



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 garasje plass	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 /UTETØR KING 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 fratras retten til å bruke fellesvaskeriet for en nærmere fastsatt periode.

Utetørring 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 luften 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 altandekkenene. 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 borttauert for eiers regning og risiko. Dersom bilen blokkerer alminnelig ferdsel eller er parkert på parkeringsplass som tilhører annen andelseier, kan den bli borttauert 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.

Borettslaver 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 garasje plass. 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 sikringskapsdør er lukket og låst								
2	Støvsuge rundt motor på frys/kjøøl 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, stikk-kontakter 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								

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 brannslukningsapparat står på grønt. Sjekk at sptint ikke er ødelagt/fjernet. Dersom skade på apparatet må dette fikses							
21	Sjekk med jevne mellomrom at røykvarslere virker. Den må gjerne støvsuges, og man må forvise 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 badet. Sørg for å reingjøre disse en gang i året							
29	Tiluftsentiler 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

		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 containere				
34	Kast småelektrisk i egen containere (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 borettslaverne 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 beboerkontaktens 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

Borettslaverne 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 borettslaverne
- Medvirke til størst mulig trivsel for borettslaverne 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/borettslaver flytter inn:

- Ønske velkommen
- Orienterere om bruk av vaskerom/maskiner/bosshus
- Orienterere 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 borettslaver kan pålegges oppgaven
- Medlemmer av borettslagets styre er fritatt



Retningslinjer for parkerings- og garasje plass

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.

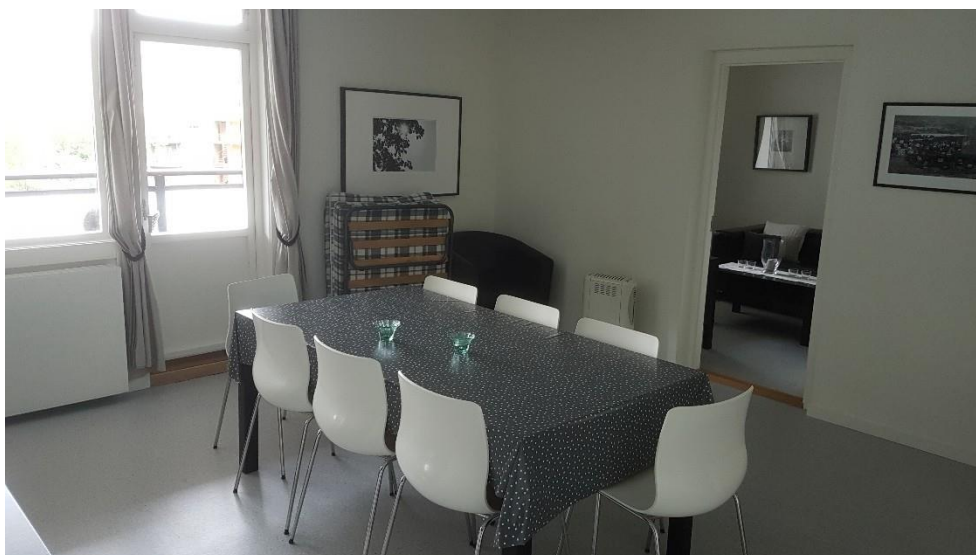
Tildeling av garasje- og parkeringsplass skjer på følgende vilkår:

- 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 garasje plass 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 garasje plass. 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

Egenerklæring

Johan Hjorts vei 28, 5081 BERGEN

01 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Johan Hjorts vei 28

Postadresse

Johan Hjorts vei 28

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2020

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Kvam, Magnus

Selger

Bjørke, Erna

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i dusjsone ved kjøp av leilighet. Bad ble totalrenovert høsten 2020.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalreovering av bad

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Malerfirma Monsen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2024

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

- Rørfornyng av hovedstamme. - Nye vannrør og sirkulasjonsledning (tilrettelegging for fremtidig felles varmtvann)

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Unik

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Gikk over alt elektrisk, byttet ut alle stikkontakter og brytere, og installerte lamper på kjøkken.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

BEA

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2024

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet ut dimmer til bad.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Monsen Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

- Rørfornyng av hovedstamme. - Nye vannrør og sirkulasjonsledning (tilrettelegging for fremtidig felles varmtvann).

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Unik

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Åpne opp avtrekk til felles ventilasjonskanal.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hindenes Byggmesterforretning AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Under renovering av bad/kjøkken i 2020 ble det oppdaget noen sølvkre. Feller ble satt ut i regi av borettslaget. Det har ikke blitt observert etter renoveringen i 2020.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95407454

Egenerklærings skjema

Name
Kvam, Magnus

Date
2025-10-01

Name
Bjørke, Erna

Date
2025-10-01

Identification
 **bankID** Kvam, Magnus

Identification
 **bankID** Bjørke, Erna



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Kvam, Magnus
Bjørke, Erna

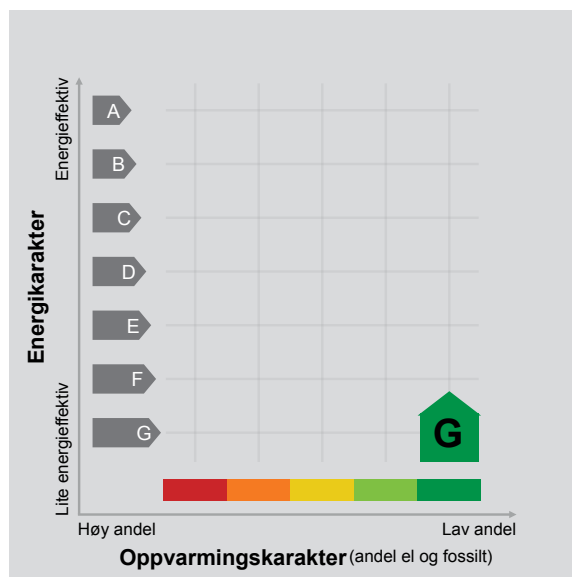
01/10-2025
18:23:49
01/10-2025
18:47:54

BANKID
BANKID

ENERGIATTEST



Adresse	Johan Hjorts vei 28
Postnummer	5081
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	911
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139749782
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-177133
Dato	06.10.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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 innnetemperaturen

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)

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Vask med fulle maskiner**

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 inn klima 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





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 energimerkeordningen. 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>)

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.

Plikten 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](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

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: 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 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: 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 13: 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. Kjøøl - 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 17: 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 18: 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 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 innnetemperaturen 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

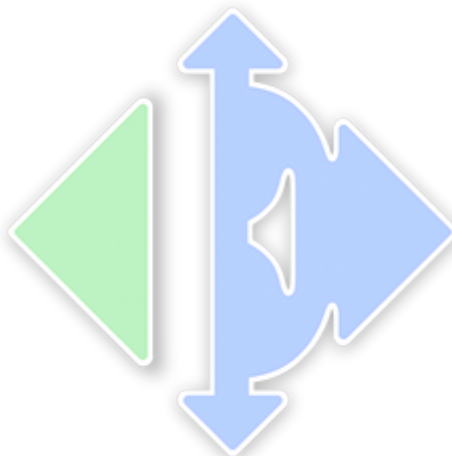
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Leilighet
Johan Hjorts vei 28
5081 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
10	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 07/10/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:160, Bnr: 911
Hjemmelshaver:	Magnus Kvam og Erna Bjørke
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	275
Byggeår:	1960
Tomt:	38 166,7 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Magnus Kvam og Erna Bjørke
Befaringsdato:	01.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, grøntarealer og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukkl på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besikttet.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Kari Dømbe Haldorsen

Kontaktperson: Kari Dømbe Haldorsen

Beliggenhet:

Flotte turområder i Christieparken og rundt Tveitevannet. Fra eiendommen er det kort avstand opp til Montana hvor stiene opp til Ulrikens topp begynner og noen minutters gange unna ligger dagligvarebutikker. Et lite stykke unna ligger også Landåstorget, med blant annet langåpen og søndagsåpen butikk, bibliotek, blomsterbutikk og Pizzarestaurant for å nevne noe. Ved Sletten senter finnes et bredere utvalg av butikker, supermarked, legesenter og Vinmonopol. I nærheten ligger store arbeidsplasser som Haukeland Universitetssykehus, Odontologen og Haraldsplass. Flere skoler og barnehager i nærområdet. Gode buss- og bybaneforbindelser til og fra Bergen Sentrum.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 950 147 024

Navn/foretaksnavn: SLETTEBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 30.09.1959

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 6,8m².

Tilhørende leiligheten er det to eksterne boder i kjelleren på henholdsvis 1,2m² og 1,3m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, radiator. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

FDV og sluttkontroll på utført arbeid baderom:

- Membran/murerarbeid - Malerfirma Monsen
- Elektroarbeid (bad) - AS Bergen Installasjon
- Rørarbeid - Aut. Rørleggermester L. Gjesdal & Co

FDV og sluttkontroll på alt øvrig elektroarbeid

- Bytte av stikkontakter/brytere, trekking av jording, nye stikkontakter/kurser - BEA (Bergen Elektro Automasjon)
- Montering av lamper på kjøkken - BEA (Bergen Elektro Automasjon)
- Bytting dimmer til bad - Monsen Elektro

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver, leiligheten ble oppgradert i 2020 med blant annet:

- Oppgradert badet.
- Montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Nytt rør-i-rørsystem.
- Installert ny varmtvannsbereder.
- Skiftet stikkontakter og brytere.
- Malt veggflater.
- Malt himlinger i gangen, kjøkken og bad.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4. Etasje	71	0	0	7	69	2
Kjellerboder	0	2	0	0	0	2
SUM BYGNING	71	2	0	7	69	4
SUM BRA	73					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(7,1m²), bad/vaskerom(5,5m²), soverom(11,9m²), soverom(13,3m²), stue(21,7m²), kjøkken(7,9m²), kott(1,6m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(1,2m²), ekstern bod(1,3m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

07/10/2025



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Alder og observasjoner gjort på befaringdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegg eller varmtvannsbereder/innredning på motsatt side. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater og fliser, oppvaskkum, ventilator (kullfilter)

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmmer.

Vinduene er fra 2007 og 2011

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Balkongdør med felt av isolerglass, fra 2007.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Balkongdøren går tregt, det må påregnes justering/vedlikehold.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra stuen er det utgang til ballkong på 6,8m².

Merknader:**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet og er av typen OSO.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er noe begrenset tilkomst til varmtvannsbereder, det anbefales å utarbeidet ytterligere tilkomst. Enkel tilkomst er viktig dersom skader plutselig skulle oppstå og tiltak må iverksettes.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstillende ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for hele anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

Styret i Slettebakken Borettslag innkaller til

GENERALFORSAMLING

Dato: 5. juni 2025

Tid: Kl. 1800

Sted: Menighetsalen 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 valgkomiteén	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 Bjerknæs' vei 41-51 Gnr.160 Bnr. 911

Vilhelm Bjerknæs' 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 Bjerknæs' v. 45	2024-2026	2020
Styremedlem	Bertil Sivertsen	Søre Marikoven 67	2023-2025	2021
1.varamedlem	Ida Iselin Eriksson	Vilhelm Bjerknæs' v. 57	2024-2025	2023

2.2. Andre utvalg og tillitsvalgte

2.2.1 Valgkomite

Sindre Andersen
Anita Holmøyvik
Berit Widding

Sædalsvegen 94 c
Johan Hjorts vei 26
Vilhelm Bjercknes vei 49

2.2.2 Parkeringsutvalg

For høyblokk

Brahim Hammami

Armauer Hansens vei 13

For lavblokk

Rune Kvinge
Nina Standal

Johan Hjorts vei 50
Johan Hjorts vei 34

2.2.3 Rørutvalg

Bertil Sivertsen
Kari D. Haldorsen
Helge Lilletvedt
Hildegunn Reime

Søre Marikoven 67
Johan Hjorts vei 54
Johan Hjorts vei 16
Johan Hjorts vei 32

2.2.4 Vedlikeholdsutvalg

Henric Moberg
Knut Grinde
Kristian Reed
Kari D. Haldorsen
Bertil Sivertsen

Sundts veg 58
Vaktmester
Vilhelm Bjercknes' vei 45
Johan Hjorts vei 54
Søre Marikoven 67

2.2.5 Miljøutvalg

Vibeke Olsen
Karin Mathisen (styrets representant)

Johan Hjorts vei 28
Johan Hjorts vei 16

2.2.6 Beboerkontakter

Helge Lilletvedt

Johan Hjorts vei 16

A-blokk

B-blokk

C-blokk

D-blokk

E-blokk

F-blokk

G-blokk

H-blokk

K-blokk

L-blokk

M-blokk

M-blokk

N-blokk

N-blokk

Jan Henrik Olsen
Aleksander Grande

Johan Hjorts vei 26
Johan Hjorts vei 54

Kenneth Hoff
Astrid Døssland
Torhild Hovland
Anne Blystad

Vilhelm Bjercknes vei 43
Vilhelm Bjercknes vei 49
Vilhelm Bjercknes v. 57
Armauer Hansens vei 11
Armauer Hansens vei 13
Armauer Hansens vei 15
Armauer Hansens vei 17

Borghild Espelid

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 asbetsanering, brannetting 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 forsikringsaker 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 følgende 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 inn klima. 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, rørfornyning 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 rørfornyning også her. Hovedgrunnen var ombygninger i enkelte leiligheter. Utskiftning av rør krever større åpning for tilkomst enn rørfornyning, og beslutningen ble tatt for å unngå at beboere med utvidet bad uten tilstrekkelig tilkomst skulle måtte totalrehabiliteres 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 rørfornyning. 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 prosjektrengskapet. 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 grønntanlegget, og denne revideres årlig av styret etter befaringer på grønntanlegget 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 rørfornyningen, 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, keramikkkverksted 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/motorsykel)
- 68 garasjer i lavblokk (1 av disse er reservert til moped/motorsykel)

Bildelingen 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 strømnetjenester. Etter en helhetsvurdering er det Telia som leverer en mest fremtidsrettet løsning med nytt fibernet, 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 innvandrere.

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 gruppelevesavtale som er i Storebrand.

Borettslagets eiendom er fullverdifsikret 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. Beboere 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 andelseiere 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,-. Andelseiere 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 andelseiere 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.

Dugnadsattsene 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 forurensrer 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.

Veisaltning 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 facebooksidene: 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

Resultatregnskap 2024

Slettebakken Borettslag

Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter				
	27 971 746	23 888 513	27 388 500	32 674 400
Felleskostnader	2			
A konto innbetalt energi		3 093 708	3 094 140	2 800 000
Andre inntekter	3	68 107	97 341	54 000
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
Dugnad		81 510	96 608	275 000
Styre honorar	5	637 650	649 200	574 000
Andre honorarer	6	81 000	76 250	69 600
Arbeidsgiveravgift		313 537	303 845	357 000
Avskrivninger	7	511 828	388 080	240 000
Andre kostnader fellesanlegg		423 582	0	0
Felles strøm og varme		728 183	557 827	800 000
Kostnader fellesmåling energi		2 585 255	3 672 897	2 800 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		5 380 096	5 094 449	5 598 000
Andre driftskostnader	8	3 038 244	3 102 021	3 383 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	145 291	121 013	195 000
Vedlikehold	10	688 472	2 027 044	1 875 000
Rehabilitering	11	46 313 393	8 219 195	36 300 000
Forretningsførsel		483 389	509 797	483 000
Revisjonshonorar		47 838	42 525	51 000
Andre konsulent honorarer		2 875	37 342	70 000
Kontingent		140 494	139 827	140 500
Forsikring		830 138	669 975	750 000
Sikringsfond		30 292	28 440	0
Tap på fordringer		0	565	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
Andre renteinntekter		33	40	0
Andre finansinntekter		274	174	0
Sum finansinntekter	202 830	378 203	0	0
Rentekostnader lån		2 490 720	1 369 712	5 185 000
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
Sum disponeringer		-35 030 661	-944 233	0

Resultatrapport 2024 for Slettebakken Borettslag

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

Balanserapport 2024 for Slettebakken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

C

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
Depositem		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

Balanserapport 2024 for Slettebakken Borettslag

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 garasje plasser	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 EI-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

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

Slettebakken Borettslag org.nr. 950147024

	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- spylar
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

	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 Schulthess TA 8350	Info-skjerm (2020)	Sykelstativ (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 Schulthess 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 vakuumsør- utluffer (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)	Lekeplassstyr (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

	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

Slettebakken Borettslag org.nr. 950147024

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	20 775	10 585	30 000	20 000
5901 Gaver ansatte	1 015	1 782	1 500	1 500
5902 Gaver til styremedlemmer	3 339	4 772	4 000	4 000
5903 Gaver til beboere	8 039	15 288	10 000	10 000
5920 Yrkeskadeforsikring	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 forsikringskader	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 transportmidler	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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse rehabiliteringsprosjekt				
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

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

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	
--------------------------------	------------	--

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	

Slettebakken Borettslag org.nr. 950147024

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.

12-12-0023 Årsr...

Name Date
Sivertsen, Bertil 2025-05-16

Identification

 Sivertsen, Bertil

Name Date
Haldorsen, Kari Dømbe 2025-05-19

Identification

 Haldorsen, Kari Dømbe

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

Identification

 Oen, Ulf Henric William

Name Date
Reime, Hildegunn 2025-05-19

Identification

 Reime, Hildegunn

Name Date
Reed, Kristian 2025-05-15

Identification

 Reed, Kristian

Name Date
Mathisen, Karin 2025-05-21

Identification

 Mathisen, Karin

Name Date
Urhaug, Ole Magnus 2025-05-21

Identification

 Urhaug, Ole Magnus



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



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 rettviseende 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 rettviseende 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.



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 rettviseende 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

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-22 12:21:18 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

SAK 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 rørfomyingen og foreslår at det utbetales en engangssum på kr 65 000, som fordeles mellom rørutvalgets medlemmer.

Bergen, 22. april 2025



Anita Hornøyvik
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 delegerer fullmakter til komitéer for å sikre at ikke for mange ikke-prinsipielle saker havner på styrets bord.

Begrunnelse for forslag om struktur for styret 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, ivaretagelse 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 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

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 $\frac{2}{3}$ flertall.

Forslag til vedtak:

Tillegg til 8-1 Styret, (2): Dersom mer enn halvparten av styret står på valg, får valgkomiteen 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 $\frac{2}{3}$ 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 borettssinskudd som svarer til innskuddet for tilsvarende leiligheter.

Forslaget krever $\frac{2}{3}$ 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-romsleiligheter og to 3-romsleiligheter med tilsvarende utforming som andre leiligheter i første etasje. Det er også utarbeidet et kostnadsoverslag på arbeidet.

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

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

Salg forutsetter omregulering fra næringslokale til bolig.

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

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

Forslaget krever ⅔ flertall.

Forslag til vedtak:

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



Illustrasjon

Adgangstegn/Stemmerett/Fullmakt

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

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

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

Forhåndsstemmer eller elektronisk fullmakt godtas ikke. Adgangstegn/fullmakt byttes i stemmesedel ved inngangen. Vær ute i god tid. Legitimasjon kan bli avkrevd.

Vel møtt!

Kari D. Haldorsen
Styreleder

Vennligst klipp av og benytt adgangstegnet under

Deltaker på generalforsamling i Slettebakken borettslag 5. juni 2025 kl. 18.00.

Navn: _____

Andelsnr: _____

Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

(Kryss av for det som passer)

Underskrift (andelseier/fullmaktsgiver): _____

Obs! Kun én fullmakt per deltaker!

Johan Hjorts vei 28

Nabolaget Slettebakken - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene
Bra 65/100



Naboskapet
Høflige 61/100

Offentlig transport

Slettebakken Linje 5, 84	2 min	0.2 km
Slettebakken Linje 1	3 min	0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min	5.7 km
Bergen Flesland	19 min	

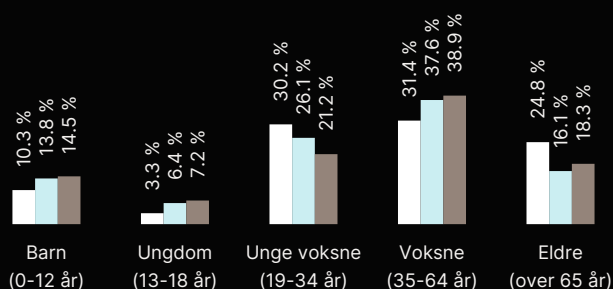
Skoler

Slettebakken skole (1-7 kl.) 434 elever, 25 klasser	6 min	0.6 km
Björgvin Montessoriskole (1-10 kl.) 99 elever, 4 klasser	11 min	1 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	18 min	1.6 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	17 min	1.5 km
NTG Brann Stadion	6 min	

Ladepunkt for el-bil

Slettebakken Borettslag	1 min
-------------------------	-------

Aldersfordeling



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

Barnehager

Slettebakken Menighets barnehage (...) 23 barn	4 min	0.3 km
Bjerknesparken barnehage (0-5 år) 72 barn	6 min	0.5 km
Tveitevannet barnehage (0-5 år) 16 barn	7 min	0.6 km

Dagligvare

Meny Sletten	9 min
Post i butikk	0.8 km
Bunnpris Sletten	10 min
Post i butikk, PostNord	0.9 km



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

Boligselskapets navn	23	SLETTEBAKKEN BORETTSLAG (0023)
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	31 080 000	87 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	5 910 000	16 %
Driftskostnader	11 940 700	33 %
Renter lån	4 802 000	13 %
Avdrag lån	4 000 000	11 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-21 906 300	-61 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	35 826 400	100 %

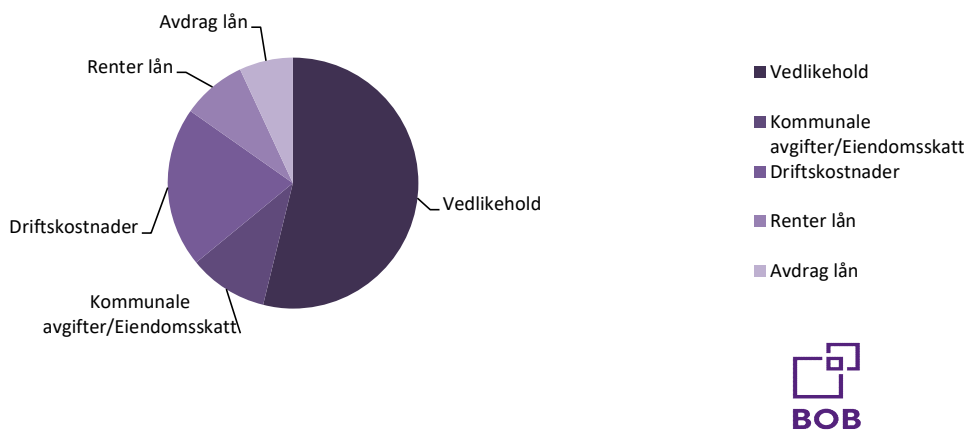
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

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.

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2025



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.

Vedtekter for Slettebakken borettslag

(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) Nekte 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 parabolantennener 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 Fristen 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.

Vedtekter for Slettebakken borettslag

(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. Ventilert og andre luftkanaler 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 karmen. 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.

Vedtekter for Slettebakken borettslag

(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 instruksjoner 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 panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er

Vedtekter for Slettebakken borettslag

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.

Vedtekter for Slettebakken borettslag

(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

Vedtekter for Slettebakken borettslag

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende 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 forstås 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 tilsvares verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvares verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlattelse 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

Vedtekter for Slettebakken borettslag

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.