk. Entreprenør vil etter fellesferien ta kontakt med beboere for installering av fiber i den enkeltes leilighet. Arbeidet forventes å være ferdig i løpet av høsten 2025.

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
Pihl elektro har hatt avtale om øvrige el.-tjenester for borettslaget. Denne avtalen er nå overtatt av Avitron Norge AS.

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

Styret oppfordrer alle beboere til å sjekke egen brannslukker i leiligheten og skifte ut ved behov.

2.9.7 Renhold
Borettslaget hadde avtale med RsV Renhold fram til 1. oktober, da Ekogen Renhold AS tok over driften. Avtalen inkluderer renhold av fellesarealer i oppganger, kjellere og inngangspartier. Det foretas hovedrengjøring i april-mai, med vask av vegger og vinduer. Borettslaget har avtale om matteleveranse i vinterhalvåret. Arbeidet kontrolleres hvert kvartal av renholdsfirma og styremedlem. Vårrengjøring kontrolleres separat.

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.

2.9.8 Skadedyr
Borettslaget har avtale med Anticimex AS 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 01.01.24 – 31.12.24 har det blitt omsatt 40 leiligheter:

1 roms:	2	stk.	fra	2 370 000	-	2 500 000	Snittpris:	2 435 000
2 roms:	7	stk.	fra	2 550 000	-	3 100 000	Snittpris:	2 895 000
3 roms:	26	stk.	fra	2 750 000	-	3 950 000	Snittpris:	3 241 770
4 roms:	5	stk.	fra	2 935 000	-	3 700 000	Snittpris:	3 321 800

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 31.12.24 er 13 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.

1.2.2 Bygningsforsikring m.v.

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

Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret ved bygningskasko. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnredninger og forbedringer i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes til bolig.

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

Egenandel ved skader var i 2024 satt til kr. 10 000,-. Andelseier dekker kostnader til skadevurdering/egenandel i saker der skaden faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt.

Forsikringen omfatter ikke andelseiers innbo og løsøre, som for eksempel varmtvannsbereder. Dette gjelder selv om løsøret oppbevares i felleslokaler. Forsikringssaker, som ikke omfattes av den bygningsmessige forsikringen, meldes til andelseiers forsikringsselskap. Dersom det oppstår skade i leilighet, plikter andelseier å begrense skadeomfanget mest mulig.

4 Aktiviteter

4.1 Bomiljø/sosiale aktiviteter

4.1.1 Miljøutvalget

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

Styrerepresentanter organiserte og sto for gjennomføringen av St. Hans på den store lekeplassen i lavblokkområdet som i tidligere år.

Styremedlemmer sto også for julelystenning der Ulriken janitsjar spilte julemusikk og julelysene ble tent ved lavblokk og høyblokk. Medlem fra styret deltok på juleverksted i regi av Anitas keramikk.

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.

Dugnadssatsene justeres opp fra sesong 2025.

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. Den årlige ryddeaksjonen med containere ble gjennomført i mai.

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 2024 bestått av 4 kvinner og 4 menn. Det er 3 ansatte, 1 kvinne og 2 menn.

8 Forurensning av det ytre miljø

Styret kjenner ikke til at borettslaget forurenser det ytre miljø. Avfallshåndteringen er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Kildesortering av papir og plast er gjennomført for hele borettslaget. Kildesortering av glass/metall er tilrettelagt med containere. Fra 2025 er sortering av matavfall innført, først i høyblokk og etter at Unik er 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 2024/25 er salt for det meste erstattet med sand på borettslagets private veier.

Styret i Slettebakken borettslag

Vedlegg: Rapporter fra underutvalg

Rapport fra Miljøutvalget 2024

Miljøutvalgets medlemmer i 2024: Vibeke Olsen og styrets representant Karin Mathiesen!

Miljøutvalg og styret har sammen arrangert sankthans og julegrantenning!

St.hans 23/6
Det ble arrangert på lekeplassen ved lavblokkene.
Kafeen solgt kaker, kaffe og lodd, og det ble grillet pølser.
Vi hadde hoppeslott og ponniridning for barna.
Det ble som vanlig loddtrekning av premier til slutt.

Julegrantenning søndag 1/12!
Vi tente julelys ved lavblokkene og juletre ved høyblokkene. Ulriken janitsar spilte julesanger.
Julenissen kom og delte ut godtepose til barna!
Vi hadde et rolig juleverksted for barna 5/12

Det har også vært aktivitet i blomsterengen med foredrag om fugler og blomsterenger 23/5, slåttedag 22/6 og pollinatortelling 4/8

Følg med på slettebakken.com og facebooksiden: Miljøutvalet kva skjer, og velkommen til å bli med på det som skjer i 2025.

Rapport fra parkeringsutvalg lavblokk 2024

Året var preget av at det var arbeid i borettslaget.
Det var flere situasjoner der arbeidsbiler sto kinkig plassert eller hadde tatt andres p-plasser.
Dette ble det jobbet kontinuerlig med, likevel var det ikke til å unngå feilparkeringer.

8 enheter fikk oblat påminnelse
17 Biler fikk 1-gangs varsel

Nina Standal og Rune Kvinge

Rapport fra parkeringsutvalg høyblokk 2024
Det er i 2024 blitt utdelt 48 - 1.gangs varsler, og 4 - 2.gangs varsler, og 1. 4 gangs varsel og 1 seks gangs varsel. I tillegg til 4 muntlige.

Det er som i 2024 stadig problem med parkering i området / svingen.
Ønsker derfor at alle som har fast plass har oblat tydelig i vinduet, og de som ikke har oblat bes ta kontakt med kontoret, ellers regnes de som ulovlig parkert. Det er et økende problem av leietakere som ikke har oblat og derfor benytter gjesteparkeringen.
Jeg håper også at beboere og besøkende tar hensyn til parkeringsplass for handikap, og ikke parkerer der dersom de ikke har handikap bevis i bilen.

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

Brahim Hammami
for Parkeringsutvalget i M blokken

SAK 3: Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2024

Slettebakken Borettslag

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Slettebakken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	27 971 746	23 888 513	27 388 500	32 674 400
A konto innbetalt energi		3 093 708	3 094 140	2 800 000	3 094 000
Andre inntekter	3	68 107	97 341	54 000	58 000
Sum inntekter		**31 133 561**	**27 079 994**	**30 242 500**	**35 826 400**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 413 264	1 295 819	1 550 000	1 728 000
Dugnad		81 510	96 608	275 000	120 000
Styrehonorar	5	637 650	649 200	574 000	681 000
Andre honorarer	6	81 000	76 250	69 600	81 000
Arbeidsgiveravgift		313 537	303 845	357 000	367 500
Avskrivninger	7	511 828	388 080	240 000	260 000
Andre kostnader fellesanlegg		423 582	0	0	0
Felles strøm og varme		728 183	557 827	800 000	700 000
Kostnader fellesmåling energi		2 585 255	3 672 897	2 800 000	3 094 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		5 380 096	5 094 449	5 598 000	5 910 000
Andre driftskostnader	8	3 038 244	3 102 021	3 383 000	3 475 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	145 291	121 013	195 000	172 500
Vedlikehold	10	688 472	2 027 044	1 875 000	1 870 000
Rehabilitering	11	46 313 393	8 219 195	36 300 000	29 210 000
Forretningsførsel		483 389	509 797	483 000	510 000
Revisjonshonorar		47 838	42 525	51 000	51 000
Andre konsulenthonorarer		2 875	37 342	70 000	70 000
Kontingent		140 494	139 827	140 500	140 500
Forsikring		830 138	669 975	750 000	750 000
Sikringsfond		30 292	28 440	0	0
Tap på fordringer		0	565	0	0
Sum driftskostnader		**63 876 332**	**27 032 718**	**55 511 100**	**49 190 700**
Driftsresultat		**-32 742 771**	**47 276**	**-25 268 600**	**-13 364 300**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		202 523	377 990	0	0
Andre renteinntekter		33	40	0	0
Andre finansinntekter		274	174	0	0
Sum finansinntekter		**202 830**	**378 203**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		2 490 720	1 369 712	5 185 000	4 802 000
Sum finanskostnader		**2 490 720**	**1 369 712**	**5 185 000**	**4 802 000**
Resultat av finansposter		**-2 287 890**	**-991 509**	**-5 185 000**	**-4 802 000**
Resultat		**-35 030 661**	**-944 233**	**-30 453 600**	**-18 166 300**
Til/fra annen EK		-35 030 661	-944 233	0	0
Sum disponeringer		-35 030 661	-944 233	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Slettebakken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	82 189 909	82 189 909
Parkeringsplasser	7	102 063	120 620
Tomt	12, 13	4 266 372	4 266 372
Andre driftsmidler	7	1 826 978	2 214 057
Sum varige driftsmidler		**88 385 322**	**88 790 958**
Sum anleggsmidler		**88 385 322**	**88 790 958**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		2 924 250	2 454 086
Andre fordringer		434 174	262 589
Sum fordringer		**3 358 424**	**2 716 675**
Bankinnsk. og kontanter			
Huskasse		1 985	1 845
Innestående bank		1 801 502	9 032 403
Skattetrekk		61 129	51 891
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 864 616**	**9 086 139**
Sum omløpsmidler		**5 223 040**	**11 802 814**
SUM EIENDELER		**93 608 361**	**100 593 772**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Slettebakken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		42 500	42 500
Sum innskutt egenkapital		**42 500**	**42 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 826 391	48 857 051
Sum opptjent egenkapital		**13 826 391**	**48 857 051**
SUM EGENKAPITAL		**13 868 891**	**48 899 551**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	68 637 626	42 097 290
Borettsinnskudd	13	3 975 700	3 975 700
Depositum		13 500	13 500
Sum langsiktig gjeld		**72 626 826**	**46 086 490**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		367 899	256 836
Leverandørgjeld		5 254 481	3 872 558
Skyldige off. myndigheter		208 502	186 110
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		763 824	720 960
Annen kortsiktig gjeld		517 938	571 267
Sum kortsiktig gjeld		**7 112 645**	**5 607 731**
SUM GJELD		**79 739 471**	**51 694 221**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**93 608 361**	**100 593 772**

Bergen,
Styret for Slettebakken Borettslag

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

Ulf Henric William Moberg
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	25 185 288	21 366 391	24 566 000	29 670 000
3804	Utleie garasjeplasser	210 978	183 355	196 000	184 000
3810	Utleie lokaler	203 478	173 280	199 000	239 000
3812	Utleie parkeringsplasser	191 403	193 584	203 000	190 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	510 000	510 100	510 000	510 000
3816	TV/Internett	1 616 700	1 460 903	1 714 000	1 826 500
3820	Elektrisk anlegg	750	900	500	900
3825	Leieinntekter El-bil	53 149	0	0	54 000
Sum felleskostnader		**27 971 746**	**23 888 513**	**27 388 500**	**32 674 400**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846	Utleie av felleslokale	20 515	24 017	20 000	25 000
3849	Diverse inntekter	15 000	25 000	16 000	15 000
3858	Forsikring (skadeoppgjør)	0	19 020	0	0
3870	Tilskudd	0	12 000	0	0
3885	Andre inntekter	32 592	17 304	18 000	18 000
Sum andre inntekter		**68 107**	**97 341**	**54 000**	**58 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2,60

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	606 000	574 350	574 000	606 000
5331	Avsetning styrehonorar	31 650	74 850	0	75 000
Sum styrehonorar		**637 650**	**649 200**	**574 000**	**681 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360	Andre honorarer	81 000	76 250	0	81 000
5390	Honorar andre utvalg	0	0	69 600	0
Sum andre honorar		**81 000**	**76 250**	**69 600**	**81 000**

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

	Vaskemaskin	Kjemikalieskap	Tilhenger	Vaskemaskin Schulthess Topline 8120
Anskaffelseskost pr.01.01	39 446	25 994	21 900	39 977
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	39 446	25 994	21 900	39 977
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	39 446	25 994	21 900	39 977
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2016	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Vaskemaskin Schulthess Topline 8120	Vaskemaskin Schulthess Topline	Tørketrommel TA8320	Karusell (2019)
Anskaffelseskost pr.01.01	40 202	40 477	30 344	40 287
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	40 202	40 477	30 344	40 287
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	1 517	4 028
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	40 202	40 477	30 344	40 287
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2017	2018	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Dusj og garderobe fyrhus	Tørketrommel Schultess TA 8350	Info-skjerm (2020)	Sykkelstativ (2020)
Anskaffelseskost pr.01.01	266 516	30 344	33 282	38 155
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	266 516	30 344	33 282	38 155
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 857	6 068	6 656	3 815
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	48 780	29 838	31 617	16 215
Bokført verdi pr.31.12	217 735	505	1 664	21 939
Anskaffelsesår	2019	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	24	1	1	5

	P-plass (2020)	Tørketrommel Schultess TA 9340	Elride Cargo 3 (2020)	Oppvask-maskin (2020)
Anskaffelseskost pr.01.01	185 568	36 722	40 399	41 131
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	185 568	36 722	40 399	41 131
Årets av- og nedskr. pr.31.12	18 556	7 344	8 079	8 226
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	83 505	29 377	32 992	34 276
Bokført verdi pr.31.12	102 062	7 344	7 406	6 855
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	5	1	1	1

Dokumentet er elektronisk signert

	Egholm 2100 kostedel (2021)	Egholm 2100 sidekost (2021)	Brøyteplog (2022)	Servitec 60 vakuumrør-utlufter (2022)
Anskaffelseskost pr.01.01	42 762	33 643	138 548	87 469
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	42 762	33 643	138 548	87 469
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 552	6 728	27 709	17 493
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	25 657	20 186	76 201	46 650
Bokført verdi pr.31.12	17 104	13 457	62 346	40 818
Anskaffelsesår	2021	2021	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	2	3	3

	Toyota Hilux SX21814 (2022)	El-bil infrastruktur (2022)	Lekeplassutstyr (2022)	Skilt BRL (2022)
Anskaffelseskost pr.01.01	545 000	349 712	335 375	30 375
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	545 000	349 712	335 375	30 375
Årets av- og nedskr. pr.31.12	77 857	69 942	67 074	6 075
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	176 692	141 764	166 425	14 534
Bokført verdi pr.31.12	368 307	207 947	168 949	15 840
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	5	3	3	3

	Benker (2023)	Vaskemaskin Schulthess Topline 9240	Egholm 2150 (2023)	Løvblåser (2023)
Anskaffelseskost pr.01.01	89 461	42 088	575 439	31 752
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	89 461	42 088	575 439	31 752
Årets av- og nedskr. pr.31.12	17 892	8 417	115 087	6 350
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	28 762	12 219	116 015	9 684
Bokført verdi pr.31.12	60 698	29 868	459 423	22 067
Anskaffelsesår	2023	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	4	4	4	4

Dokumentet er elektronisk signert

	Honda gressklipper (2024)	Vaskemaskin Schulthess Topline 9242	Vaskemaskin Schulthess Topline 9240
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0	0
Årets tilgang	17 239	42 206	46 745
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	17 239	42 206	46 745
Årets av- og nedskr. pr.31.12	2 384	6 330	779
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	2 384	6 330	779
Bokført verdi pr.31.12	14 854	35 875	45 965
Anskaffelsesår	2024	2024	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	5	5	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	20 775	10 585	30 000	20 000
5901	Gaver ansatte	1 015	1 782	1 500	1 500
5902	Gaver til styremedlemmer	3 339	4 772	4 000	4 000
5903	Gaver til beboere	8 039	15 288	10 000	10 000
5920	Yrkesskadeforsikring	0	5 457	6 000	6 000
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	34 114	41 864	30 000	45 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	8 352	4 382	10 000	10 000
5995	Andre sosiale kostnader	2 313	140	0	3 000
6300	Møtekostnader	7 710	19 167	20 000	20 000
6325	Renovasjon	1 571	850	1 500	1 500
6326	Snømåking og brøyting	25 886	41 957	26 000	20 000
6335	Containerleie/ -tømming	117 994	105 616	120 000	120 000
6336	HMS	83 583	81 487	107 000	90 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	2 454	7 038	30 000	7 500
6360	Renhold og matteleie	697 958	701 204	640 000	700 000
6362	Maskiner og utstyr	4 718	335	20 000	90 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	1 116	20 000	5 000
6370	Garasjer	4 090	1 906	0	5 000
6372	Heis	111 051	156 512	130 000	130 000
6375	TV/Internett	1 567 664	1 492 141	1 714 000	1 826 500
6377	Vakthold	3 207	3 207	5 000	5 000
6390	Andre driftskostnader	0	1 856	30 000	5 000
6391	Diverse serviceavtaler	166 115	231 231	180 000	113 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	0	10 000	0
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	17 200	16 771	17 000	17 000
6630	Egenandel ved skade	10 000	8 063	30 000	30 000
6632	Kostnader forsikringsskader	8 800	0	0	0
6800	Kontorkostnader	7 033	15 929	15 000	15 000
6845	Kopiering	0	0	1 000	0
6860	Kursutgifter	2 000	15 600	25 000	25 000
6900	Telefonutgifter	14 487	11 145	12 000	12 000
6905	Elektronisk kommunikasjon ansatte	0	3 209	4 500	4 500
6940	Porto	1 081	2 122	1 000	1 000
7000	Drivstoff	32 070	28 694	30 000	30 000
7020	Vedlikehold transportmiddler	26 378	37 902	50 000	50 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	1 962	1 567	1 500	1 700
7740	Øreavrunding	-2	52	0	0
7770	Bankgebyr	692	315	0	0
7779	Andre gebyr	3 250	-438	0	0
7782	Kostnader bomiljø	41 344	31 199	51 000	51 000
Sum driftskostnader		**3 038 244**	**3 102 021**	**3 383 000**	**3 475 200**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	0	0	5 000	5 000
6503	Annet driftsmateriell	24 942	28 250	20 000	20 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	68 304	55 604	30 000	60 000
6506	Porttelefoni	666	0	0	0
6510	Verktøy og redskap	12 697	12 272	80 000	20 000
6540	Inventar	4 972	10 457	5 000	10 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	0	0	20 000
6553	Abonnement og lisenser	33 711	13 872	55 000	37 500
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0	559	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**145 291**	**121 013**	**195 000**	**172 500**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	3 273	765 348	200 000	400 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	60 694	180 228	400 000	150 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	269 899	566 486	520 000	500 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	103 699	204 663	100 000	225 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	4 832	13 655	490 000	150 000
6606	Vedlikehold heis	44 250	0	0	0
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	73 494	148 159	20 000	110 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	4 368	5 000	5 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	3 094	9 335	0	70 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	800	7 052	0	0
6614	Vedlikehold maling	631	185	80 000	160 000
6615	Vedlikehold låssystemer	11 116	0	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	112 690	127 565	60 000	100 000
Sum vedlikehold		**688 472**	**2 027 044**	**1 875 000**	**1 870 000**

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

Note 11 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6650	Rehabilitering	902 737	4 450 131	35 000 000	510 000
9036	Honorar annen teknisk bistand	18 750	0	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	1 275 000	433 882	1 300 000	700 000
9060	Diverse entrepr.kostn.	14 625	0	0	0
9081	Gebyr kommune,byggesak,konsesj	0	20 600	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	2 203 311	0	0	2 500 000
9205	Prisstigning kontrakter	1 361 991	0	0	2 500 000
9290	Totalentreprise	40 536 979	3 314 582	0	23 000 000
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**46 313 393**	**8 219 195**	**36 300 000**	**29 210 000**

Dokumentet er elektronisk signert

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

	2024	2023
Pantstillelser	72 613 326	46 072 990
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 31.12.24: 4,71%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2003	16 845 000	
Nedbetalt tidligere	13 231 711	
Nedbetalt i år	331 668	
Lånesaldo 31.12		3 281 621
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2032		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2003	9 740 000	
Nedbetalt tidligere	5 368 000	
Nedbetalt i år	401 311	
Lånesaldo 31.12		3 970 689
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2032		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2005	60 700 000	
Nedbetalt tidligere	26 587 999	
Nedbetalt i år	2 303 185	
Lånesaldo 31.12		31 808 816
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2035		
Fana Sparebank		
Renter 31.12.24: 5,45%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2024	29 576 500	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		29 576 500
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2053		
Sum langsiktig gjeld		**68 637 626**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt		
Gjeld til kredittinstitusjoner	62 416 056	

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13551306	30	9 579	287 370
	9	9 339	84 051
	22	9 230	203 060
	2	8 976	17 952
	150	8 162	1 224 300
	66	8 046	531 036
	24	7 925	190 200
	5	7 762	38 810
	21	6 646	139 566
	44	6 378	280 632
	4	6 173	24 692
	22	5 986	131 692
	1	5 889	5 889
	1	5 718	5 718
	22	4 875	107 250
	2	4 672	9 344
Lån Husbanken 13551435	30	11 591	347 730
	9	11 299	101 691
	22	11 169	245 718
	2	10 861	21 722
	150	9 876	1 481 400
	66	9 736	642 576
	24	9 588	230 112
	5	9 392	46 960
	21	8 041	168 861
	44	7 717	339 548
	4	7 469	29 876
	22	7 243	159 346
	1	7 125	7 125
	1	6 919	6 919
	22	5 898	129 756
	2	5 653	11 306
Lån Husbanken 13556283	30	92 851	2 785 530
	9	90 519	814 671
	22	89 470	1 968 340
	2	87 007	174 014
	150	79 119	11 867 850
	66	77 992	5 147 472
	24	76 812	1 843 488
	5	75 240	376 200
	21	64 417	1 352 757
	44	61 822	2 720 168
	4	59 830	239 320
	22	58 022	1 276 484
	1	57 079	57 079
	1	55 428	55 428
	22	47 251	1 039 522
	2	45 286	90 572

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Fana Sparebank 3411.86.67567	30	86 335	2 590 050
	9	84 166	757 494
	22	83 191	1 830 202
	2	80 901	161 802
	150	73 566	11 034 900
	66	72 518	4 786 188
	24	71 422	1 714 128
	5	69 960	349 800
	21	59 896	1 257 816
	44	57 483	2 529 252
	4	55 631	222 524
	1	53 953	53 953
	21	53 950	1 132 950
	1	53 073	53 073
	1	51 538	51 538
	22	43 935	966 570
	2	42 107	84 214

Note 15 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**6 195 084**	**10 619 617**
Periodens resultat	-35 030 661	-944 233
Årets avskrivninger	511 828	388 080
Årets investeringer	-106 191	-738 740
Opptak lån	29 576 500	0
Avdrag lån	-3 036 164	-3 129 640
Endring i disponible midler	**-8 084 687**	**-4 424 533**
Disponible midler 31.12.	**-1 889 603**	**6 195 084**

Borettslaget har negative disponible midler. For å forbedre den økonomiske situasjonen, har styret besluttet økning av felleskostnadene fra 01.01.2025. I tillegg dekker månedlig uttak på lån løpende rehabiliteringskostnader ved forfall.

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-0023 Årsr...

Name	Date
Sivertsen, Bertil	**2025-05-16**

Identification

bankID Sivertsen, Bertil

Name	Date
Haldorsen, Kari Dømbe	**2025-05-19**

Identification

bankID Haldorsen, Kari Dømbe

Name	Date
Oen, Ulf Henric William	**2025-05-20**

Identification

bankID Oen, Ulf Henric William

Name	Date
Reime, Hildegunn	**2025-05-19**

Identification

bankID Reime, Hildegunn

Name	Date
Reed, Kristian	**2025-05-15**

Identification

bankID Reed, Kristian

Name	Date
Mathisen, Karin	**2025-05-21**

Identification

bankID Mathisen, Karin

Name	Date
Urhaug, Ole Magnus	**2025-05-21**

Identification

bankID Urhaug, Ole Magnus

SIGNICAT

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

Q

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 2024, 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 2024, 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.

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

Statsautoriserte revisorer · Medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Elverum Mo i Rana Tromsø
Alta Florø Molde Trondheim
Arendal Hamar Sandefjord Tynset
Bergen Haugesund Stavanger Ulsteinvik
Bodø Kristiansand Stord Ålesund
Drammen Kristiansund Strømsø

Penneo Dokumentnøkkel: 2Q53Y-L0YRE-7V3CS-KXK8I-NXBR3-F9DR8

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2Q53Y-L0YRE-7V3CS-KXK8I-NXBR3-F9DR8

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."

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-22 12:21:18 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 2Q53Y-L0YRE-7V3CS-KXK8I-NXBR3-F9DR8

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.

T

SAK 4: Vederlag

4.1 Til styremedlemmer generelt

Styrehonorar

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

Varamedlem får en fast sum på kr. 1250 pr. møte. Varamedlem kan honoreres ut over dette etter samme retningslinjer som for styremedlemmer generelt.

Det har vært stor aktivitet i rørutvalget også foregående periode. Valgkomiteen ønsker fortsatt å anerkjenne det ekstra arbeidet som gjøres i forbindelse med rørfornyingen og foreslår at det utbetales en engangssum på kr 65 000, som fordeles mellom rørutvalgets medlemmer.

Bergen, 22. april 2025

Anita Hovnøyvik
Valgkomiteens leder

Sindre Andersen

Berit Widding

4.2 Til styremedlemmer spesielt, styrets forslag

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

4.3 Til valgkomitéen

Styret foreslår følgende vederlag til valgkomiteen:
Kr 25 650,- til fordeling. (For 2023 var vederlaget kr 25 000.)

4.4 Til parkeringsutvalget

Styret har følgende forslag til vederlag til parkeringsutvalg:
Kr. 10 500,- 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 2023 var vederlaget kr 10 000.)

SAK 5: Valg

5.1 Valgkomiteens innstilling til styre og underutvalg

Valgkomiteen har bestått av Anita Holmøyvik, Sindre Andersen og Berit Widding

Komiteens innstilling til styret
Kari D. Haldorsen velges inn som styreleder for perioden 2025-2026
Henric Moberg velges inn som styremedlem for perioden 2025-2027
Anne Grete Spord velges inn som styremedlem for perioden 2025-2027
Ida Iselin Eriksson velges inn som styremedlem for perioden 2025-2027
Ole Magnus Urhaug velges inn som styremedlem for perioden 2025-2027
Aksel Kvamme Vestfossen velges inn som varamedlem for perioden 2025-2026

Styrets sammensetning 2025-2026

Styreleder		
Kari D. Haldorsen	Johan Hjorts vei 54	2025-2026 (gjenvalg)
Styremedlemmer		
Henric Moberg	Ekstern	2025-2027 (gjenvalg)
Ole Magnus Urhaug	Armauer Hansens vel 15	2025-2027 (gjenvalg)
Ida Iselin Eriksson	Vilhelm Bjerknes vei 57	2025-2027 (ny)
Anne Grete Spord	Armauer Hansens vel 15	2025-2027 (ny)
Kristian Reed	Vilhelm Bjerknes vei 45	2024-2026 (ikke på valg)
Karin Mathisen	Johan Hjorts vei 16	2024-2026 (ikke på valg)
Varamedlem		
Aksel Kvamme Vestfossen	Johan Hjorts vei 18	2024-2025 (ny)

Komiteens innstilling til parkeringsutvalg

Valgkomiteen foreslår felles parkeringsutvalg for lavblokk og høyblokk

Rune Kvinge	Johan Hjorts vei 50	2025-2026 (gjenvalg)
Nina Standal	Johan Hjorts vei 34	2025-2026 (gjenvalg)
Erika Juciene	Johan Hjorts vei 34	2025-2026 (ny)

Bergen, 22. april 2025

Anita Holmøyvik
Valgkomiteens leder

Sindre Andersen

Berit Widding

5.2 Styrets innstilling til valgkomité 2025-2026

Medlemmer	Valgt
Sindre Andersen	2022
Berit Widding	2023
Anita Holmøyvik	2024

SAK 6: Innkomne forslag

6.1 Struktur for styret og komitéer/utvalg

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

Begrunnelse:
Bakgrunn
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.

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

Forslag til vedtak
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

Styrets forslag

Begrunnelse:
Styrets mandat ligger nedfelt i lagets vedtekter og lov om borettslag. Det vises til borettslagsloven § 5-8 Oppgåver 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

6.2 Mandat og rammer

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

Begrunnelse for forslag om mandat og rammer:
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.

Forslagsstillerne ber generalforsamlingen om å vedta følgende mandat og rammer:

Forslag til vedtak
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

Styrets forslag

Begrunnelse:
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.

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.

6.3 Vedtektsendring

Forslagstillere er Ann Blystad (AH 11), Ian Hågensen (AH 11), Morten Strandberg (AH 11), Ingeborg Strandberg (AH 11), Borghild Espelid (AH 17), Ingrid Schrøder (AH 11)

Begrunnelse:
Bakgrunn
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 annenhvert 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

Begrunnelse:
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.

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

SAK 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.

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.



Illustrasjon

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)

For en andel med flere eiere kan det bare bli gitt én stemme. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én annen andelseier. Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler. (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 5. juni 2025 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: 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

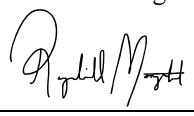
INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I NYMARK BORETTSLAG

Dato: 20. mai 2025 kl: 17:00
Sted: Hagen/Nymark Borettslag

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen,

Nymark Borettslag



Ragnhild Åmdal Mongstad
Styreleder

Klipp av – leveres ved inngangen_____

Generalforsamling, Borettslag,

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Varmtvannsbereder og vanninntak

Bakgrunn:
I forbindelse med forberedelser til planlagt rørfornying har leverandør utført befaringer hos hver enkelt leilighet. I prosessen kom det frem at flere boenheter har meldt interesse for å oppgradere bad og/eller kjøkken, og i den forbindelse kjøpe nye varmtvannstanker og eventuelt legge varmtvannsrør mellom kjøkken og bad. Det virker å være en god investering for borettslaget som helhet å gjøre denne investeringen samtidig, i form av et felles varmtvannsanlegg. En slik løsning innebærer at hver leilighet får tilgang til varmtvann via fellesanlegg, i stedet for individuelle beredere inne i leilighetene.

Dette gir potensial for:

- Redusert risiko for lekkasjer (forsikring)
- Mindre energiforbruk (strømforbruk kan ca halveres i følge UNIK.
- Frigjør 2kw kapasitet i hver enkelt leilighet (I mange av leilighetene er det 2 stk beredere da frigjøres ytterligere 2kw)
- Frigjør dyrbare plass i hver leilighet.
- Enklere vedlikehold og service.
- Mulighet for oppvarming av andre kilder en EL. (eks varmepumpe, sol, pellets, fjernvarme)

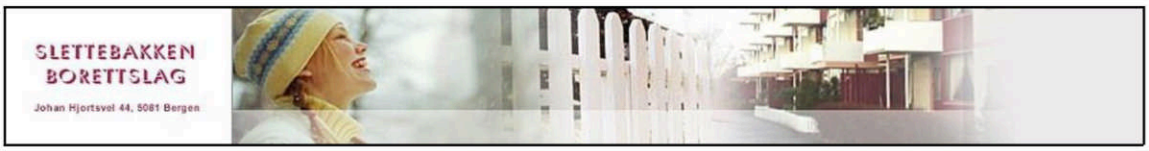
Tilbud:
Styret har mottatt tilbud fra UNIK på installering av felles varmtvannsbereder, med en kostnadsramme på kr 486.500,- inkl. mva. På grunn av enkelte forbehold og mulig oppgradering av el-anlegg, budsjetteres det med kr 536.000,- inkl. Mva. og usikkerhetsmargin. Dette tilbudet er basert på beredere som er styrt på strøm, men er tilrettelagt for omkobling til luft/vann varmepumpe.

Finansiering:
Kostnadene dekkes gjennom oppsparte midler og/eller låneopptak og økte felleskostnader i forbindelse med rørrehabiliteringen.

Forslag til vedtak:
Styrets anbefaling:

Generalforsamlingen vedtar å godta tilbud fra UNIK om installering av felles varmtvannsanlegg med en øvre kostnadsramme på 536.000,-.

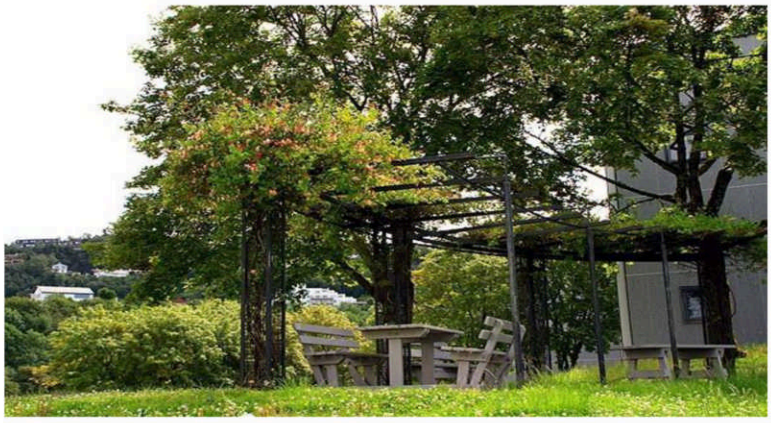
STYRET I NYMARK BORETTSLAG



Slettebakken borettslag

Ordensreglement og beboerinformasjon
gjeldende fra oktober 2019

Heftet skal følge leiligheten ved salg/overdragelse



Please contact the office for an English version

Innholdsfortegnelse

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

Fakta om Slettebakken borettslag

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

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

Ordensregler

Sist endret i styremøte 02.10.2019.

1. RO OG ORDEN

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

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

følgende tidsrom:

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

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

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

2. BRUK AV FELLESVASKERIER /UTETØRKING AV TØY

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

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

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

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

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

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

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

3. BRUK AV FELLESROM OG AREALER

Det er totalt røykeforbud i fellesarealer.

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

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

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

fjerne sine gjenstander.

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

4. AVFALLSHÅNDTERING

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

5. BRUK AV ALTANER

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

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

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

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

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

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

6. DYREHOLD

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

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

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

Katter bør holdes inne om natten.

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

7. BRUKSOVERLATING

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

8. PLIKTER

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

Pliktuken innebærer følgende:

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

9. PARKERING

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

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

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

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

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

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

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

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

Vask av kjøretøy er ikke tillatt på lagets område.

10. BRUDD PÅ ORDENSREGLEMENTET

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

11. ENDRING AV ORDENSREGLEMENTET

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

Sjekkliste

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

AKTUELLE KONTROLLPUNKTER 2019 2020 2021 2022

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

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

Innen 1. desember

Beboerinformasjon

GENERALFORSAMLINGEN

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

STYRET

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

UNDERUTVALG

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

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

VAKTMESTER

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

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

BORETTSLAGETS KONTOR

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

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

BEBOERKONTAKTER

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

beboerkontakt dersom du ønsker å ta opp en sak.

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

BOB BBL

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

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

DUGNAD

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

SKADER

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

VEDLIKEHOLD

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

STENGING AV VANN I LEILIGHETEN

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

SKADEDYR

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

SENTRALVARME

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

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

INNLÅSING

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

BRANNVERN

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

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

PARKERING

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

KABEL-TV/INTERNETT

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

AKTIVITETER

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

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

GATEDØRER

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

Bestemmelser om kattehold

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

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

Bestemmelser om hundehold

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

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

Retningslinjer for dugnad og dugnadsutbetaling

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for beboerkontaktene

Beboerkontaktene har følgende oppgaver

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

Spesielle oppgaver når nye leietakere/borettshavere flytter inn:

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

Valg og funksjon

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



Retningslinjer for parkerings- og garasjeplass

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

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

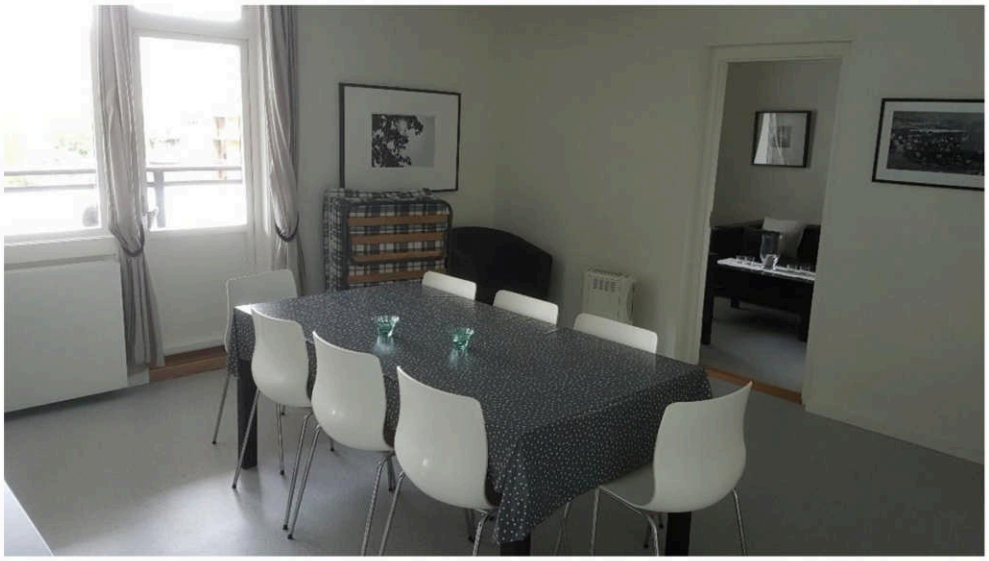
Tildeling av garasje- og parkeringsplass skjer på følgende vilkår:

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

Retningslinjer for bruk av miljølokalene

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

Ved uenighet om tilbakebetaling av depositum avgjøres dette av Styret.



Armkroken, 2017



Det sosiale hjørnet, 2017



Det sosiale hjørnet, 2017

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, 23.04.2024 og den 05.06.2025 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 om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. 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.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/969/0/0
Utlistet 11. november 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260821417	Grunneiendom	0	Ja	24 147,7 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	62,3 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	37,5 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	0,2 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Grønn støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Restriksjonsområder i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
10520601	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 897 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3	201203685
64660000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 MFL., SLETTEBAKKEN HOVEDGÅRD	3	201416748
10520603	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938, 976 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3	201502897
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	1	202312925
16990001	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	3	200713704

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 11. november 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart 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.

BERGEN KOMMUNE

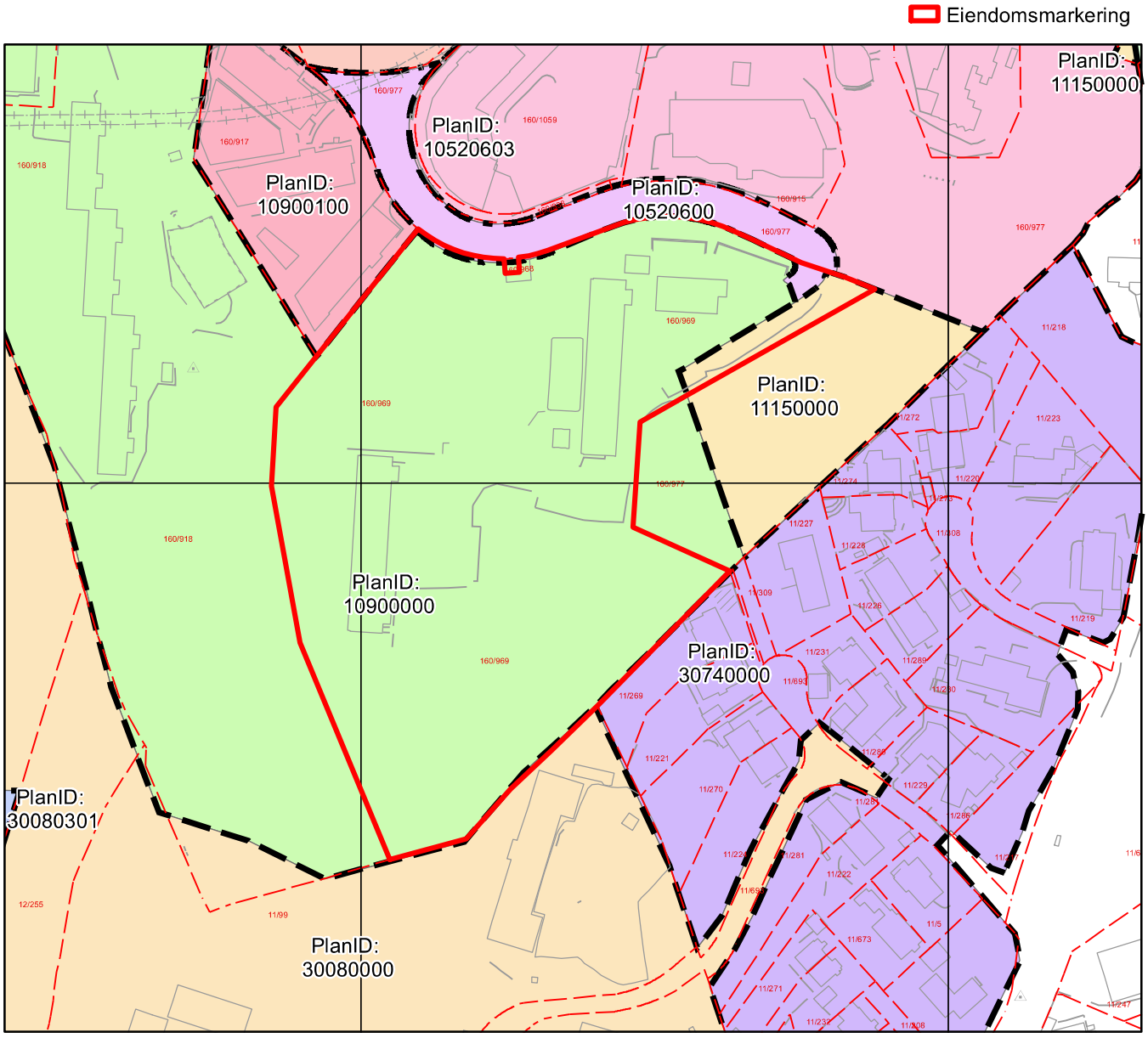
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/969/0/0
Dato: 11.11.2025 Adresse: Armauer Hansens vei 13 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10520600, 10520603, 10900000, 10900100, 11150000, 30080000, 30740000



BERGEN KOMMUNE

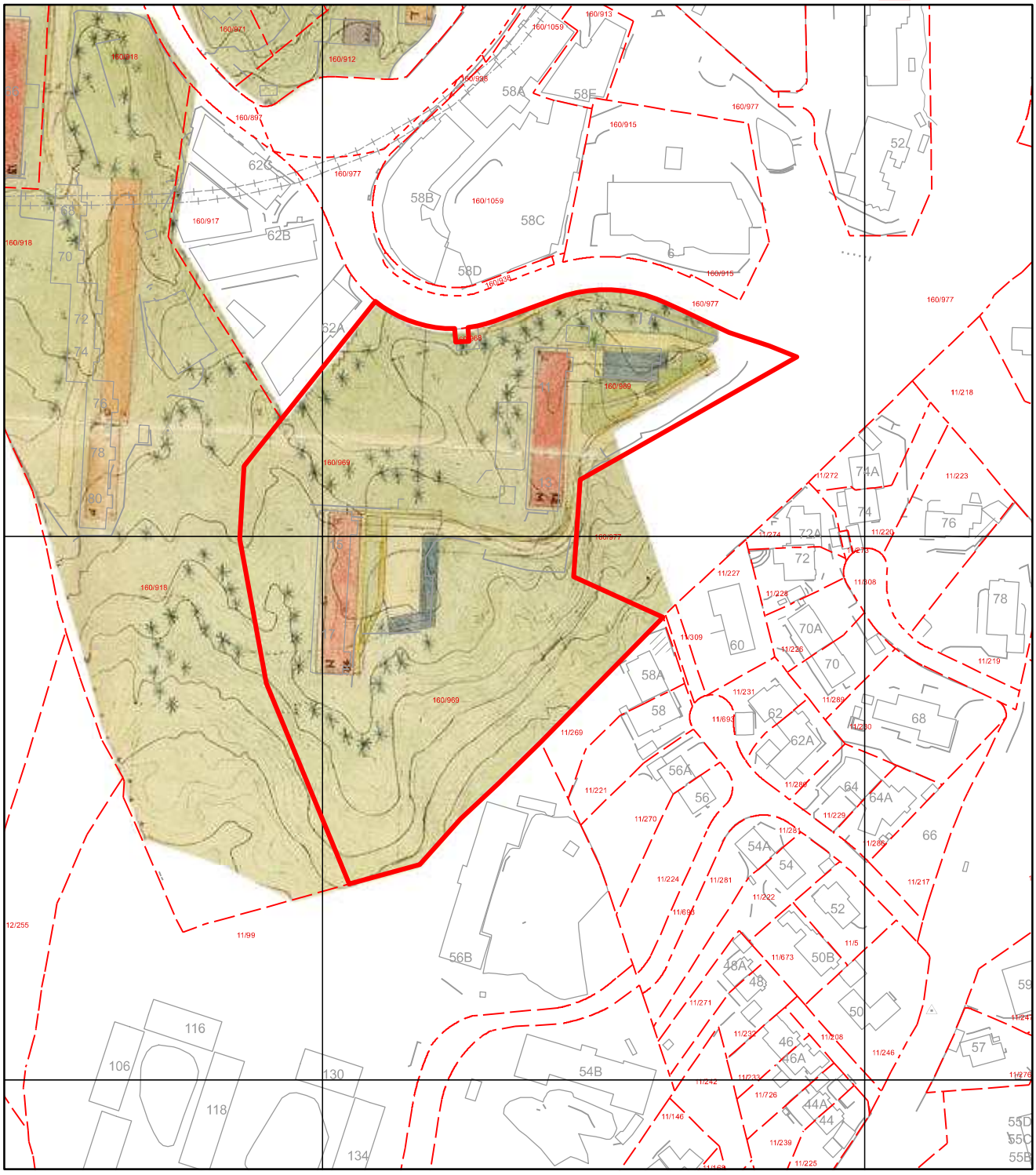
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10900000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/969/0/0
Dato: 11.11.2025 Adresse: Armauer Hansens vei 13 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



DG. FORM.

1426 / 59

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV

SØRE SLETTEBAKKEN

ENDRET BEBYGGELSESPLAN MÅL. 1:1000.

BYPLANSJEFEN I BERGEN DEN 15. OKTOBER 1958.

Alternativ IIA

KORRIGERT 6. MAI 1959.

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

NY BOLIGBEBYGGELSE

OFFENTLIG BEBYGGELSE

EKSISTERENDE BEBYGGELSE

EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM SKAL FJERNES

TILLAGT REGULERT BEBYGGELSE SOM BEHOLDES

FELLESAREAL

AREAL FOR BEBYGGELSE

GARASJER

Det bekreftes at kartkopien / avskriften er i overensstemmelse med departementets stadfestelse av 20 / 9 1959

Byplansjefen i Bergen den 11 mai 1959

Bergen kommunestyres september 1958

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

X-21/86

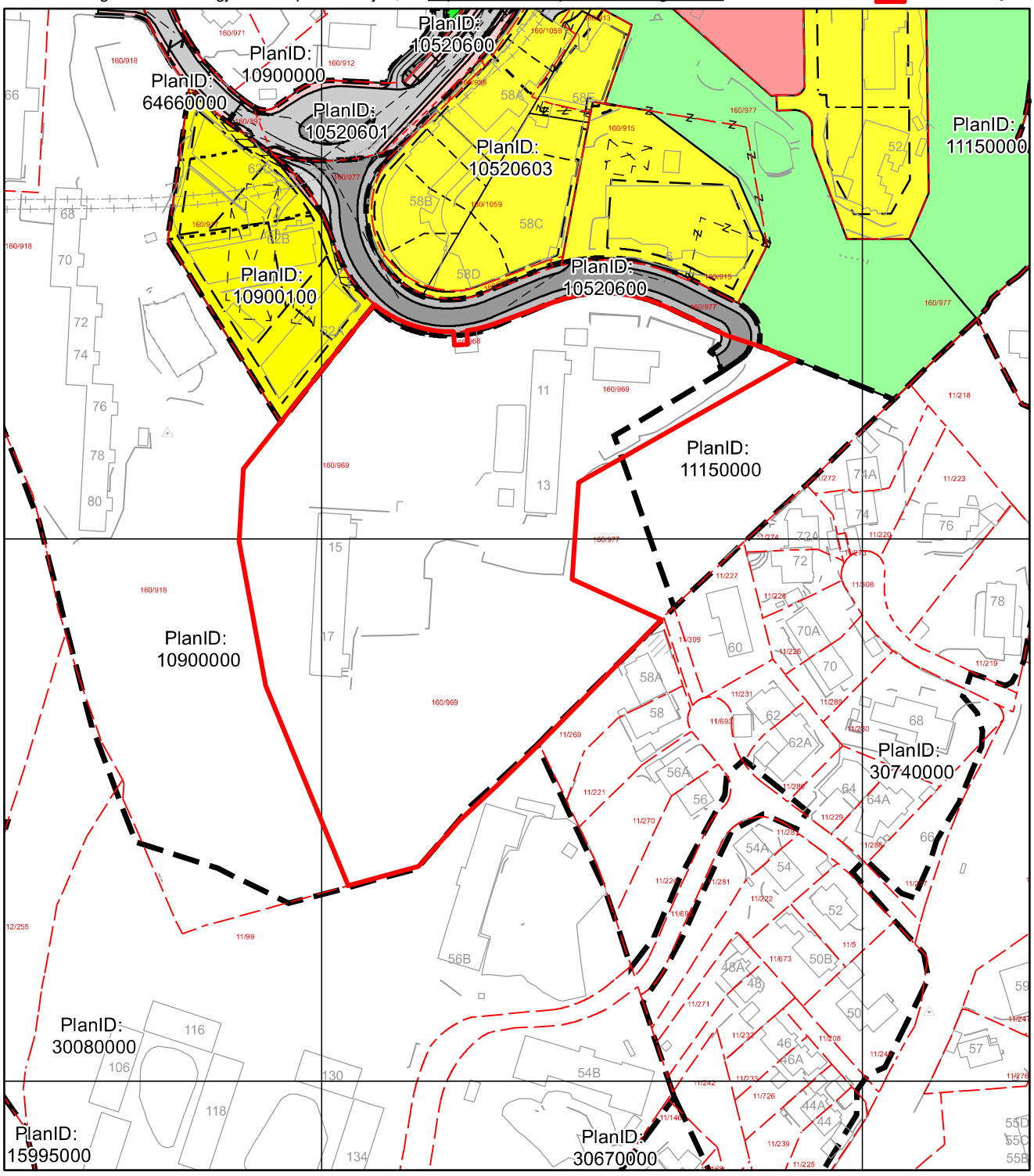
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/969/0/0
Dato: 11.11.2025 Adresse: Armauer Hansens vei 13 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1228 - Regulert støttemur

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Blokkbebyggelse

Kjørevei

Annen veggrunn

Sykkelveg

Gangveg

Område for anlegg i grunnen

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1161 - Barnehage

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3040 - Friområde

3050 - Park

BERGEN KOMMUNE

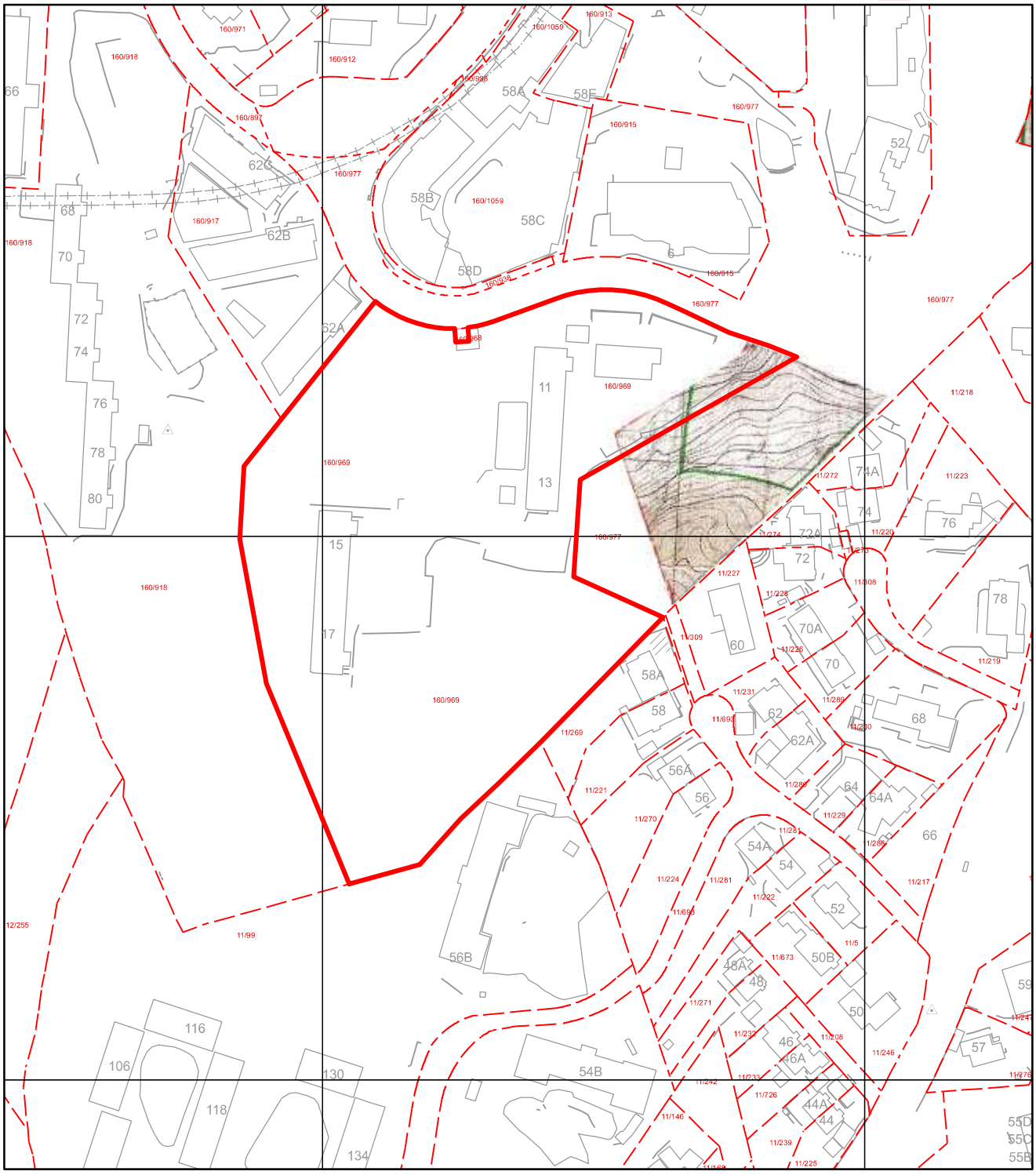
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11150000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/969/0/0
Dato: 11.11.2025 Adresse: Armauer Hansens vei 13 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering





OBS.

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

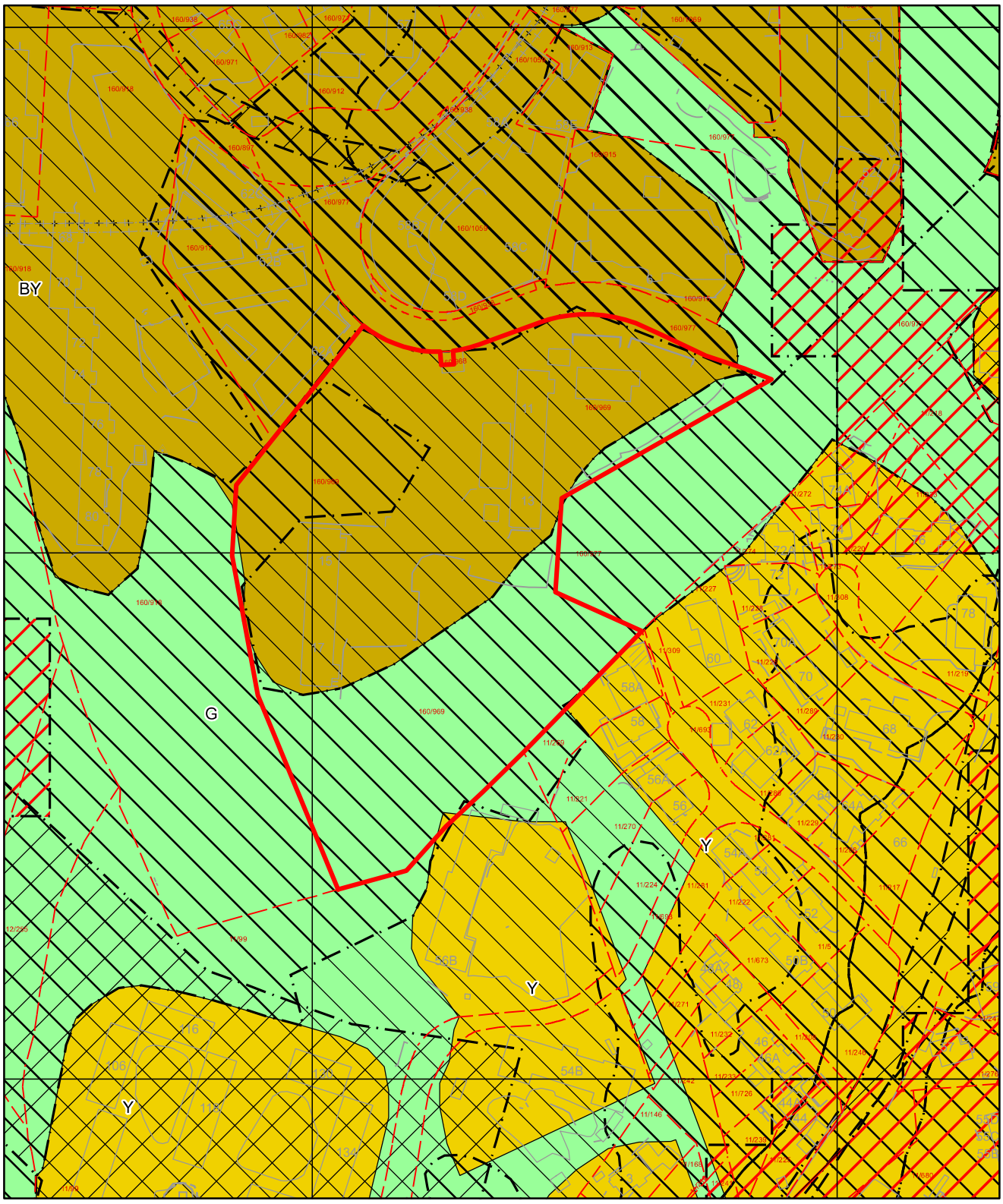
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 11.11.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/969/0/0
Adresse: Armauer Hansens vei 13 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Bybane - tunnel

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

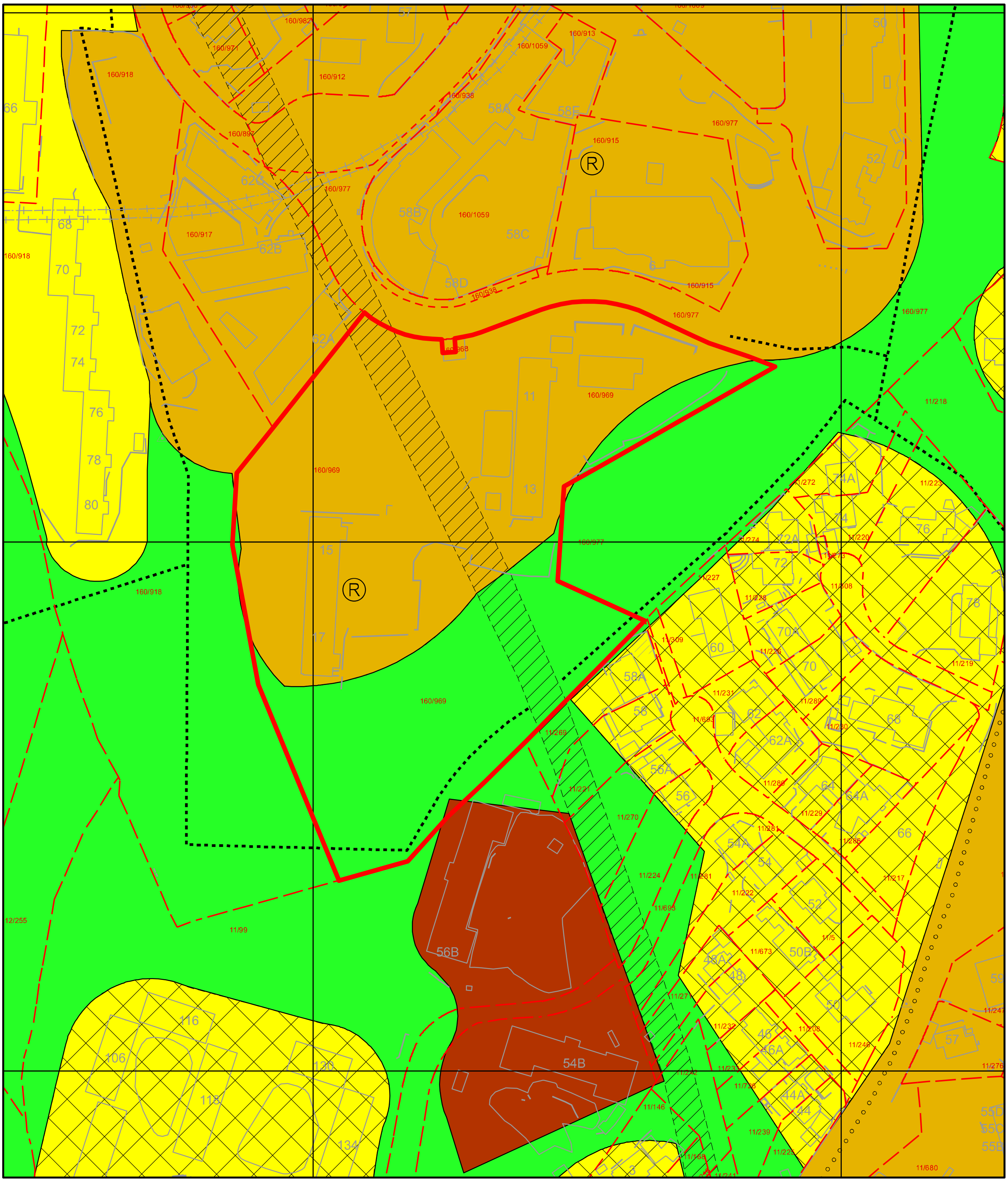
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 11.11.2025

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/969/0/0
Adresse: Armauer Hansens vei 13 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Byggeområde (N)

Boligområde (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Park-/turveg (N)

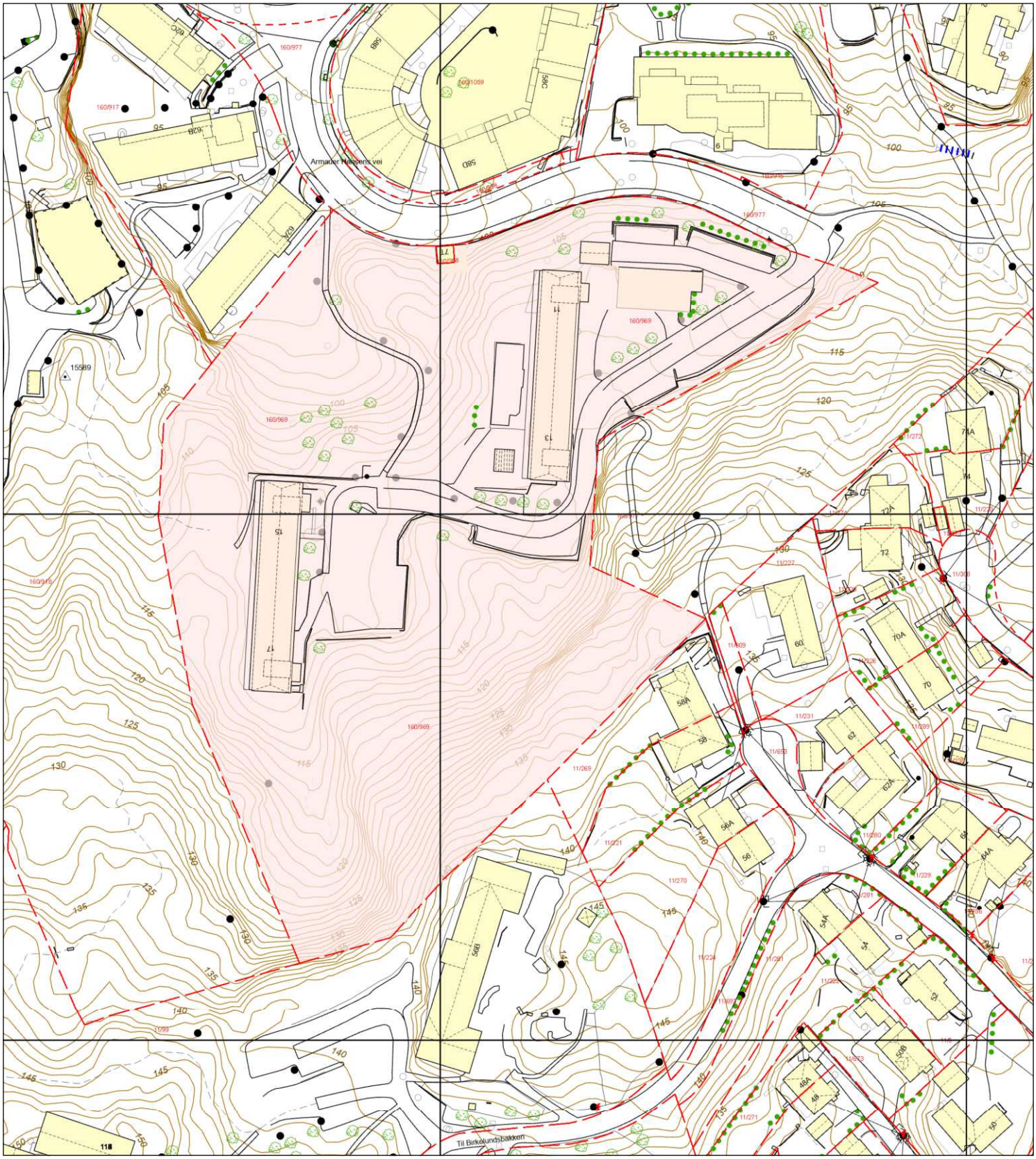
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 11.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/969/0/0
Adresse: Armauer Hansens vei 11, 5081 BERGEN m.fl.

N



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

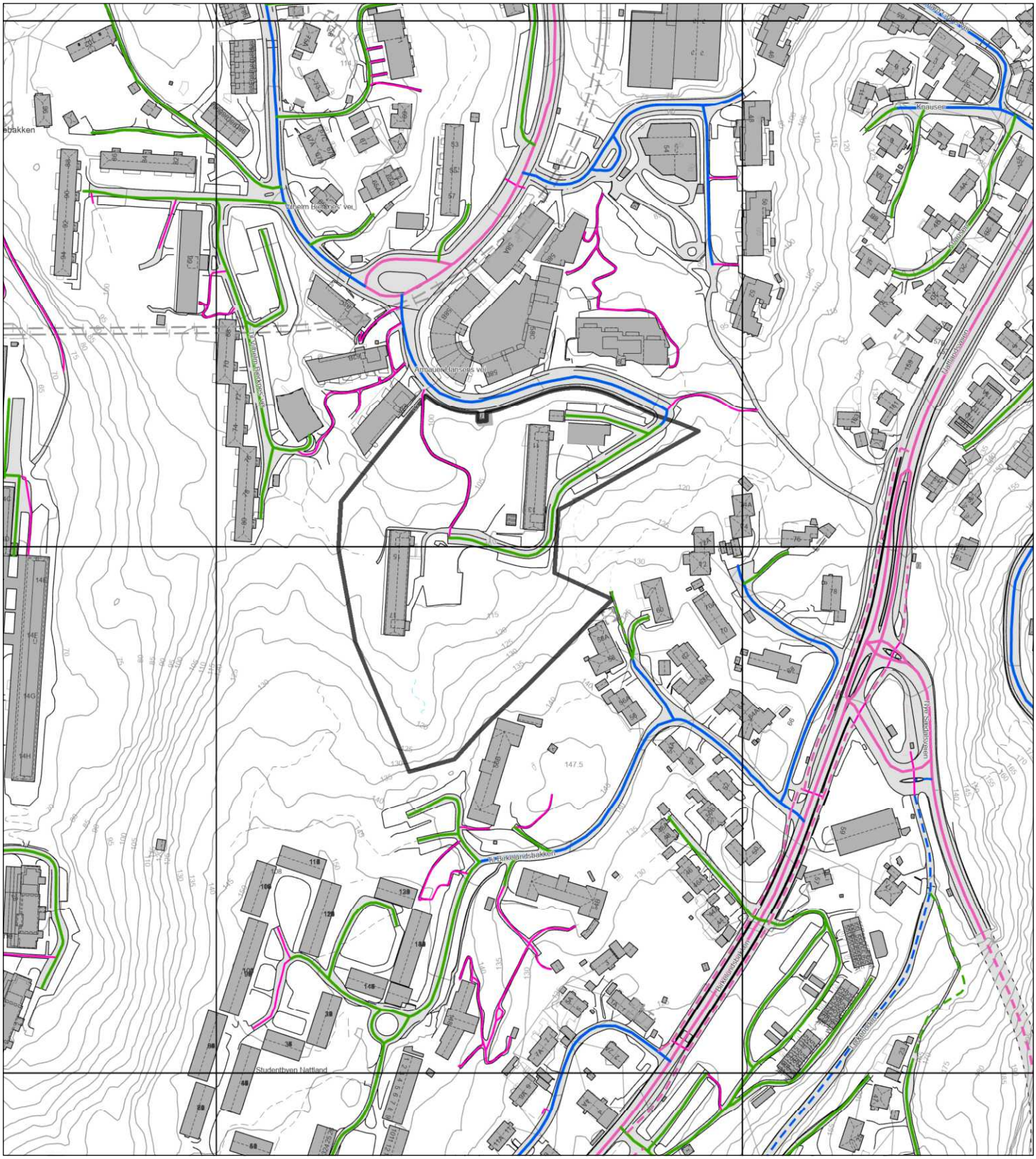
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 11.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/969/0/0
Adresse: Armauer Hansens vei 11, 5081 BERGEN

N



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

19.DES03*00312860
Kontor/sakshåh
D-1

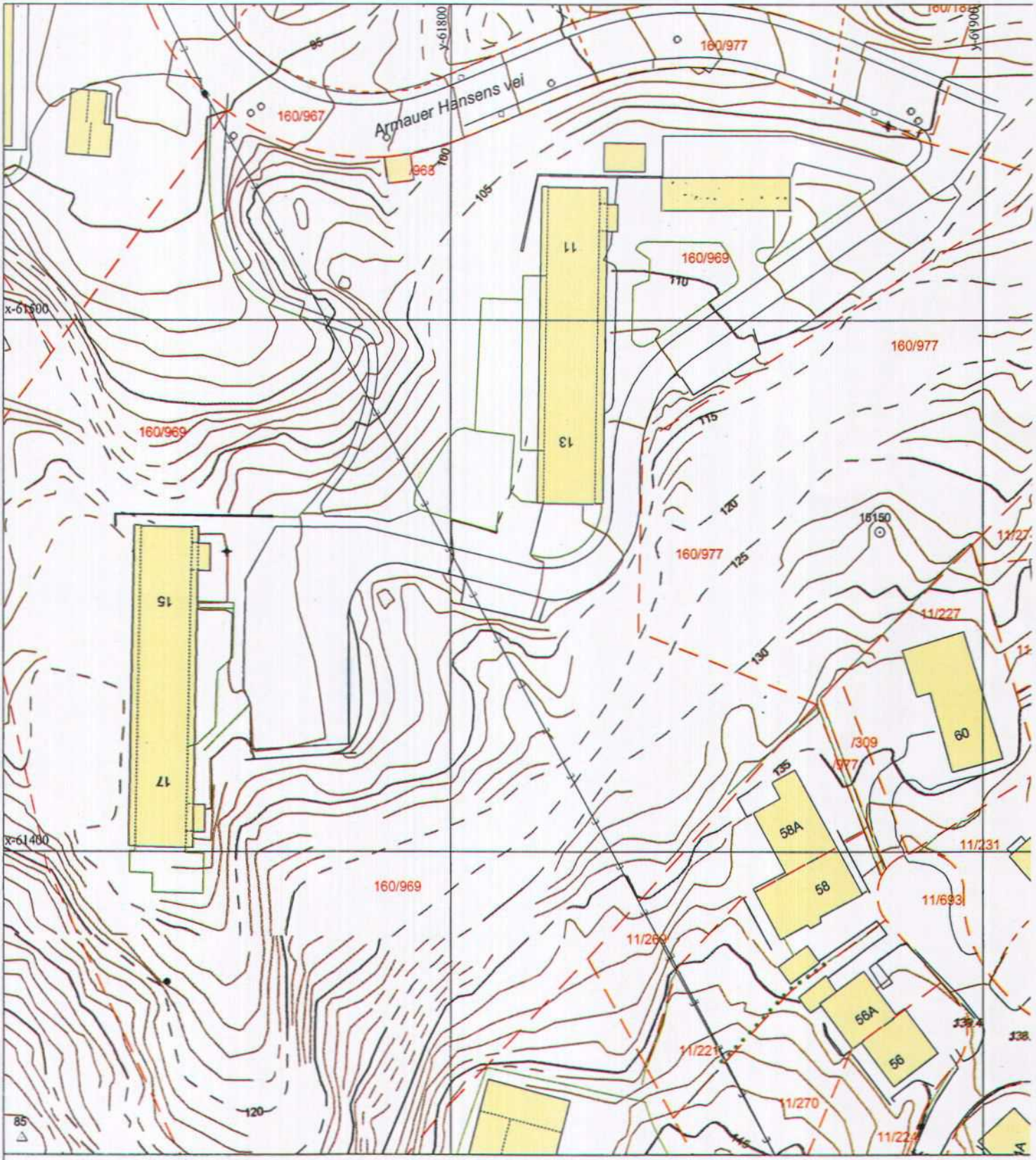
BERGEN KOMMUNE

BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Service- og dokumentasjonssenteret
Målestokk 1:1000
Dato: 06.11.2003

Adresse: ARMAUER HANSENS VEI 11
Gnr/Bnr/Fnr: 160/969/0
GABareal: 24166 m²
Kartareal: 24146 m²

N



Bygning, tak Terasse o.l.	Byggemeldt anlegg	Gjerde, stein	Innmålt tre
Bygning, veggliv	Høydekote	Gjerde, annet	Flaggstang, stolpe
Byggemeldt bygg	Høydekote - usikker	Kraftledning	Kum, sluk, hydrant
Fredet bygg	Eiendomsgrense	Hekk	123/4567 Gårdsnr/bruksnr
	Eiendomsgrense - usikker	Sti	- 19.4 Høydepunkt med høyde
	Kulturminnegrense	Traktorveg	Trig-, polygon-, høydepunkt

E-2

19.DES03*00312859

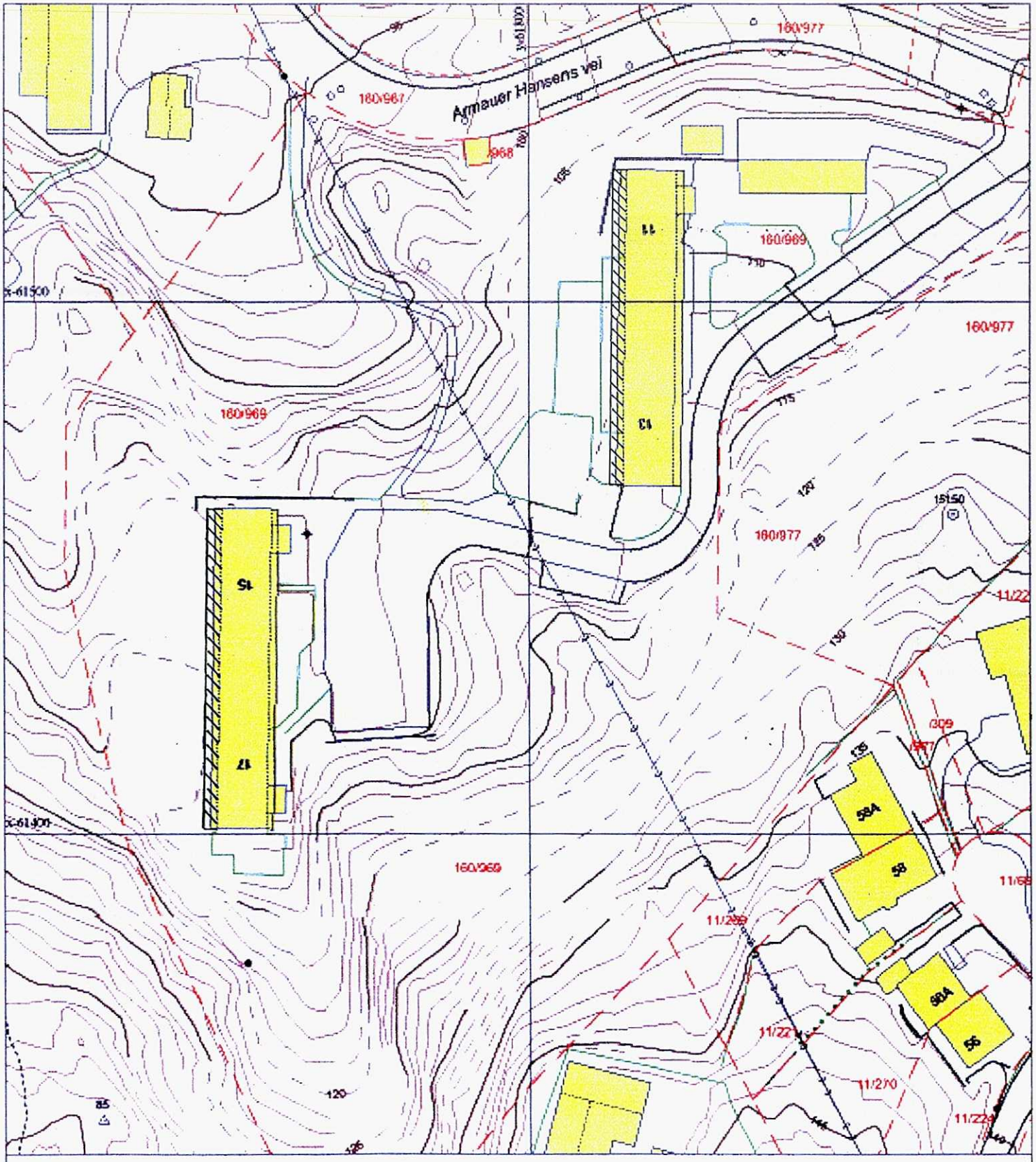
BERGEN KOMMUNE

BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Service- og dokumentasjonssenteret
Målestokk 1:1000
Dato: 29.10.2003

Adresse: ARMAUER HANSENS VEI 11
Gnr/Bnr/Fnr: 160/969/0
GABareal: 24166 m²
Kartareal: 24146 m²

N



Bygning, tak Terrasse o.l.
Bygning, vegg/fr
Byggemeldt bygg
Fredet bygg
Byggemeldt anlegg
Høydekote
Høydekote - usikker
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Kulturminnegrense
Gjerde, stein
Gjerde, annet
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Innmålt tre
Flaggstang, stolpe
Kum, sluk, hydrant
123/4567 Gårdsnr/bruksnr
Høydepunkt med høyde
Trig., polygon-, høydepunkt

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:
Armauer Hansens vei 13, 5081 Bergen
Gnr. 160, Bnr. 969, andelsnr. 237 i SLETTEBAKKEN BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166251021

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Lotte Eklund

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 970 00 082

E-post: lotte.eklund@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.
