NORDVIK

Johan Hjorts vei 38

2 soverom | 72 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Johan Hjorts vei 38

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
179	Kontaktinfo
182	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
185	Forbrukerinformasjon om budgivning
186	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.04.2026

Nøkkelinformasjon



Gjennomgående 3-roms m/6,8m² balkong! Mulighet for parkering. Sentralvarme, tv/nett mm. inkl! 3 min til buss & bybane

Prisantydning	**3 290 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**3 512 307,-**
Fellesgjeld	**212 521,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 508,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

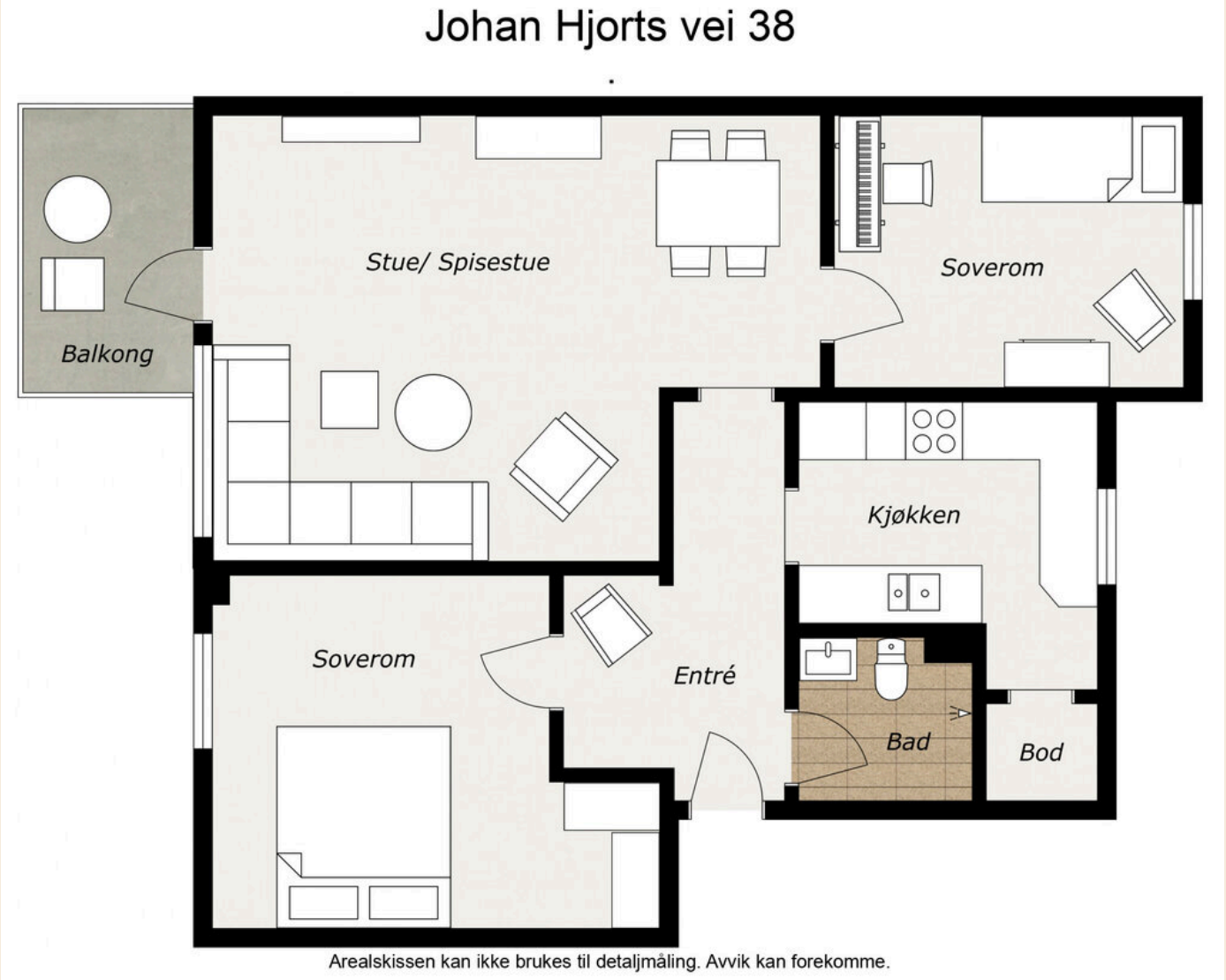
Nordvik Bolig v/Nirujan K Nathan har gleden av å presentere Johan Hjorts vei 38 - En gjennomgående 3-roms med en praktisk og arealeffektiv planløsning. Leiligheten har en sentral beliggenhet med et mangfold av friluftsområder, offentlig transport og servicetilbud i nærheten. Perfekt for både den urbane og den turglade, med en ideell plassering i et veldrevet borettslag.

- Privat balkong på 6,8m² med gode solforhold midtsommers
- Sentralvarme, tv/internett, kommunale avgifter/eiendomsskatt mm. inkl. i felleskostnader
- Mulighet for leie av parkering via brl

- 3 min gange til busstopp
- 3 min gange til bybanen
- Kort vei til Sletten Senter med butikker, apotek, spisesteder mm.
- Nærhet til nydelige turmuligheter som Tveitevannet, Nattlandsfjellet, Landåsfjellet mm.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm
























































H
















60 år
1964 - 2024
sletten
SENTER
SLETTEN SENTER


1 Bergen sentrum
bybanen
1 Bergen lufthavn
225
208

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0196/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Johan Hjorts vei 38, 5081 BERGEN
Gnr 160, bnr 911 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 115 i Slettebakken Borettslag, org.nr. 950147024

Selger
Irmelin Alden

Kjøpesum og omkostninger
3 290 000,- (Prisantydning)
212 521,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 502 521,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 512 307,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 521 807,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller på hhv. 1,1m² og 1,3m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering
Parkering:
- Borettslaget har 76 garasjeplasser innendørs, disse tildeles etter venteliste.
- Ellers er det utleie av 162 utendørs parkeringsplasser, disse etter venteliste.
- Styret opplyser at det kun er anledning til å ha enten én parkeringsplass eller én garasje per andel.

Elbil-lading:
- Det er installert 4 ladepunkt ved innkjørsel til K-blokken. Det er tillatt å lade inntil 4 timer fra kl. 08-22. Etter kl. 22 er det tillatt å stå over natten, men bilen må da fjernes senest kl. 08 påfølgende dag.
- Lading skjer gjennom Elaway-app.
- Når bilen er fulladet eller 4 timer har passert skal den

flyttes til individuell parkeringsplass.
-Pris for bruk av ladeanlegget inkluderer en månedskostnad på kr 59. For selve ladingen faktureres Norgespris på 0,5 kr per kWh inkludert mva pluss et påslag for nettleie og driftskostnader på kr 1,00 per kWh.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Det har blitt byttet vask,toalett,speil med lys ,gjennomført av unik as Unik As felles prosjekt for hele borettslaget Byttet rørsystem og installert Vannskap/sensor om det skulle forkomme vannlekasje 24/25

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Unik As Felles rørprosjekt for hele borettslaget, det ble skiftet sluk

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Har kun det gamle prospekt fra jeg kjøpte leiligheten,det ble lagt fliser i 2004 av faglært Thor flage opplyst av tidligere eiere,har ikke tegninger over hvordan badet er bygget opp.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- BOB byttet alt av det eletrisk/Nytt sikringskap i hele borettslag fra tidligere eier

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- Det husker jeg ikke

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Det er blitt satt opp el-lading ved en blokk,ta kontakt med borettslag for nærmere informasjon

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Unik as fellesprosjekt for hele borettslaget

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Bergen kommune

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
Beskriv:
- Det har blitt foretatt sjekk av radiator/kontroll 2025

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Det er fått delvis nytt kjøkken,oppvaskmaskin,vask, faglært fra Unik og elektro monsen har gjennomført delvis arbeid, ligger i den elektroniske boligmappa . Faglært Snekker har montert kjøkken- husker ikke navn

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Det har ikke vært påvist,nå som det ble foretatt rørfornying i hele boretslaget var det intet noe negativt å merke seg fra verken rørlegger eller bob på befaring etter jobb gjennomført

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- Altan er det ikke blitt gjort noe med ,gulv bør byttes ut, synlig slitasje

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
Beskriv:
- Kjøkkenbenk ved kjøkkenvindu har utskjæring av vasken, det er en stor skjærefjøl over den utskjæringen,det må påregnes en ny benkeplate.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Nei,har ikke fått noe informasjon om videre planer.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Det er et veldig rolig og barnevennlig borettslag

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Nei, siste store endring som var ,var rørfornying og at det er blitt lagt fiber . Eventuelle planer må det kontaktes boretslage/styre for mer informasjon

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Johnsen Taksering AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke. Taket er tekket med asfaltbasert takbelegg e.l.
- Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong. Front og bakvegg er oppført i bindingsverk. Fasader er dels kledd med fasadeplater og dels med aluminiumskledning.
- Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig beslått med aluminium.
- Malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Utvendig beslått med aluminium.
- Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Overflater innvendig
- Elektrisk anlegg
- Overflater og innredning
- Avtrekk på kjøkken
- Overflater vegger og himling
- Ventilasjon på bad
- Vannledninger
- Overflater gulv på bad
- Sluk, membran og tettesjikt på bad

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Taktekking
- Varmesentral
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på bad

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger: kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator i stue og på det største soverommet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 820 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 508,- pr. mnd.
Inkluderer: Sentralvarme, grunnpakke tv/internett, renter og avdrag på felles lån, felles byggforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt, strøm i fellesareal samt felles drift og generelt vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- TV og internett kr 359,-
- Dugnad kr 100,-
- Felleskostnader kr 6 367,-
- Brensel kr 682,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det pt. ikke er vedtatt noen økning utover årlig indeksregulering ved årsskifte.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 936 879,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 747 515,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen

beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Slettebakken borettslag har ti lavblokker og to høyblokker. Borettslaget holder til i Årstad bydel og er blant de største borettslagene i Bergen. Det er totalt 425 boenheter.

Borettslagets hjemmeside: https://slettebakken.com/

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut parallelt med salget, og avklares etter boligen er solgt.

Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Iht. meglerbrev mottatt fra forretningsfører vil man ikke bli styregodkjent dersom man ønsker å kjøpe andel for oppussing og videresalg, og må derfor selge andelen videre.

Styreleder opplyser at styret foretrekker et fysisk møte i forbindelse med styregodkjennelse av ny eier, slik at man kan gjennomgå relevante regler og samtidig få en gjennomgang av de praktiske forholdene.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 212 521,-pr. 07.04.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 85 441 829,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 4,08%, flytende
Restsaldo: kr 2 931 897,-
Andel av saldo: kr 7 293,-
Innfrielsesdato: 30.12.2032

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 4,08%, flytende
Restsaldo: kr 3 547 531,-
Andel av saldo: kr 8 824,-
Innfrielsesdato: 30.12.2032

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 4,08%, flytende
Restsaldo: kr 29 373 742,-
Andel av saldo: kr 73 062,-
Innfrielsesdato: 30.06.2035

Fana Sparebank
Annuitetslån
Rentesats: 4,90%, flytende
Restsaldo: kr 49 588 659,-
Andel av saldo: kr 123 343,-
Innfrielsesdato: 30.06.2055

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det pt. ikke er vedtatt større arbeider som kan medføre en økning i fellesgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et negativt årsresultat på kr -35 030 661,- i 2024 grunnet rehabiliteringsprosjektet.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og ordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Borettslaget har egne retningslinjer for rehabilitering av bad, kjøkken, ventilasjon ved oppussing og flytting av kjøkken. Borettslaget skal varsles, og retningslinjene, samt tegninger og beskrivelse av arbeidet som skal

utføres, gjennomgås før arbeidet igangsettes. Styret i borettslaget møtes hver 3. uke omtrentlig, varsel og signerte retningslinjer samt øvrig informasjon må derfor sendes over i god tid før oppstart.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret, og skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 4241963

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 38 100 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget opparbeidet med asfalterte gang- og kjøreveier, parkeringsplasser, store grøntarealer, bed, prydbusker og andre beplantninger, tråkkheller i skifer, gruset lekeplass, pergolaer, sittebenker og bord mm.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en flott beliggenhet i et veldrevet borettslag på Slettebakken. Området er stille og landlig, men samtidig med nærhet til det meste man skulle trenge i hverdagen.

Fra leiligheten er det gangavstand til dagligvarebutikker, andre servicetilbud og kollektivtransport. Blant annet Sletten senter med diverse butikker, legesenter, tannlege, bibliotek og Vinmonopol m.m.

Er man av den turglade har denne leiligheten perfekt beliggenhet. Ulriken ligger i nærheten og kan by på en flott fjelltur med nydelig utsikt. Ønsker man lettere turer eller nyte en deilig dag i parken er det ikke lange veien til Tveitevannet og Christieparken. Det er også kort vei til Bergenshallen og Sammen-treningssenter på Fantoft.

Det er gode kollektivmuligheter i området, og nærmeste busstopp ligger 3 minutters gange fra leiligheten. Det er også 3 minutters gange til bybanestoppet "Slettebakken", hvor linje 1 enkelt tar deg inn til sentrum eller i motsatt retning mot Lagunen og Flesland.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Jeg kommer til å savne å se de rosa kirsebærtrærne i full blomst når de blomstrer i april/mai, de fine og rolige morgenstundene på altanen når solen melder sin ankomst, fine stunder ute på fellesplattingen, og så har jeg vært så heldig med fine, gode naboer.

Hva er dine favoritturer i nabolaget?
- Mine favoritturer har vært de mange turene jeg har hatt rundt Tveitevannet, men det er heller ikke lange veien før man står oppe på Nattlandsfjellet eller Landåsfjellet.

Hvordan er nabolaget?
- Det er et veldig fint og rolig nabolag, og her bor det alt fra barnefamilier, unge og eldre. Det er et godt nabolag hvor flere har hund og katt. Borettslaget er veldig flinke til å stelle i stand arrangementer for både store og små - alt fra juleverksted, Sankthansfeiring, loppemarked, grilling og lignende.

Fortell litt om nærmiljøet?
- Området er sentralt, med kort vei til det meste. Bybanen har du 2 minutter unna, og det er også gode bussforbindelser like ved. Det er 10 minutters gange til barnehage, skole, butikk, treningssenter, tennisarena og fotballbane, i tillegg til fysak som ligger like ved bybanestoppet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Kommunen opplyser om at det ikke ble søkt om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for oppføringen av bygget. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt:
- En liten del av stuen er opprinnelig byggemeldt som

"loft" jf. byggetegninger, og er ikke godkjent for varig opphold. Innredning av denne delen til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at denne delen ikke godkjennes som varig opphold, og at delen da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.
- En liten del av det minste soverommet er opprinnelig byggemeldt som "loft" jf. byggetegninger, og er ikke godkjent for varig opphold. Innredning av denne delen til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at denne delen ikke godkjennes som varig opphold, og at delen da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.
- Deler av entréen er opprinnelig byggemeldt som "loft" jf. byggetegninger, og er ikke godkjent for varig opphold. Innredning av denne delen til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at denne delen ikke godkjennes som varig opphold, og at delen da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Årstad. Slettebakken Søndre, datert 09.01.1957, regulert til boligbebyggelse.

Øvrige reguleringsplaner på grunnen:
- Årstad. Gnr 160 bnr 938 og 967 mfl., Slettebakken sør, datert 25.10.2010, berøringsgrad 19,7%, reguleringsformål: felles grøntareal.

Hensynssoner (reguleringsplaner på grunnen):
- Frisiktsone - berøringsgrad 0,1%

Begrensninger (reguleringsplaner på grunnen):
- Frisiktsone - berøringsgrad 0,1%

Reguleringsplaner under arbeid:
- Planid: 66340000 - Årstad. Gnr 160 bnr 184 mfl., områdereguleringsplan for Slettebakken - berøringsgrad 8,9%. Hovedgrepet er basert på en visjon om idrettsbyen, med kompakt byutvikling til idrettsformål. Planforslaget legger til rette for videreutvikling av eksisterende haller i nord, to fotballbaner (7'er og 11'er-bane) sentralt i planområdet og etablering av to nye felleshaller for flere idretter i sør, ved Slettebakken bybaneholdeplass. Fysak opprettholdes der det ligger i dag, lengst i sør. I sum vil plangrepet imøtekomme framtidens behov for fleksibel idrettsbruk, og ikke minst en fleksibel tidsmessig gjennomføring av tiltakene, med etappevis utbygging. Grønnstrukturen, herunder «Bybaneskogen», skal bevares. Langs skogkanten i øst tilrettelegges i tillegg en åpen naturbasert overvannsløsning/bekk gjennom området som dimensjoneres for framtidens klimaendringer. Det er lagt opp til å utvikle torg, lekeplasser og møteplasser tett på idrettsfunksjonene både i nord og sør. Sentralt i området foreslås det etablert en offentlig allmenning øst-vest, lett tilgjengelig fra hele bydelen. Framtidig parkering skal skje helt eller delvis under bakkenivå, i garasjeanlegg under to nye idrettshaller. Slik kan idrettsparken og de fleste byrommene bli tilnærmet bilfrie og trygge.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - historiske veifar - berøringsgrad 3,6%
- Kulturmiljø - Fantoftåsen - berøringsgrad 0,1%
- Faresone - luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 18,6%
- Gjennomføringssone - omforming Slettebakken - berøringsgrad 99,8%
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 20,9%

Restriksjonsområder i kommunedelplan:
- Krav om reguleringsplan - berøringsgrad 20,4%

Kommuneplaner under arbeid:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid. 64660000 - Årstad. Gnr 160 bnr 938 mfl., Slettebakken hovedgård. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting med ny boligbebyggelse. Nytt byggeområde er i hovedsak lagt til østre del av planområdet, langs Vilhelm Bjerknes vei. Her foreslås det blokkbebyggelse i form av fire lavblokker. Forslaget viser totalt 37 boenheter. Bygningene er trukket ut mot veien for å bevare mest mulig av kollen som skiller byggeområdet fra hovedgården. I tillegg er det foreslått bebyggelse på én eneboligtomt vest i planområdet, på nedsiden av hovedgården. Dette en av to etablerte eiendommer som tidligere ikke er bebygget. Den andre ble foreslått som boligbebyggelse til høring og offentlig ettersyn men er, etter merknader fra ulike høringsinstanser, i endelig planutkast regulert til grønnstruktur. Utover dette reguleres det til grønnstruktur og samferdselsformål. Det planlegges ikke tiltak i eksisterende veier i området, men det foreslås etablere et nytt fortau som ivaretar sikre gangforbindelser for myke trafikanter gjennom planområdet.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Gnr 160 bnr 1084 - Vilhelm Bjerknes' vei 75 - nybygg bolig. Det er gitt igangsettingstillatelse for oppføring av ny enebolig, samt riving av eksisterende garasje, oppføring av ny garasje i tilknytning til ny enebolig og oppføring av ny garasje i tilknytning til eksisterende bolig.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst 10 heftelser. Disse omhandler bestemmelse om gjerde, forbud mot næringsvirksomhet, bestemmelse om bebyggelse, erklæring/avtale, bestemmelse om vann/kloakkledning, elektriske kraftlinjer samt leieavtale, og antas å ikke ha noen betydning for ny eier.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) takst kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 132 810,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. april 2026

Ansvarlig megler
Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

Megler
Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 97712544

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Johan Hjorts vei 38

Nabolaget Slettebakken - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Slettebakken skole (1-7 kl.) 434 elever, 25 klasser	7 min 0.7 km
Bjørgvin Montessoriskole (1-10... 99 elever, 4 klasser	13 min 1.1 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	20 min 1.7 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	18 min 1.5 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	6 min 2.4 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Rudolf Steinerskolen vgs. 90 elever, 3 klasser	22 min 1.9 km

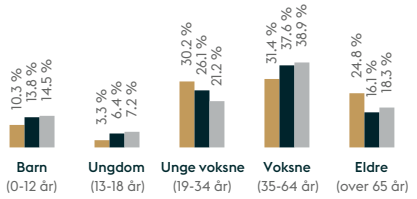
Offentlig transport

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

Barnehager

Bjerknesparken barnehage (0-5 ... 72 barn	5 min 0.4 km
Slettebakken Menighets barneha... 23 barn	5 min 0.4 km
Tveitevannet barnehage (0-5 år... 16 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slettebakken	1 929	1 113
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Bybane
- Egen bil

Sport

Slettebakken grusbane	4 min
Fysak	5 min
Bergen Tennis Arena Treningsse...	7 min
Sammen Fantoft	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Johan Hjorts vei 38, 5081 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 160, bnr. 911
Andelsnummer 115

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 22.09.2025 **Rapportdato:** 24.09.2025 **Oppdragsnr.:** 16515-1736 **Eiendomsverdi ref nr:** ZB9939

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Johnsen **Vår ref:** Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

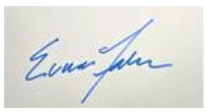
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551

Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i all hovedsak i bra stand, men med stedvis bruksslitasje. Bad nærmer seg tid for rehabilitering, noe som må påregnes i de nærmeste årene. Råte i noen terrassebord på balkong. Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er ikke kontrollert.

Andelsleilighet - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

TAK:
Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke.
Taket er tekket med asfaltbasert takbelegg e.l. Taket var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

YTTERVEGGER:
Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong. Front og bakvegg er oppført i bindingsverk.
Fasader er dels kledd med fasadeplater og dels med aluminiumskledning.

VINDUER OG YTTERDØRER:
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig beslått med aluminium.
Leilighetens ytterdør er en brann- og lydklassifisert og profilert tredør i hvitmalt utførelse. I stue er det en balkongdør i malt tre med to-lags glass. Utvendig beslått med aluminium.

BALKONG:
Mot syd er det med adkomst fra stue en overbygget balkong på 6,8 m². Balkongen er utført i stålkonstruksjon. Gulv av terrassebord i tre. Glassrekkverk i metallramme.

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER:
Innvendig er det gulv av laminat, samt belegg på bod. Veggene har tapet, malte plater, malte betongoverflater og malt strie.

ETASJESKILLERE:
Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

RADON:
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

INNVENDIGE DØRER:
Formpressede tredører av forskjellig typer og farge,

VÅTROM Gå til side

BAD:
Badets alder er ukjent. Ut fra visuelle observasjoner kan aktuell byggeforskrift være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Malte betongelementer i tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk i dusjsonen er målt til 5 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 m.m.
Det er plastsluk og ukjent/udokumentert tettesjikt/membran.
Rommet har servant m/servantskap, toalett og dusj.
Det er naturlig ventilering via klaffeventil på vegg
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot nabovegg og dels mot kjøkken. Vegg mot kjøkken er en kompakt plankevegg uten hulrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning dels fra Fossline med hvite profilerte fronter og dels fra Epoq med grå profilerte fronter. Fossline-innredning har heltre benkeplate hvor det er utskåret plass for tidligere vask. Epoq-innredning har laminert benkeplate med nedfelt vask i kompositt. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og keramisk platetopp.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANN OG AVLØPSRØR:
Innvendige vannledninger er dels av plast (rør i rør) og dels av kobber.
Interne avløpsrør er av plast. Hovedstamme i blokken antas å være i støpejern (var skjult med strømpe).

VENTILASJON:
Boligen har naturlig ventilasjon.

OPPVARMING:
Blokken har sentralvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt vann til radiatorer på stue og det største soverommet.

V.V. TANK:
Varmtvannstanken som er plassert i et kjøkkenskap opplyses av eier å være ca. 5 år.

ANNET TEKNISK UTSTYR:
Dørtelefon med automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.

ELEKTRISK ANLEGG:
Sikringsskap som er plassert ute i felles trappegang, inneholder automatsikringer med overbelastningsvern og jordfeilbryter. I tillegg 7 kurser. AMS-strømmåler fra 2017.

BRANNTEKNISK:
Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg., samt 3 separate røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

GRUNN OG FUNDAMENTER:
Byggegrunn er ikke kjent, men blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.
Blokkens grunnmur er i betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

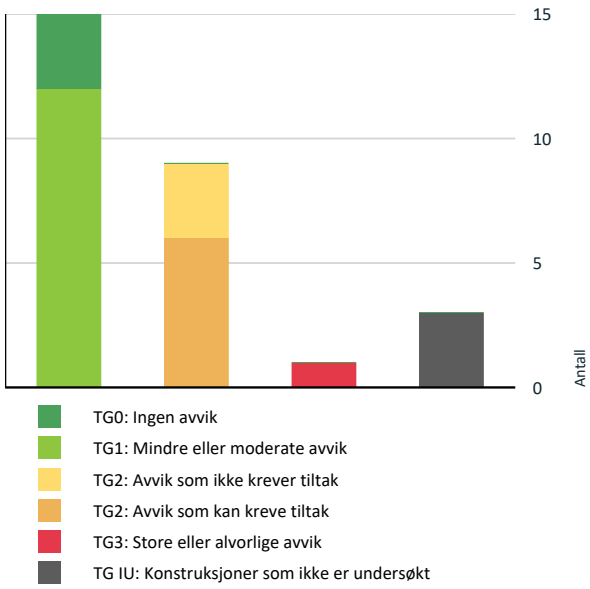
Gå til side

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

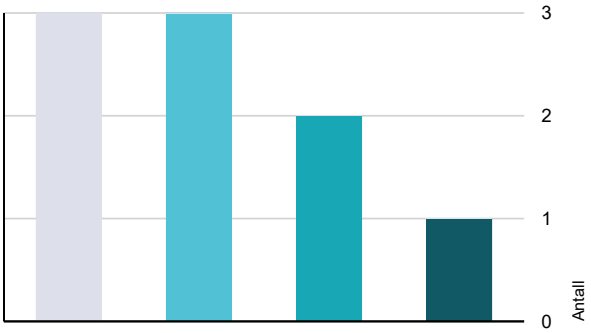
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. Skjønnhetsfeil og normal bruksslitasje kommenteres ikke. Byggesak er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1960

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Lavblokk med 4 etasjer + kjeller med boder etc. Den takserte leilighet som ligger i blokkens 3. etasje er bebodd av andelseier.

Standard
Normal standard på leilighetens overflater og utstyr.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår for det meste i bra stand, men med stedvis noe bruksslitasje.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltbasert takbelegg e.l. Taket var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong. Front og bakvegg er oppført i bindingsverk. Fasader er dels kledd med fasadeplater og dels med aluminiumskledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig beslått med aluminium. De fleste vinduer er fra 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Leilighetens ytterdør er en brann- og lydklassifisert og profilert tredør i hvitmalt utførelse. I stue er det en balkongdør i malt tre med to-lags glass. Utvendig beslått med aluminium. Altandør er fra 2007.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Mot syd er det med adkomst fra stue en overbygget balkong på 6,8 m². Balkongen er utført i stålkonstruksjon. Gulv av terrassebord i tre. Glassrekkverk i metallramme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det ble påvist råte i flere terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Terrassegulvet må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Råte i flere terrassebord

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat, samt belegg på bod. Veggene har tapet, malte plater, malte betongoverflater og malt strie.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Slitt laminatgulv på stue. Slitt gulvbelegg på bod. Stedvis manglende gulvlister. Stor glipe mellom laminatgulv og balkongdør, samt andre gliper. Det mangler dekklist på gulv mellom stue og entré. Ufagmessig sparkling på vegger på det lille soverommet.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Laminatgulv på stue må skiftes. Manglende listverk må monteres. Glipe mot balkongdør må skjules med dekklist. Dekklist mellom stue og entré må monteres. Øvrige gliper må enten listes eller fuges. Ufagmessig sparkling på soveromsvegg er kosmetisk, og må ikke nødvendigvis gjøres noe med.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende gulvlist på kjøkken



Manglende dekklist mellom stue og entré.



Sltt laminatgulv på stue.



Glipe mot balkongdør

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

TG 0 Radon

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede tredører av forskjellig typer og farge,

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badets alder er ukjent. Ut fra visuelle observasjoner kan aktuell byggeforskrift være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser. Malte betongelementer i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fuger.

Det mangler fuge mellom øvre flisrekke på vegg og tak. Bom i enkelte veggfliser

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Andre tiltak:

Det nevnte området må fuges.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende fuge

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk i dusjsonen er målt til 5 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 m.m.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble med streklaser målt 10 mm. høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp sluk.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Forholdet må holdes under oppsikt og sluk jevnlig renses. Ved neste rehabilitering må fallforholdet utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent/udokumentert tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Levetid for membran er +/- 25 år.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant m/servantskap, toalett og dusj.

Ny servant og toalett i 2014



3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via klaffeventil på vegg

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Hvis avtrekksvifte monteres må det også etableres tilluft ved dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Klaffeventil på vegg

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot nabovegg og dels mot kjøkken. Vegg mot kjøkken er en kompakt plankevegg uten hulrom.



Plankevegg på kjøkken

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning dels fra Fossline med hvite profilerte fronter og dels fra Epoq med grå profilerte fronter. Fossline-innredning har heltre benkeplate hvor det er utskåret plass for tidligere vask. Epoq-innredning har laminert benkeplate med nedfelt vask i kompositt. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og keramisk platetopp.

Epoq-innredning er fra 2012

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det mangler fuge mellom benkeplate og bakenforliggende vegg ved vask.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Området må fuges for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Manglende fuge benkeplate/vegg



Utskåret plass for tidligere vask

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventilator bestod papirtesten

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er dels av plast (rør i rør) og dels av kobber.

Eier opplyser at det ble foretatt rørfornying i blokken i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Gjelder rester av kobberrør: Forventet levetid for kobbervannrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne avløpsrør av plast. Hovedstamme i blokken antas å være i støpejern (var skjult med strømpe).

Eier opplyser at det ble utført rørfornying av avløpsrør i 2025.



Avløpsrør under kjøkkenvask



Hovedavløpsrør i kjeller

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiator på stue og på det store soverommet.



Radiator på stue

Tilstandsrapport



Radiator på soverom

TG RJ Varmesentral

Beskrivelse

Blokken har sentralvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt vann til radiatorer på stue og det største soverommet.

Jeg har ikke kompetanse på sentralvarmeanlegg som derfor verken er undersøkt eller vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken som er plassert i et kjøkkenskap, opplyses av eier å være ca. 5 år. Det var trange forhold rundt tanken, og det var ikke mulig å se tankens volum eller tilkoblinger for strøm. Tanken anslås ut fra visuelle observasjoner til å være ca. 50 liter, men det må tas med forbehold.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørtelefon med automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap som er plassert ute i felles trappegang, inneholder automatsikringer med overbelastningsvern og jordfeilbryter. I tillegg 7 kurser. AMS-strømmåler fra 2017.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017 Ihht. kursfortegnelse ble det utført oppgraderinger i 2017.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Oppgraderinger i 2017 ble utført av Monsen Elektro. Ellers ukjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Samsvarserklæring for skifte av strømmåler henger i sikringsskap. Samsvarserklæring for det som ellers ble gjort i 2017 er ikke sett av meg, men den bør kunne være å oppdrive hos borettslaget. Jeg har imidlertid ikke undersøkt det.

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ut fra alder anbefales det en faglig kontroll av anlegget. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar

Tg 2 er ansatt på bakgrunn av at det anbefales faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år. En slik kontroll kan koste mellom kr. 10 og 15 000. Som regel faller slike kontroller innunder borettslagets vedlikeholdsansvar. Det er derfor ikke ansatt noe kostnadsestimat.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg., samt 3 separate røykvarslere.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport



Pulverapparat



1 av 3 røykvarslere

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent, men blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Blokkens grunnmur er i betong.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	72			72	7
Kjeller		2		2	
SUM	**72**	**2**			**7**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

Entré: 7 m²
Stue: 26,6 m²
Kjøkken: 9,3 m²
Soverom 1: 13,7 m²
Soverom 2: 8,3 m²
Bad: 3 m²
Bod: 1,2 m²

Eksterne boder i kjeller hadde et nettoareal på hhv. 1,1 m² og 1,3 m².

TAKHØYDER
Takhøyden i leiligheten ligger mellom 2,57 og 2,58 m. Unntaket er på bad hvor takhøyden er +/- 2,55 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	71	3

Kommentar

Andelsleilighet

Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Irmelin Alden	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Johan Hjorts vei 38

Hjemmelshaver
Slettebakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/Slettebakken Borettslag	950147021	H0302	BOB BBL	Irmelin Alden

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
115

Kommentar
Opplysninger om andel fellesgjeld/formue er ikke innhentet da dette er en tilstandsrapport uten verdiansettelse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sydvendt beliggende boligblokk ved Slettebakken i Bergen kommune. Fra den takserte seksjon som ligger i 3. etasje. er det mot syd utsikt mot utomhusarealene i borettslaget og opp mot Nattlandsfjellet. Mot nord er det fra kjøkkenvinduet utsikt mot borettslagets uteområder, Landås, Ulriken, Rundemannen og Fløien med fjernutsikt mot ytre Sandviken m.m. Det opplyses om sommersol fra tidlig morgen til ca. kl. 19.00 på den sydvendte balkongen. Innenfor kort gangavstand finner vi busstopp, bybanestopp, barnehage, ballbane, barneskole, Sletten senter med sine butikker og servicetilbud, samt Bergenshallen med omkringliggende idrettsanlegg. Fine turmuligheter i nærområdet, samt trim/rekreasjon rundt Tveitevannet som ligger i umiddelbar nærhet. Med bil bruker man ca. 10 min. til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Offentlig vei frem til borettslaget. Interne veier i borettslaget er private.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

På borettslagets fellesarealer finner vi asfalterte gang og kjøreveier, samt parkeringsplasser, store grøntarealer, bed, prydbusker o.a. beplantninger, tråkkheller i skifer, gruset lekeplass med div. lekeapparater, pergolaer, sittebenker og bord m.m.

Tinglyste/andre forhold

Det betales p.t. kr. 7 223 i månedlige utgifter til borettslaget. Til leiligheten tilhører det to boder i kjeller. Disse er medtatt i arealoppsettet. I kjeller er det også et felles vaskeri, tørkerom, samt sykkelbod m.m. Eier opplyser videre at borettslaget har selskapslokale som beboerne kan leie. Det er mulig å søke om å få leie biloppstillingsplass både utendørs og i garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	22.09.2025	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Andelseier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	22.09.2025	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse		Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	
2	25.09.2025	
3	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZB9939

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Irmelin Alden	9578-5993-4-1868783	2026-04-07 14:46:17

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
7. apr. 2026

Oppdragsnummer
32-0196/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johan Hjorts vei 38, 5081 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Irmelin Alden

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. september 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 32960271
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt byttet vask,toalett,speil med lys ,gjennomført av unik as Unik As felles prosjekt for hele borettslaget Byttet rørsystem og installert Vannskap/sensor om det skulle forkomme vannlekasje 24/25

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik As Felles rørprosjekt for hele borettslaget, det ble skiftet sluk

---

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Har kun det gamle prospekt fra jeg kjøpte leiligheten,det ble lagt fliser i 2004 av faglært Thor flage opplyst av tidligere eiere,har ikke tegninger over hvordan badet er bygget opp

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOB byttet alt av det eletrisk/Nytt sikringskap i hele borettslag fra tidligere eier

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det husker jeg ikke

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er blitt satt opp el-lading ved en blokk,ta kontakt med borettslag for nærmere informasjon

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik as fellesprosjekt for hele borettslaget

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Bergen kommune

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Det har blitt foretatt sjekk av radiator/kontroll 2025

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er fått delvis nytt kjøkken,oppvaskmaskin,vask, faglært fra Unik og elektro monsen har gjennomført delvis arbeid, ligger i den elektroniske boligmappa . Faglært Snekker har montert kjøkken- husker ikke navn

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært påvist,nå som det ble foretatt rørfornying i hele boretslaget var det intet noe negativt å merke seg fra verken rørlegger eller bob på befaring etter jobb gjennomført

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Altan er det ikke blitt gjort noe med ,gulv bør byttes ut, synlig slitasje

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Kjøkkenbenk ved kjøkkenvindu har utskjæring av vasken, det er en stor skjærefjøl over den utskjæringen,det må påregnes en ny benkeplate.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 24.09.25

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere eiere Og tilstandsrapport fra 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei,har ikke fått noe informasjon om videre planer.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er et veldig rolig og barnevennlig borettslag

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, siste store endring som var ,var rørfornying og at det er blitt lagt fiber . Eventuelle planer må det kontaktes boretslage/styre for mer informasjon

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

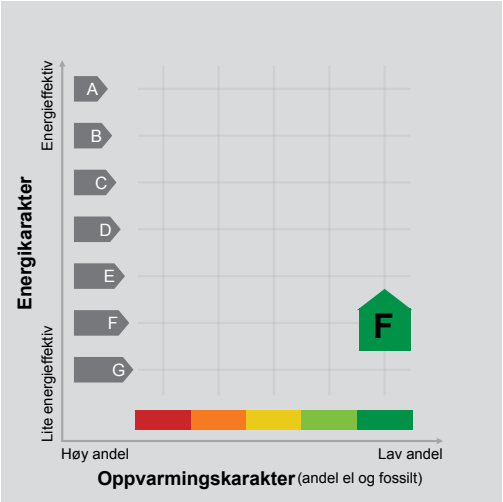
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0196/25

ENERGIATTEST

Adresse	Johan Hjorts vei 38
Postnummer	5081
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	911
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139749804
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-173584
Dato	26.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 3 164 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 164 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Følg med på energibruken i boligen
- Etterisolering av yttervegg
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

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.



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, stikkontakter etc.				
9	Fast installasjon betryggende festet				
10	Etterse at samtlige bevegelige ledninger er - uskadet - betryggende montert - ikke utsatt for mekanisk påkjenning (trykk) - strekkavlastet i plugg ledningsbryter				
11	Kontroller støpsler for varmgang ved å kjenne på støpsler når for eksempel ovn, vaskemaskin, vv-tank er i bruk				
12	Etterse at det ikke er brukt for store lyspærer i forhold til lampeskjermer og merking på lamper				
13	Påse at TV er avslått med av/på bryter				
14	Rengjøre også nedre luftespalte i vifteovner				
15	Påse at samtlige ovner har tilstrekkelig fritt rom rundt seg og ikke er tildekket				
16	Kontroller at det kun er brukt fastmonterte ovner på barnerom og rom hvor husdyr oppholder seg				

AKTUELLE KONTROLLPUNKTER 2019 2020 2021 2022

Innen 1. desember									
17	Kontroller at alle ledninger har godkjent avslutning								
18	Skjøteledninger utvendig brukes kun under tilsyn								
19	Utvidelser og endringer utført av autorisert installatør og samsvarserklæring mottatt								
20	Kontroller at manometermålen på brannslukkingsapparat står på grønt Sjekk at splint 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

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

A

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

D

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

	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

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

K

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

L

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

M

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

N

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

O

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

P

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 organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Ålesund, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Florø, Hamar, Haugesund, Kristiansand, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

R

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

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 Holmøyvik
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

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

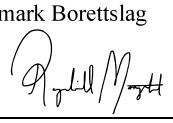
INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I NYMARK BORETTSLAG

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:

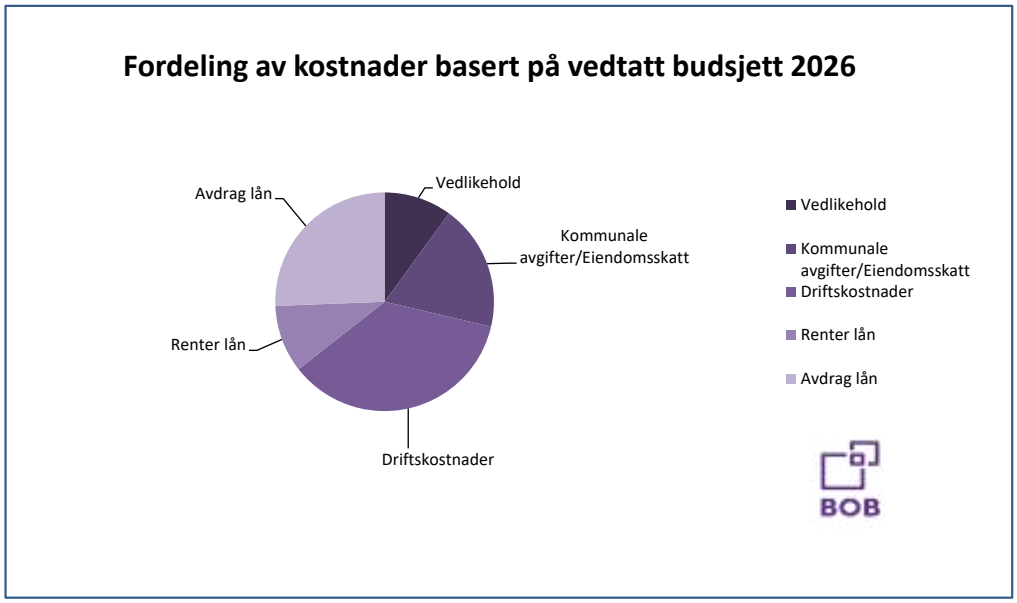
Generalforsamlingen vedtar å godta tilbud fra UNIK om installering av felles varmtvannsanlegg med en øvre kostnadsramme på 536.000,-.

STYRET I NYMARK BORETTSLAG

Boligselskapets navn	23	SLETTEBAKKEN BORETTSLAG (0023)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	3 520 000	10 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	6 551 000	18 %
Driftskostnader	12 566 500	34 %
Renter lån	3 508 000	9 %
Avdrag lån	9 000 000	24 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	1 849 500	5 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	36 995 000	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
januar 2026

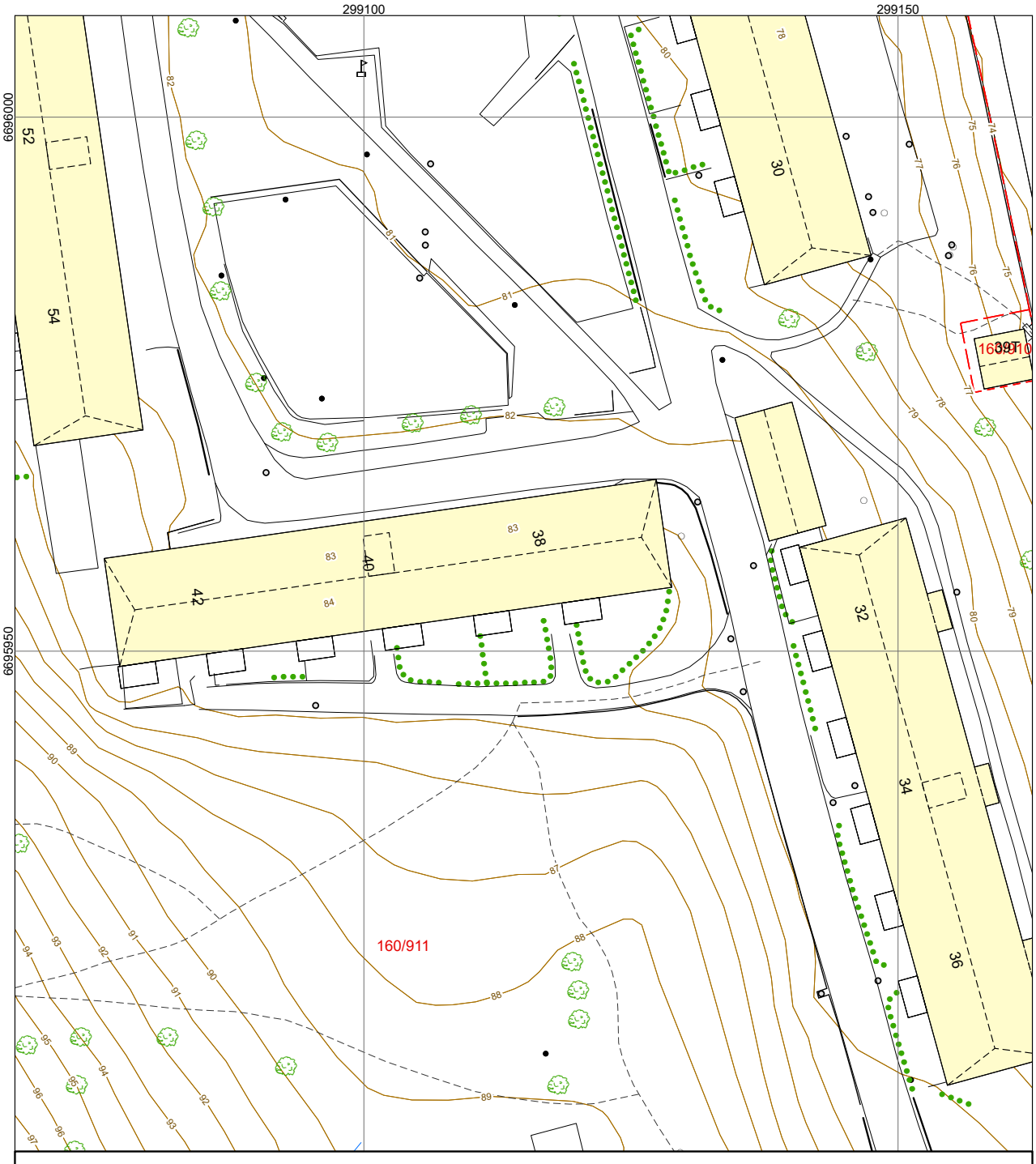
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 08.04.2026

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

N



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

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 07.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/911/0/0
Adresse: Johan Hjorts vei 38, 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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

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

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260818814	Grunneiendom	0	Ja	38 100,8 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10900000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN SØNDRE	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.01.1957		79,9 %
10520600	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 OG 967 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.10.2010	200513425	19,7 %
10900000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN SØNDRE	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.01.1957		0,2 %
10520601	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 897 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.11.2014	201203685	0,2 %
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.05.1950		< 0,1 % (14,9 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
10520601	140 - Frisiktsone	0,1 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10520600	640 - Frisiktsone	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Restriksjonsområder i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
10520004	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 914 OG 1045, JOHAN HJORTS VEI, BERGENSDALEN SYDLIGE DEL	3	200511109
10900100	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 917, VILHELM BJERKNES' VEI 62, REGULERINGSENDRING	3	200702958
10520602	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 977 MFL., VILHELM BJERKNES´ VEI	3	201315000
10520603	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938, 976 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3	201502897
64660000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 MFL., SLETTEBAKKEN HOVEDGÅRD	3	201416748
16990001	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	3	200713704
11150000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, IDRETTSOMRÅDE	3	-
16990000	30	ÅRSTAD/FANA. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 4 - WERGELAND - HOPSBROEN	3	200208976

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/1059	300301540-1	Tilbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	19.02.2013	201220710
160/1084	301181589	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	02.07.2025	202229238
160/921	301181255	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	02.07.2025	202229238
160/1084	139239881	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.03.2023	-
160/1084	301181250	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	02.07.2025	202229238
160/956	300241725	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	01.09.2011	201120190
160/1062	25607694-1	Tilbygg	Annen idrettsbygning	Igangsettingstillatelse	09.02.2016	201105941

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 08. april 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

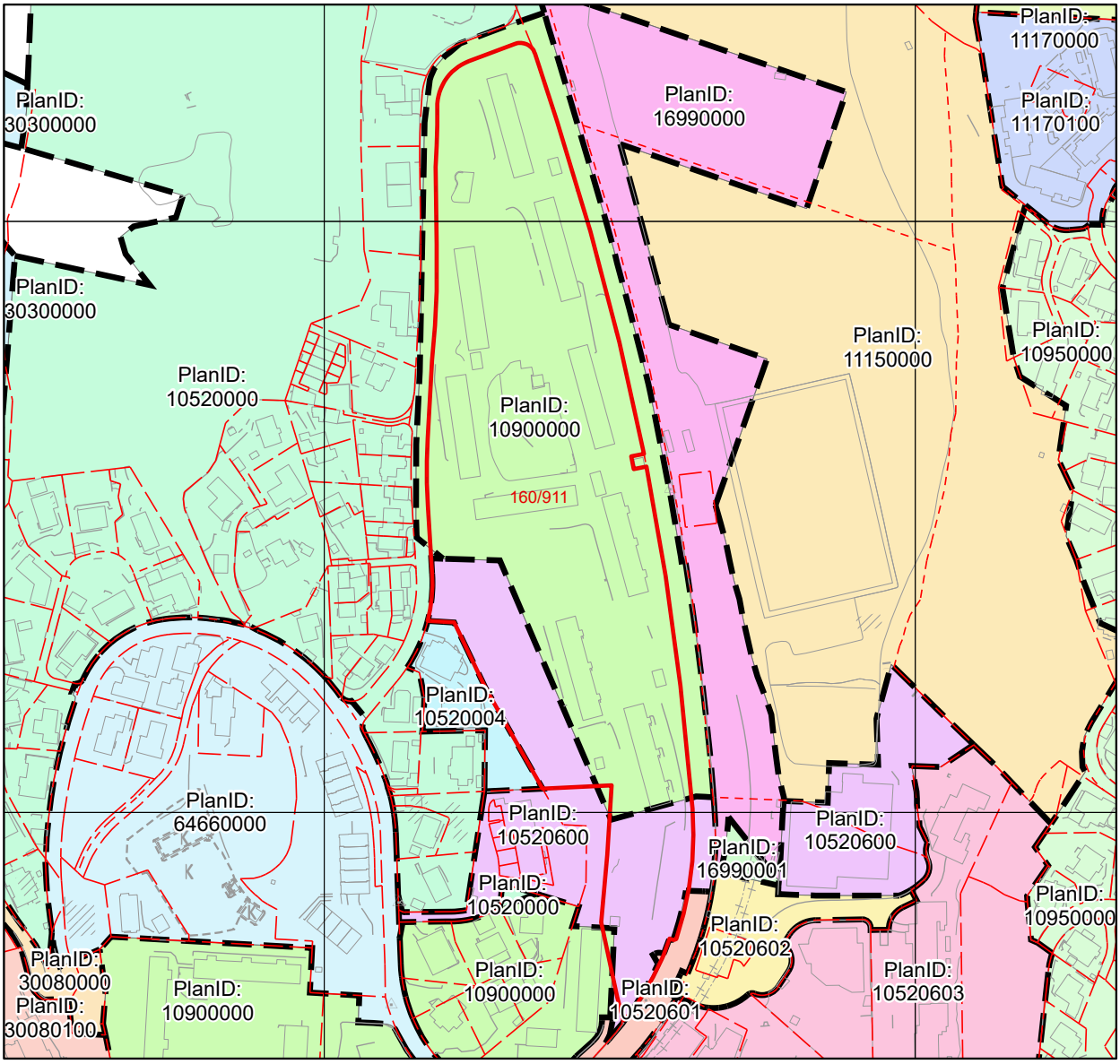
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/911
Dato: 08.04.2026 Adresse: Johan Hjorts vei 38

N

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

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

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



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/911
Dato: 08.04.2026 Adresse: Johan Hjorts vei 38

N

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

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1204 - Eiendomsgrense oppheves

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

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1228 - Regulert støttemur

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

641 - Restriksjonsområde flyplass

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Båndleggingsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)

Garasjeanlegg

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Sykkelveg

Gangveg

Sporvei / forstadsbane

FRIOMRÅDER

Anlegg for idrett og sport

Annet friområde

Område for anlegg i grunnen

Annet spesialområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles gårdsplass

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1161 - Barnehage

1550 - Renovasjonsanlegg

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

2080 - Parkering

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3002 - Blå/grønnstruktur

3031 - Turvei

3040 - Friområde

3050 - Park

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

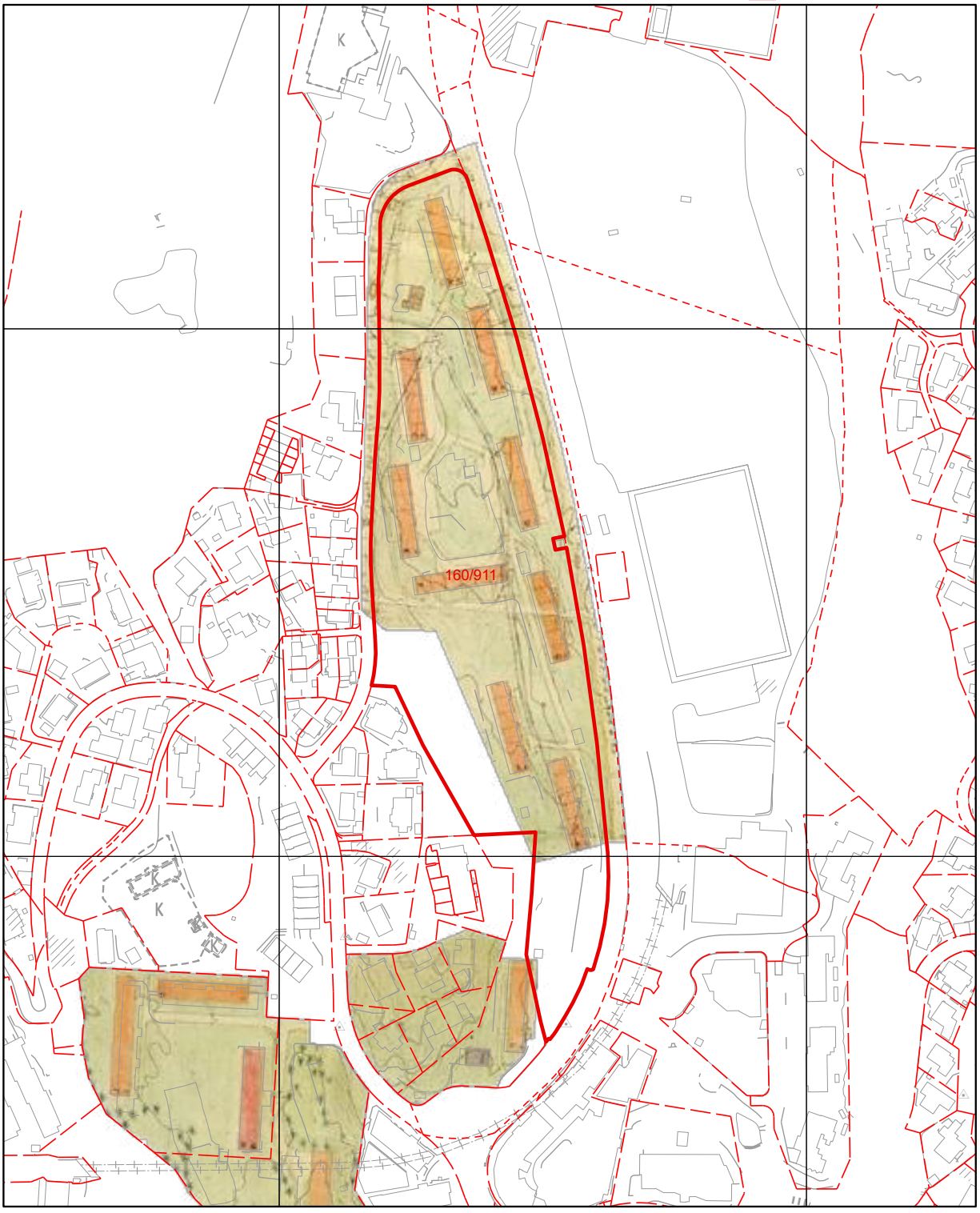
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/911
Dato: 08.04.2026 Adresse: Johan Hjorts vei 38

N

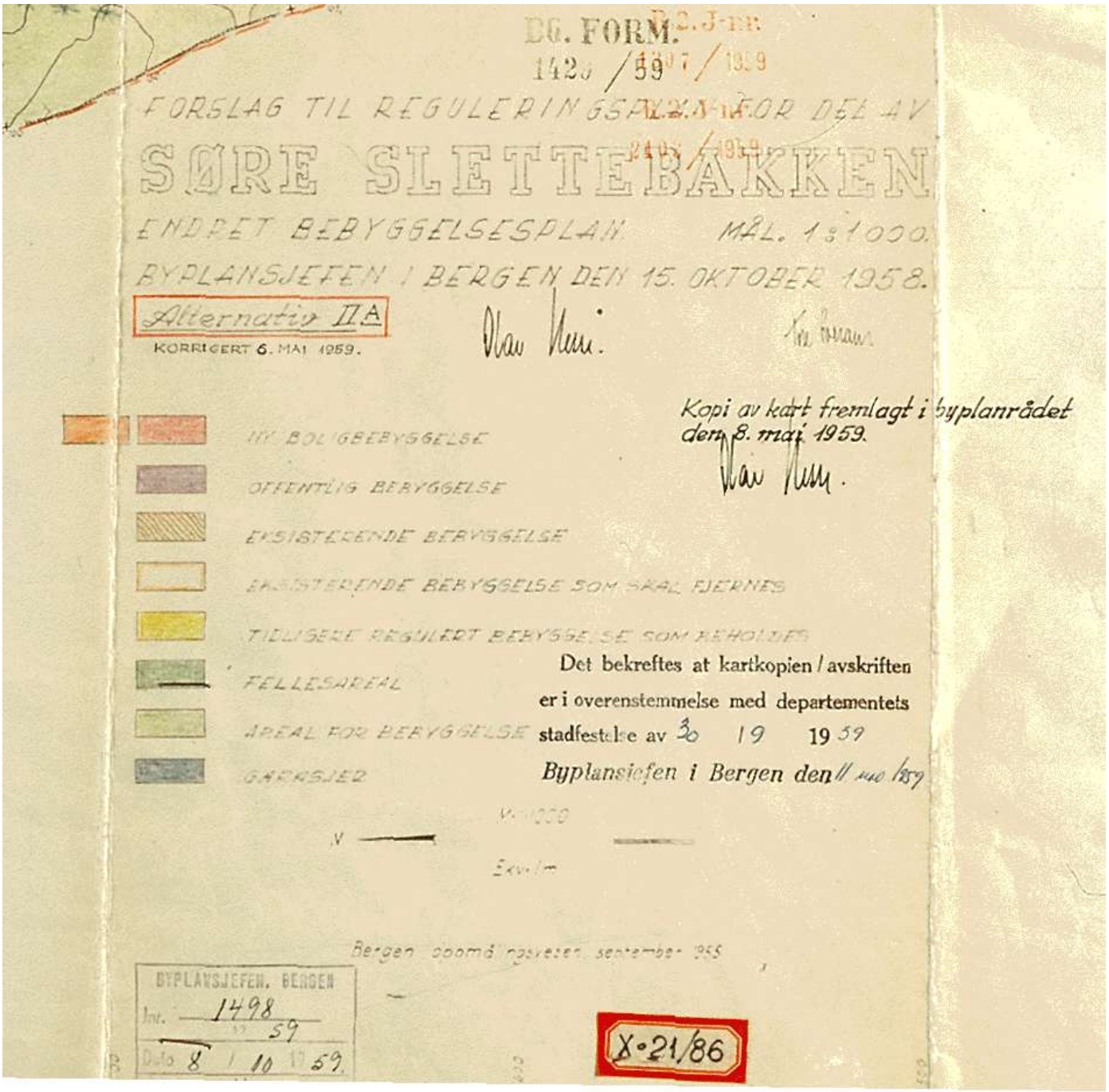
PlanID(er): 10900000, 10520004, 10520600, 10520601, 10520000

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

Eiendomsflate



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


BG. FORM.
1426 / 59
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV
SØRE SLETTEBAKKEN
ENDRET BEBYGGELSESPLAN MÅL. 1:1000.
BYPLANSJEFEN I BERGEN DEN 15. OKTOBER 1958.
Alternativ II A
KORRIGERT 6. MAI 1959.
Kopi av kart fremlagt i byplanrådet den 8. mai 1959.
IIV. BOLIGBEBYGGELSE
OFFENTLIG BEBYGGELSE
EKSISTERENDE BEBYGGELSE
EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM SKAL FJERNES
TIDLIGERE REGULERT BEBYGGELSE SOM BEHOLDES
FELLESAREAL
AREAL FOR BEBYGGELSE
GARASJER
Det bekreftes at kartkopien / avskriften er i overenstemmelse med departementets stadfestelse av 30 / 19 1959
Byplansjefen i Bergen den 11 / 10 / 59
Bergen 2000 m.s. september 1958
BYPLANSJEFEN, BERGEN
Int. 1498 / 59
Dato 8 / 10 1959
X-21/86

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

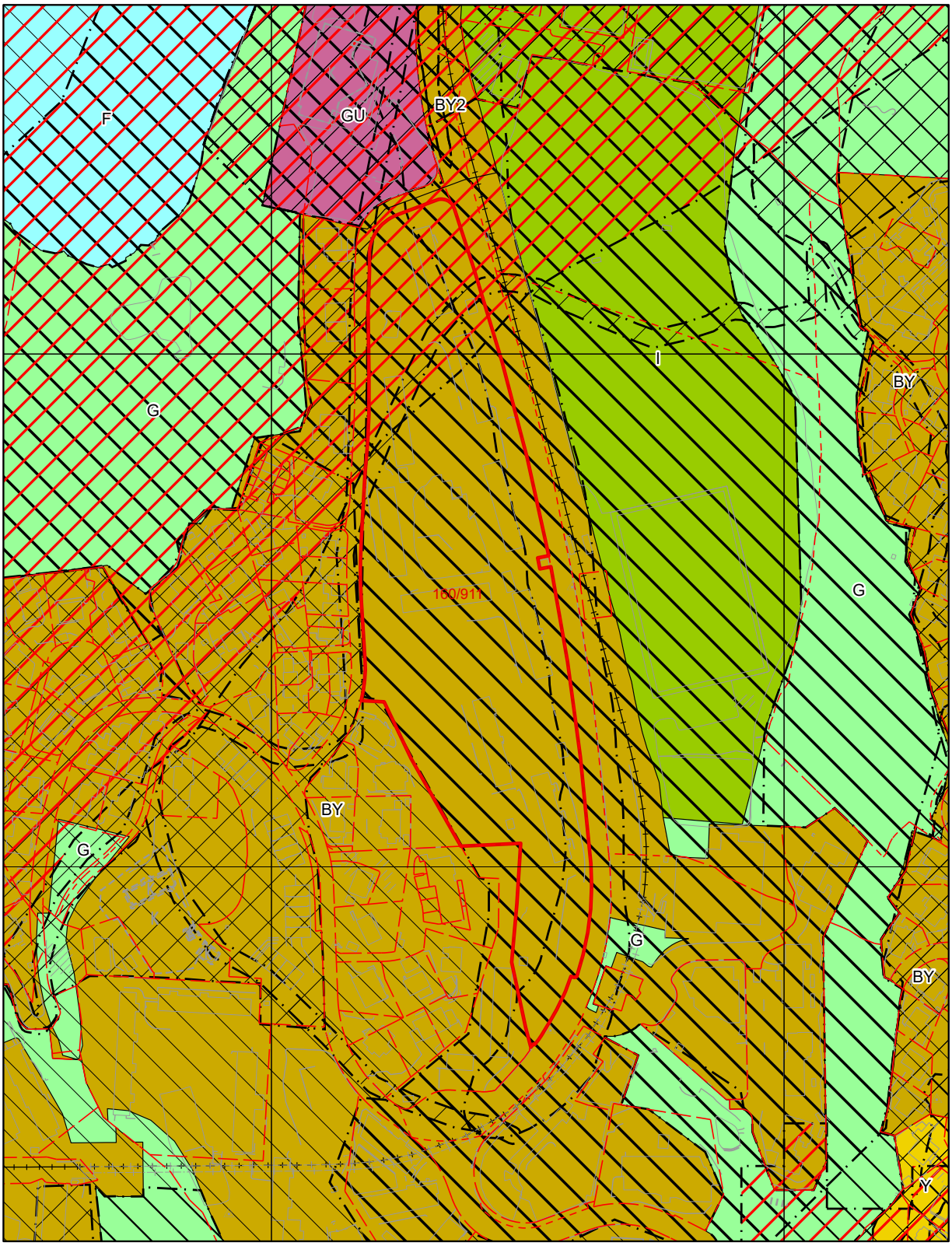
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 08.04.2026

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

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane


Bybane - tunnel


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Gjennomføringsone


Infrastruktursone


Støysone grønn


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone


Idrettsanlegg


Grav- og urnelund

Grønnstruktur

Friluftsområder

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

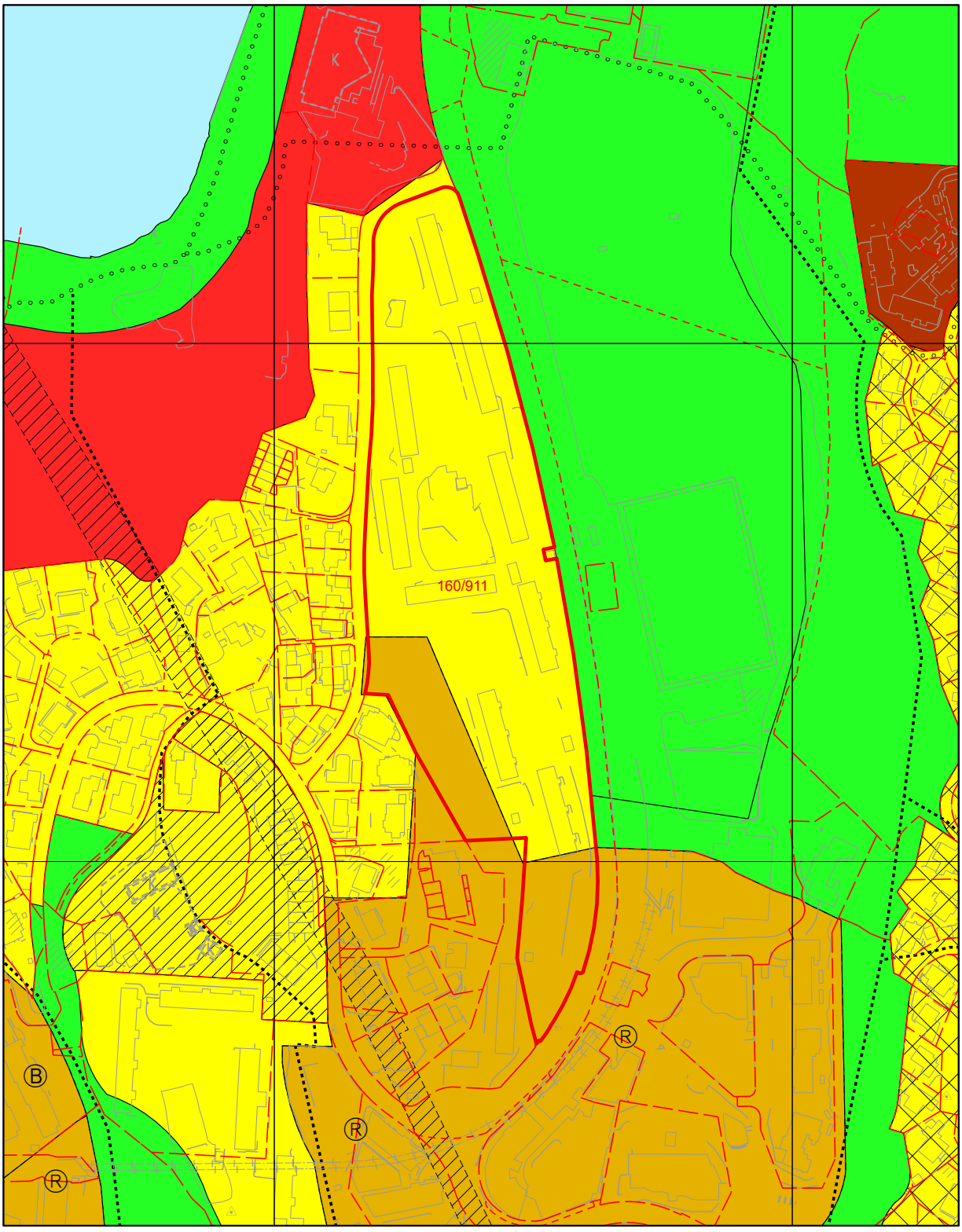
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 08.04.2026

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

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Byggeområde (N)

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Friområde (N)

Idrettsanlegg (N)

Park-/turveg (N)

Vannareal for alment friluftsliv (N)

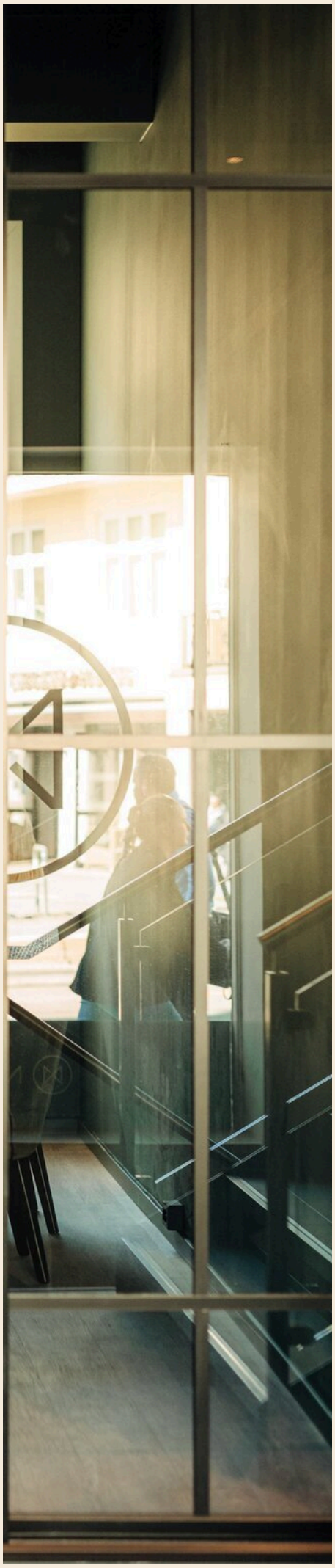
Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.

Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0196/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Johan Hjorts vei 38 5081 BERGEN
Matrikkel: Gnr 160, bnr 911 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Nirujan K Nathan
Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Bergen Vest
n.nathan@nordvikbolig.no
977 12 544

Marcus Skudal Ellingsen
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Bergen Vest
m.ellingsen@nordvikbolig.no
404 56 462

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: