






Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Slettebakksveien 50, 5093 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  gnr. 160, bnr. 148
-  Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 31.03.2026

Rapportdato: 02.04.2026

Oppdragsnr.: 20334-2423

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: DC6466

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømmer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklete verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring som leder og eier av et tømmerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig

Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@bjerk-takst.no
936 32 622



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

Tre-roms andelsleilighet i 2.etg.
Vestvendt altan på 5,5 m² med utgang fra stue.
Tilhørende boder på 3,8 m², 4,2 m² og 4,5 m².

mrk:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1950 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Referansenivå fukt:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100 % anses å være vått.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27 % anses å være meget fuktig.
Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur:
Grunnmur/fundamenter av betong.

Drenering:
Tilfyllte masser og steinsatt inntil grunnmur.

Fasade:
Ytterveggene er utført i murkonstruksjoner.

Tak:
Halvvalmet tak belagt med skifertakstein.

Tak:

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.

Dører:
Entrédør: Finert dørblad med kikkehull, 30 db lyd kvalitet og B-30 brannkvalitet.
Altandør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

Altan:
Vestvendt altan på 5,5 m² med utgang fra stue.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Rom:

- Entré/gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning/mur/betong på vegger og malt betong i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.

Innvendige dører:

Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Areal: 2,7 m².
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser og malt strie på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett og dusjkabinett.
Elektrisk avtrekksventil i kasse.
Sluk av støpejern.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 6,2 m².
Flislaminat på gulv, malt platekledning/betong/mur på vegger og malt betong i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, underlimt vaskeum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøleskap/frys.

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med ukjent utførelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av kobber, opplyst noe Pex-rør. (lokale Pex-rør, ikke fullt rør i rør system).
- Stoppekran på bad.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvann:
Varmtvannsbereider på sov 1.
Volum: 116 liter. Produsert: 1998.

Elektrisk anlegg:

Beskrivelse av eiendommen

Sikringskap i fellesareal.
Inneholder: Automatsikringer,
jordfeilbryter og strømmåler.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 3 stk.
15 ampere: 2 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad, gang
og kjøkken.
- Vegghengte panelovner i stue og på sov 2.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Punktet omfatter åpenbare og lett synlige forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket ved visuell befaring. Vurderingene er basert på byggt teknisk forskrift gjeldende på befaringsstidspunktet og omfatter ikke skjulte forhold, tekniske vurderinger eller spesialundersøkelser.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

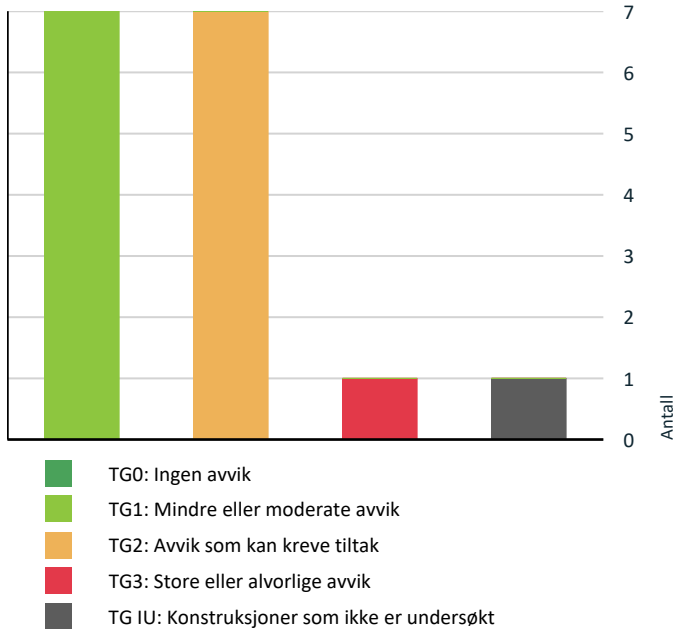
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet. Det er eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. Bygningssakkyndige/takstmann har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/ For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

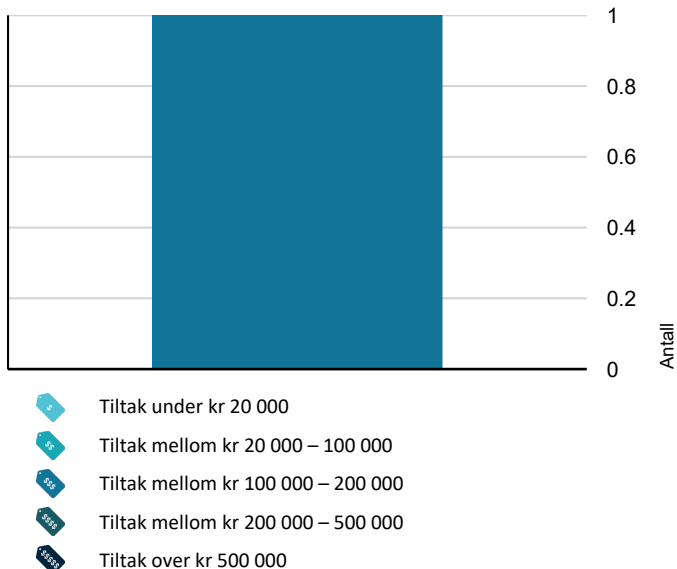
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven

er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Eier var ikke til stede ved befaringsen. Det betyr at det kan være manglende opplysninger og informasjon om mulige feil og mangler på boligen/eiendommen. Jeg oppfordrer derfor potensielle interessenter til å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen og boligen.

mrk. fellesdeler:
Tilstand på fellesdeler er ikke fullstendig gjennomgått. Tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder, ev. ombyggingsår. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og evt. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2.etg. > Bad. > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2.etg. > Bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etg. > Bad. > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etg. > Bad. > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etg. > Bad. > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1950

Kommentar
Selger opplyser.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering vinduer:	Fra tilstandsrapport 2021: Vinduer fra 2006 i trekarmen med to-lags energiglass. Alle vinduer er utvendig beslått med aluminium.
Modernisering bad/våtrom:	Nytt dusjkabinett og toalett i 2021.
Modernisering kjøkken:	Fra tilstandsrapport 2021: Ny kjøkkeninnredning. Innredning fra Ikea med hvite høyglansede fronter i overskap. Underskap med folierte glatte brune fronter. Laminerte benkeplater. Nye integrerte hvitevarer.
Modernisering VVB, rør og avløp	2016/2017: I følge forrige tilstandsrapport (2021): Fornyelse i røranlegg 2016/17. PEX (rør i rør) vannledninger. PVC avløpsrør der en kunne se. Ved varmtvannsbereder og i kjeller ble det registrert kobberrør.

Selger opplyser diverse moderniseringer: ANDRE VEDLIKEHOLD / TILBYGG / SKADER
Fra tilstandsrapport 2021:

- Balkongen som opplyses å være fra 2007, er oppført i stålkonstruksjon.
 - 2020: Ny membran på sluk, gjort av forrige eiers håndtverker.
 - 2016:
 - Eikeparkett i stue og begge soverom
 - Nytt laminatgulv m/varmekavler på kjøkken og i entre.
 - Nye veggplater og maling i stue og begge soverom
 - Nye garderober i entre og i begge soverom.
 - 2016: Oppgradering/modernisering av el-anlegget.
 - 2018: Digital strømmåler ble installert i 2018 i regi av Eltel og samsvarserklæring for dette henger i sikringssskap.
 - 2016: Innvendig strømppe i avløpsrør i borettslaget i 2016. Styret har dokumentasjonen.
 - 2024: Nye røykvarslere i regi av borettslaget.
 - 2023: Revet gipsplate foran skorstein etter pålegg fra Brannvesenet i forbindelse med tilsyn grunnet mistanke om brannfarlig kledning i forbindelse med oppgradering av innvendige overflater i 2016. Funnet gammel vegg rett bak gipsplaten som også ble revet ned til teglskortsteinen.

Brannvesenet ble orientert og godkjente tiltaket i etterkant.
- Overnevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmen (2006/2007).

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entrédør: Finert dørblad med kikkehull, 30 db lydskvalitet og B-30 brannkvalitet.
Altandør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2006).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Entrédør tar i karm. Fare for slitasje på dørblad og karm. Ytterdør bør justeres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TC 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt altan på 5,5 m² med utgang fra stue. Altanen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av aluminiumsprofiler, fasadeplater og glassfelt. Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,0 meter.

mrk:

Ved befaring var det mye groe på terrassen, dette skal være rengjort etter befaring. Arbeidene er ikke kontrollert.

INNVENDIG

TC 1 Overflater

Beskrivelse

Rom:

- Entré/gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning/mur/betong på vegger og malt betong i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.

mrk:

Normal bruksslitasje på overflater. Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk. Rom som ikke er for varig opphold er ikke beskrevet.

Stedvis sprekker i skjøter i gulv. Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

TC 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte dørblad.

mrk:

- Ved befaring tok dør til sov 2 i karm, og det var svellinger i dør til bad, disse avvikene er opplyst utbedret etter befaring. Dette er ikke kontrollert.

VÅTROM

2.ETG. > BAD.

Generell

Beskrivelse

Areal: 2,7 m².
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser og malt strie på vegger og takplater i himling. Innfelte spotlights i himling. Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett og dusjkabinett. Elektrisk avtrekksventil i kasse. Sluk av støpejern.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte i sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Mrk. Støpejernsluk er fra byggeår: Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellomsluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

2.ETG. > BAD.

TC 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser og malt strie på vegger og takplater i himling. Innfelte spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Flere skruehull i vegg etter tidligere innredning, og løs flis for tilkomst til stoppekran. Bygningsdelen fungerer med avvikene med dagens bruk. Må ikke dusjes i rommet uten dusjkabinett. Overflater med skruehull og løs flis må byttes for at avviket skal lukkes. Løs flis bør festes forsvarlig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2.ETG. > BAD.

TC 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Under anbefalt fall, stedvis flatt. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2.ETG. > BAD.

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av støpejern.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Luke til stoppekran i våtsone. Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Må ikke dusjes i rommet uten dusjkabinett.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Overvåk tilstanden jevnlig. For lukke avviket må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

mrk. eldre støpejernsluk:

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

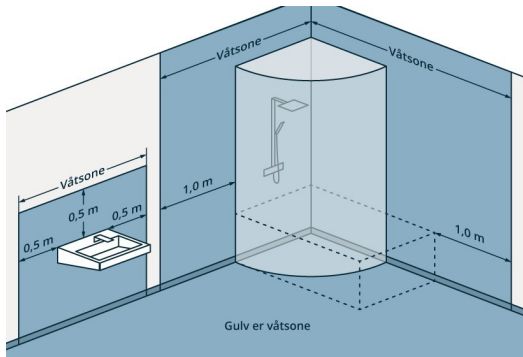
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bilde viser luke i våtsone.

Tilstandsrapport



Bildet illustrerer våtsoner.

2.ETG. > BAD.

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist svellinger på innredning. Innredningen fungerer med avviket, men fare for at avviket utvider seg om tiltak ikke utføres. Tiltak bør utføres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2.ETG. > BAD.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i kasse.

2.ETG. > BAD.

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

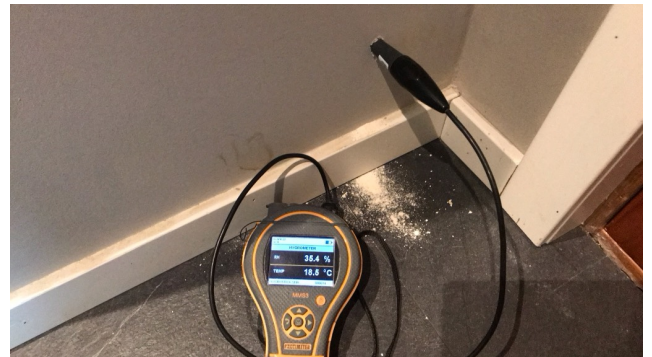
Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt, det ble registrert murvegg innenfor hvor hullet ble tatt, dette gjør at fuktmålinger ikke blir nøyaktig. Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 35,4% ved 18,5°C. Trefukt er ikke målt da de lå en ledning over svill i vegg.

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF)

KJØKKEN

2.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 6,2 m².
Flislaminat på gulv,
malt platekledning/betong/mur på vegger
og malt betong i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, underlimt vaskeukem,
ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplaten.

Integreerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo. Ved befaring ble det registrert svellinger i vinduskarm. Denne er opplyst byttet etter befaring. Det er også montert tilsetning mellom kjøleskap og vegg etter befaring. Disse arbeidene er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert beskyttelse på skruene til håndtak på skuffefronter, dette gir sår på innvendige skuffe fronter. Avviket framstår kosmetisk. For å lukke avviket må innvendige skuffefronter utbedres og beskyttelse på skruer til håndtak på utvendig skuffefront monteres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med ukjent utførelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber, opplyst noe Pex-rør.
(lokale Pex-rør, ikke fult rør i rør system).
- Stoppekran på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på sov 1.
Volum: 116 liter. Produsert: 1998.

mrk:
Det er montert vannføler etter befaring, denne er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet iht. tidligere forskrift, men tilfredsstillende ikke gjeldene forskrift. Varmtvannsbereidere som er tilkoblet stikkontakter kan ofte svi seg, noe som er brannfarlig. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i fellesareal.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter og strømmåler.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 3 stk.
15 ampere: 2 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme på Bad, gang og kjøkken.
- Vegghengte panelovner i stue og på sov 2.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Fra tilstandsrapport 2021:
Oppgradering/modernisering av el-anlegget.
Det er framvist samsvarserklæring for arbeider i 2016. Vanskelig å tyde da den er håndskrevet. Ellers er det ikke framvist samsvarserklæringer.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U.etg.		9		9	
2.etg.	59			59	6
Loft		4		4	
SUM	59	13			6
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.		Kjellerbod 1, kjellerbod 2.	
2.etg.	Entré/gang, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, bad.		
Loft		Bod.	

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:

- Entre/gang: 4,7 m².
- Sov 1: 11,8 m².
- Sov 2: 11,7 m².
- Stue: 17,8 m².
- Kjøkken: 6,2 m².
- Bad: 2,7 m².

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Tilhørende:

- Loftsbod: 3,8 m².
- Kjellerbod 1: 4,2 m².
- Kjellerbod 2: 4,5 m².

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

Det er eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. Bygningssakkyndige/takstmann har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/ For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: For nærmere beskrivelse se oversikt under "tilbygg/modernisering".

Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	148		0	951.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Slettebakksveien 50

Hjemmelshaver

Borettslaget Slettebakkveien 48 50

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/Borettslaget Slettebakkveien 48 50	863259002	H0201	Bergen og Omegn Boligbyggelag tlf. 55 54 74 00 www.bob.no	Linda Zi Yan Xu

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i ett etablert boligområde på Minde. Vestvendt beliggenhet med utsikt over nærområdet. Området er hovedsakelig bebyggt med tilsvarende bebyggelse.

Kort vei til Sletten Senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvare butikker i gangavstand. Fine turmuligheter med bla Isdalen, Fløien, Fjellveien og Ulriken. Mange idrettsanlegg/ fritidstilbud som bla. Fysak hallen, Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen, Brann stadion, Nymarkanlegget, Haukelandshallen i området Årstad bydel, samt skoler som HIB, Årstad Videregående Skole, Landås skole, Storetveit skole, Haukeland Skole, Langhaugen skole og Lærerhøgskolen. Kort avstand til Haukeland sykehus. Gode buss og bybane forbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Adkomst borettslag direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (65270000)
Planid: 65270000.
Saksnr: 2014/18880, 2022/20468
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Type plan: Kommunepanens arealdel.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtatt i kraft: 19.06.2019.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (9730000)
Planid: 9730000.
Saksnr: 1909/30171, 1995/7335.
Planens navn: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS
Type plan: Kommunedelplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtatt i kraft: 15.01.1996.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (10560000).
Planid: 10560000.
Planens navn: ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN VED FRIDALEN SKOLE
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtatt i kraft: 15.03.1951.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan/

Annen informasjon.
Grunnkrets: Ernst Sars vei.
Valgkrets: Gimle.
Kirkesogn: Fridalen.

Om tomten

Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse er opparbeidet med
div. interne veier, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Parkering

Soneparkering. Gateparkering, både på huset fremside og
parkeringsplass på bakside etter gjeldende regler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra selger	30.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.04.2026	Opprinnelig rapport
2	07.04.2026	Revidert etter korrektur og utbedringer
3	08.04.2026	Revidert etter korrektur

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DC6466>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Adresse

Slettebakksveien 50, 5093 BERGEN

Dato for energimerking

05.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-277745

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

139802586

Gårdsnummer

160

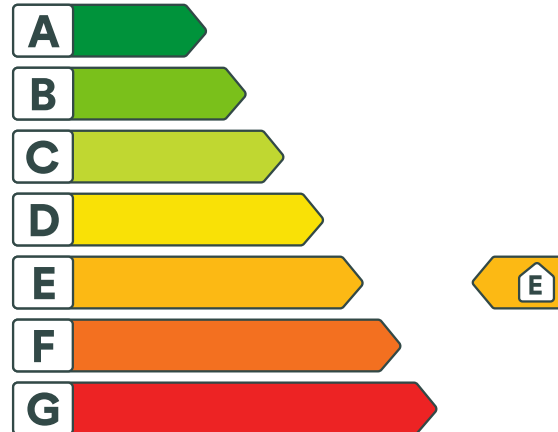
Bruksnummer

148

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1950

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

60,0 m²

Oppvarmet bruksareal

60,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

226,05 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

217,57 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 054 kWh



Slettebakksveien 50, 5093 BERGEN



Detaljer

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



Slettebakksveien 50, 5093 BERGEN



Tiltak

Brukertilta

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: 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 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Slettebakksveien 50

Nabolaget Fridalen/Langhaugen - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Birkeveien Linje 5, 49, 934	5 min	0.4 km
Brann stadion Linje 1	12 min	1.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min	4.6 km
Bergen Flesland	18 min	

Skoler

Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	4 min	0.4 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	11 min	0.9 km
Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	13 min	1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	9 min	0.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	17 min	1.5 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	5 min	0.4 km
NTG Brann Stadion	9 min	

Ladepunkt for el-bil

Langhaugen VGS - Vestland fylke...	6 min
Taxi - Erleveien	11 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

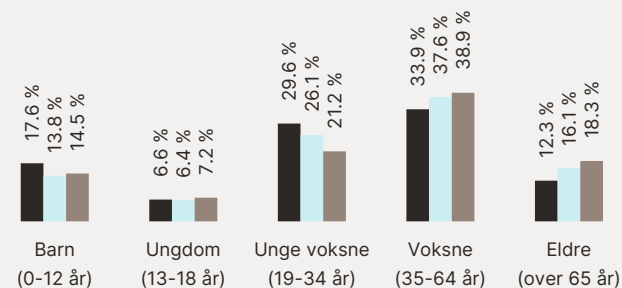


Kvalitet på skolene
Bra 62/100



Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fridalen/Langhaugen	1 367	695
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager




Birken barnehage (1-5 år) 17 barn	4 min	0.4 km
Årstad Brannstasjon barnehage (0-...) 117 barn	5 min	0.5 km
Kniksens Plass barnehage (0-5 år) 72 barn	9 min	0.8 km


Dagligvare


Kiwi Birkeveien PostNord	8 min	0.7 km
Bunnpris Hope	11 min	




Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Bybane

 Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

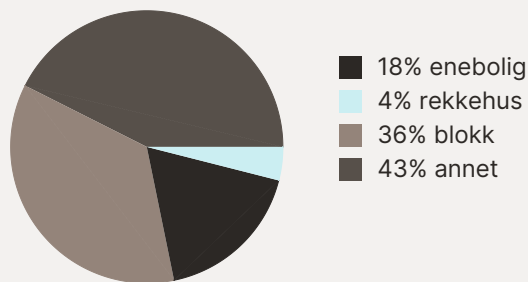
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

 Støynivået
Lite støynivå 78/100

Sport

-  Langhaugen skole
Aktivitetshall 6 min 
0.5 km
-  Fridalen skole
Aktivitetshall 6 min 
0.5 km
-  Feel24 Landås 11 min 
-  SATS Wergeland 13 min 

Boligmasse







«Det er et levende nabolag med svært mange ulike kulturer og forskjellige mennesker.»

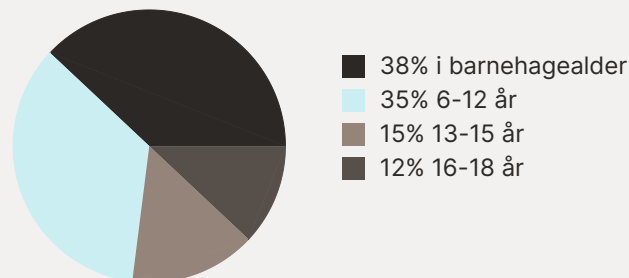
Sitat fra en lokalkjent



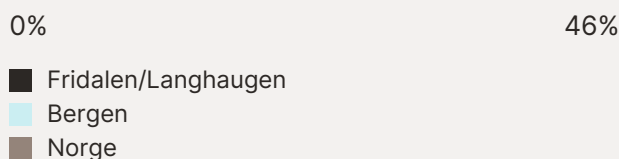
Varer/Tjenester

-  Sletten Shoppingsenter 13 min 
-  Apotek 1 Landås (Sletten Senter) 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

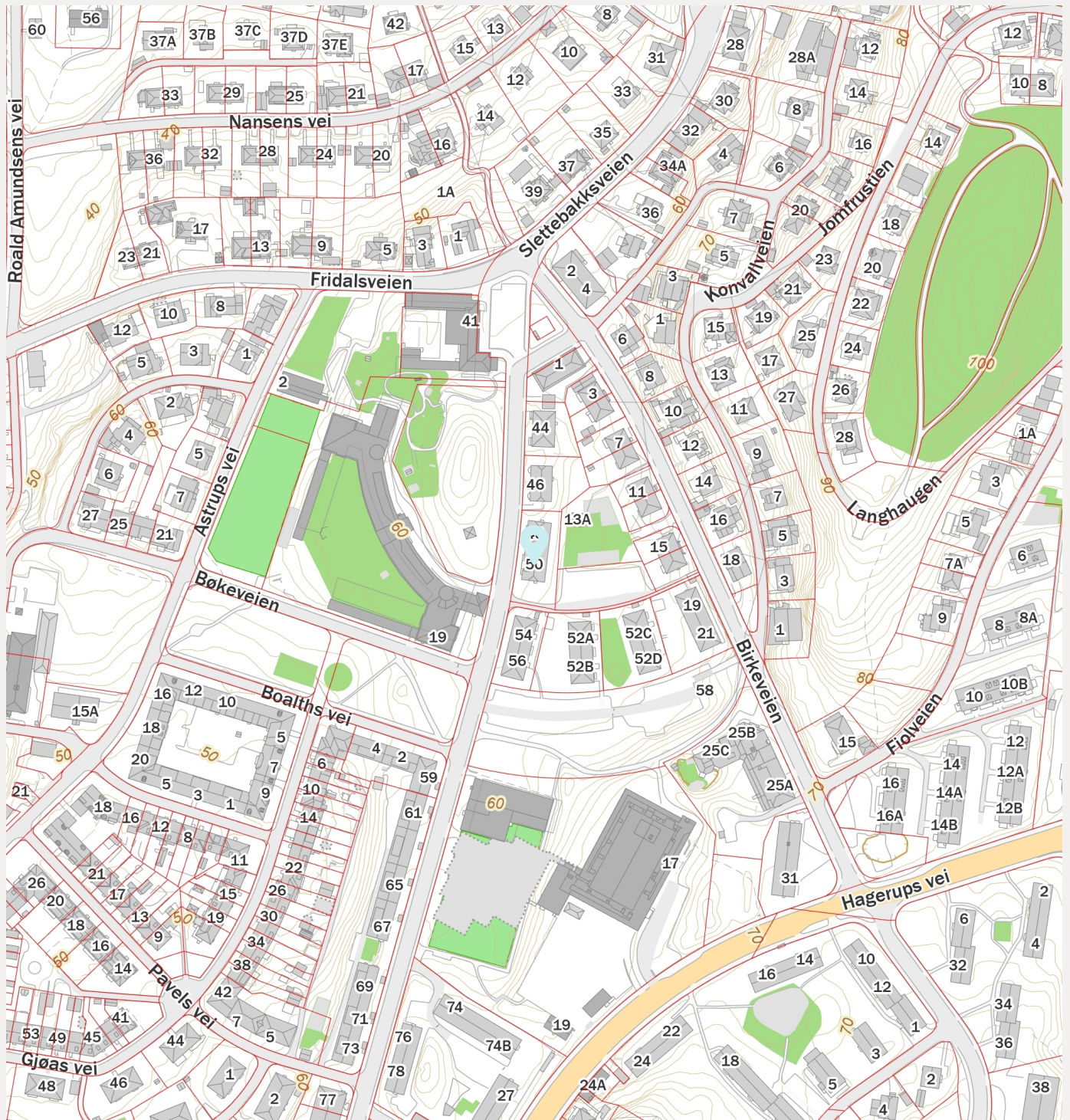


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/148/0/0

Utlistet 06. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
260787952	Grunneiendom	0	Ja	953,8 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10560000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKSVEIEN VED FRIDALEN SKOLE	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.03.1951		100,0 %
61230000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 144 OG DELER AV 124, ÅRSTAD BRANNSTASJON BARNEHAGE	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.2011	200909088	< 0,1 % (953,6 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Minde-Nymark	99,7 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	99,8 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
70830000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 191 MFL., LANGHAUGEN VIDEREGÅENDE SKOLE	3	202220683

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/191	139749170	-	Idrettshall	Bygning godkjent for riving/brenning	08.07.2024	202414608
160/191	139749170	-	Idrettshall	Bygning godkjent for riving/brenning	23.08.2024	202414608
160/153	13913331	-	Ukjent	Bygning godkjent for riving/brenning	06.09.2021	202118356
160/149	300446062	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangsettingstillatelse	30.06.2014	201419610
160/150	300446064	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangsettingstillatelse	30.06.2014	201419602

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/97	300446036	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	30.06.2014	201419614
160/146	300948870	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	20.06.2014	201418414
160/86	139230817-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	12.08.2015	201406256

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 06. april 2026



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN
KOMMUNE


Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

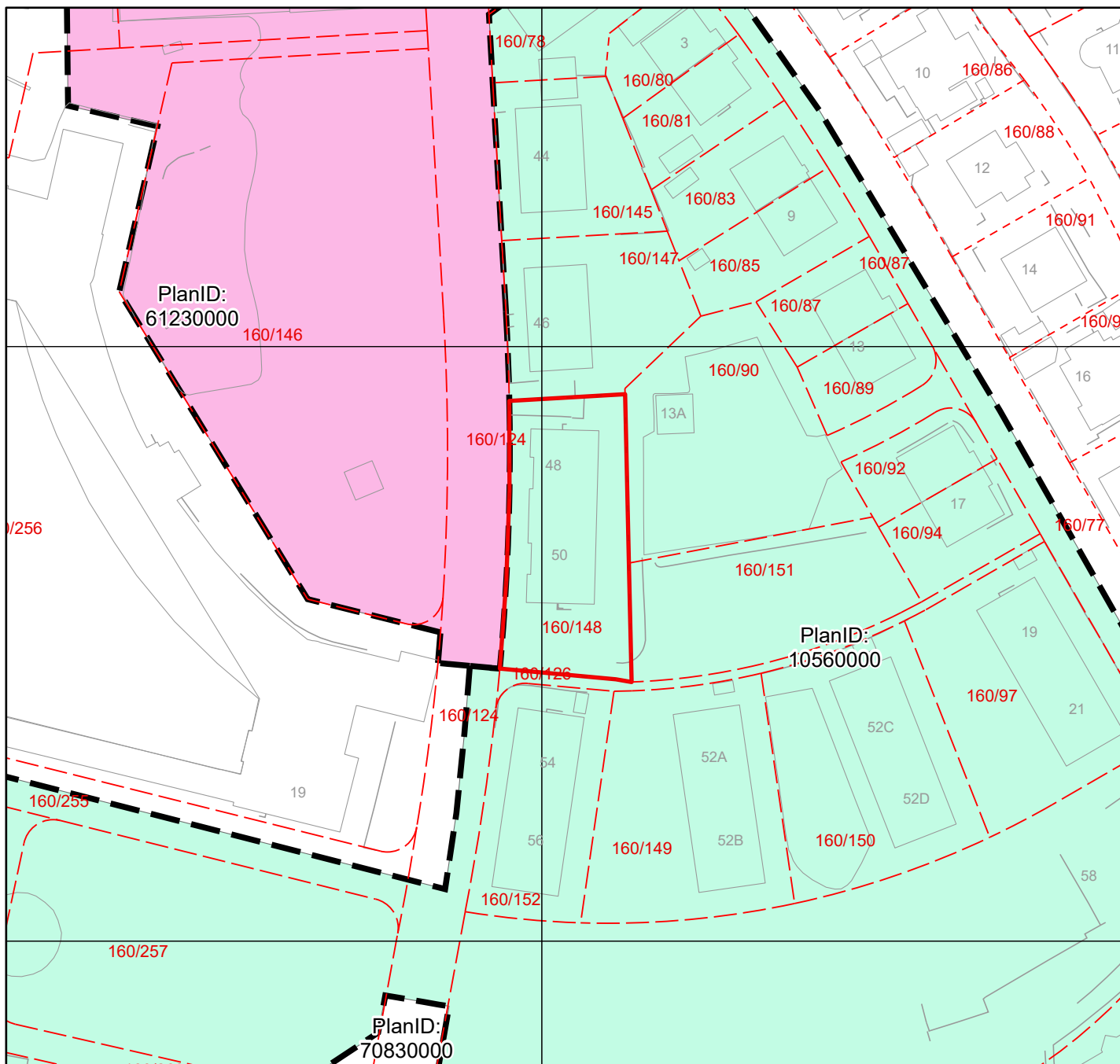
Målestokk: 1:1 000
Dato: 06.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 160/148
Adresse: Slettebakksveien 50 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 61230000, 10560000

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





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 160/148

Dato: 06.04.2026

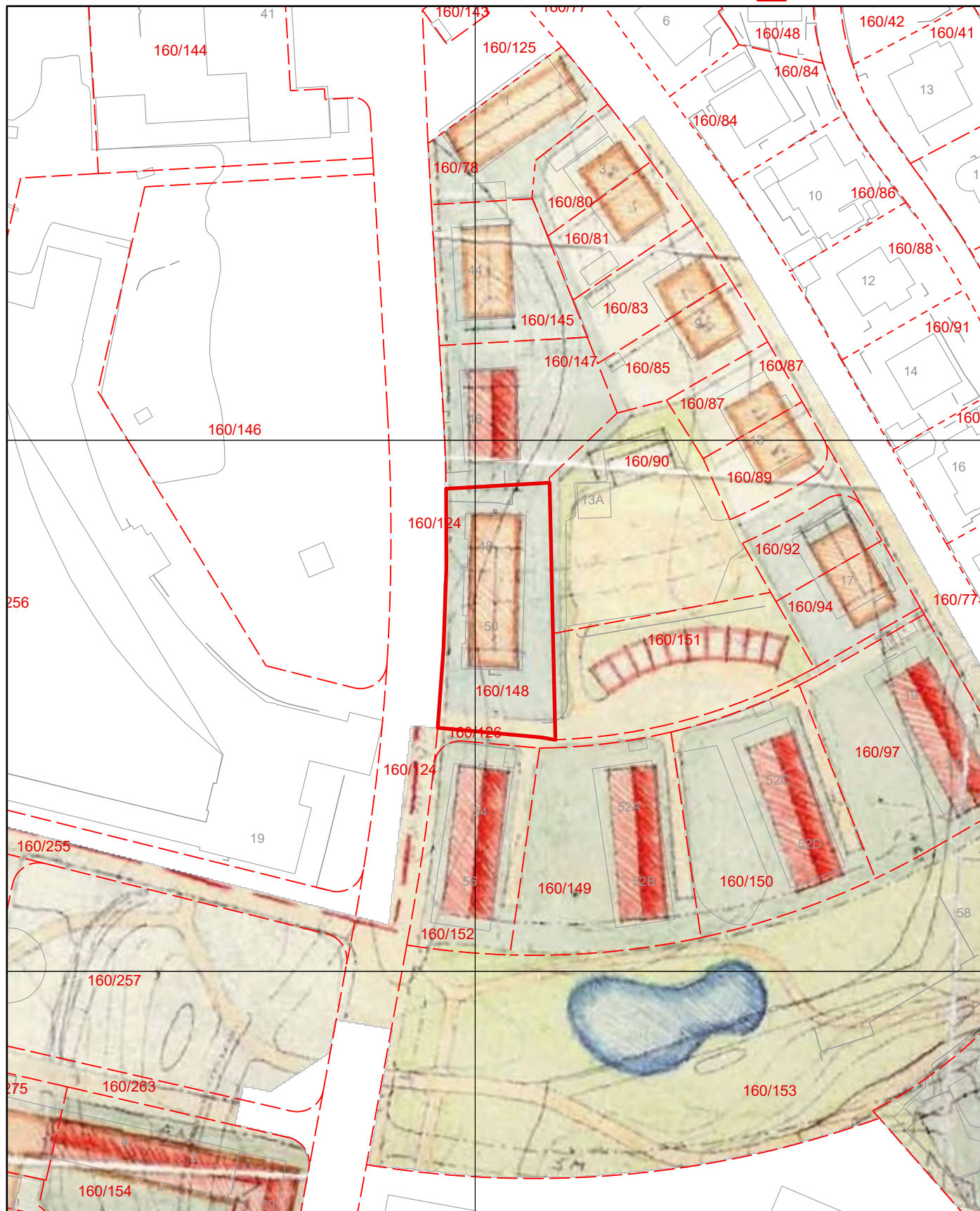
Adresse: Slettebakksveien 50 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 61230000, 10560000

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

 Eiendomsflate



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



NY BEBYGGELSE.



EKSISTERENDE BEBYGGELSE.



OFFENTLIG GRØNTOMRÅDE.



PRIVAT OMRÅDE, PARKMESSIG OPARBEIDET.



PRIVAT HAGE.

BYGG UNDER OPPFØRELSE ER MARKERT MED GUL KANT.



Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000
Dato: 06.04.2026

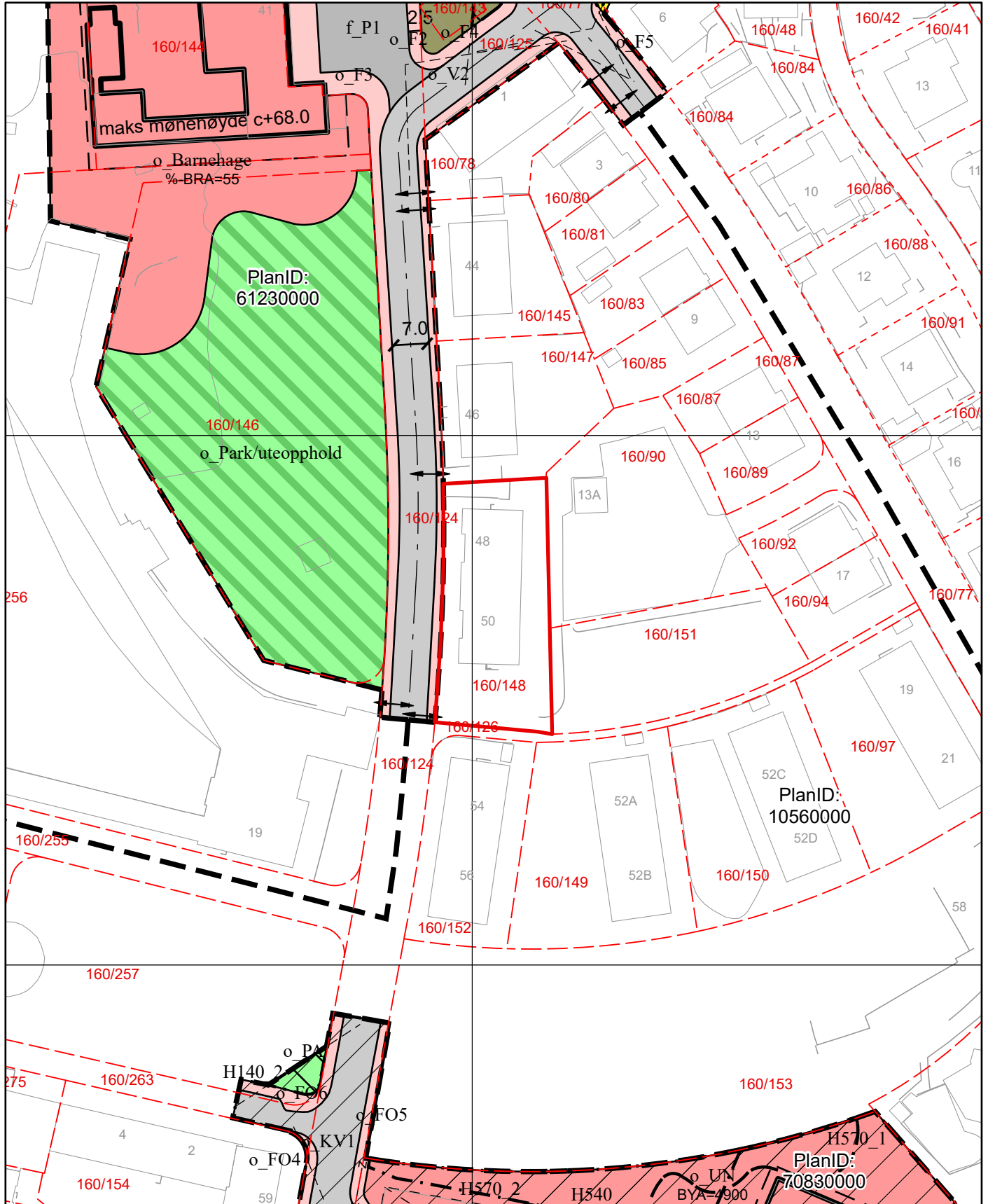
Gnr/Bnr/Fnr: 160/148
Adresse: Slettebakksveien 50 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 61230000, 10560000

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

Eiendomsflate



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


Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje


 1204 - Eiendomsgrense oppheves


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

 1211 - Byggegrense

 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet


 1221 - Regulert senterlinje

 1222 - Frisiktlinje

 1223 - Regulert kant kjørebane


 1259 - Måle- og avstandslinje

Hensynssonegrense

 Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

 Angitthensynsone

 Sikringsone

Plangrense


 Reguleringsplanomriss


Formålsgrense


 Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5


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

 1110 - Boligbebyggelse


 1161 - Barnehage

 1162 - Undervisning

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


 2011 - Kjøreveg

 2012 - Gate med fortau

 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

 2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

 3050 - Park

 3900 - Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål



Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 160/148


Dato: 06.04.2026

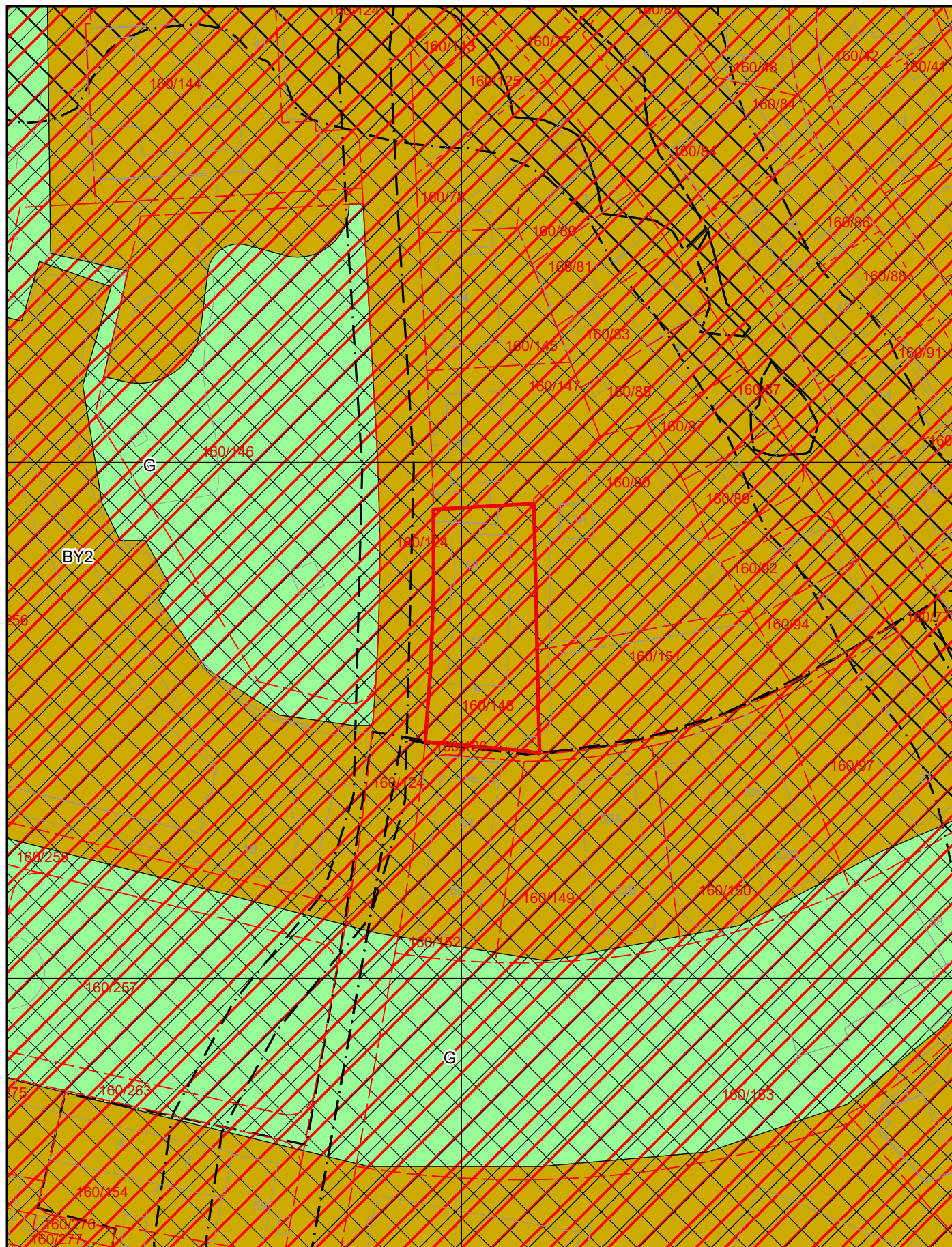
Adresse: Slettebakksveien 50 m.fl.



BERGEN
KOMMUNE


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

 Eiendomsflate




Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

 Angitthensyn kulturmiljø

 Faresone

 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Grønnstruktur



Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 9730000

Målestokk: 1:1 000

Dato: 06.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 160/148

Adresse: Slettebakksveien 50 m.fl.




BERGEN
KOMMUNE


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


 Eiendomsflate




Tegnforklaring for kommunedelplan

 Gangveg

 Sykkelveg


 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

 Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Offentlig bebyggelse (N)

 Friområde (N)

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SLETTEBAKKSVEIEN 48 – 50

Plikter som gjelder alle:

Ukesansvar:

Viser til oppslag i gang i 48/50 for oversikt over andelshaver som er ukesansvarlig.

1. Sette ut boss-container (restavfall, papir og plast) dagen før tømning.
2. Vasking av gulv i trappeoppgang. Felles mopper skal vaskes etter bruk.
3. Snømåking og strøing av salt på vinterstid gjøres av andelshaver som har ukesansvar.
4. Fjerne løv i bunnen av trapp ved kjellerdør gjøres av andelshaver som har ukesansvar.

Dersom man er bortreist eller av andre årsaker forhindret i å utføre sitt ukesansvar, plikter man til å avtale med en nabo om hjelp.

Månedsansvar:

1. Vasking av gulv på loft, kjellergang og tørkerom skal gå på rundgang etter oversikt over månedsansvar oppslått i gangene.

Beboere plikter ellers:

Dører og lys i fellesarealer:

1. Påse at gatedør er «gått i lås», og at lys alltid fungerer i gang, ved ytterdør og kjellerhals.
2. Låse kjeller og loft etter bruk, samt slukke lys.

Vaskekjeller:

3. Tørke av og holde vaskemaskin ren.
4. Ved bruk av utslagsvask skal denne gjøres ren etter behov. Det samme gjelder sluk i vaskekjeller.
5. Sjekke om luftavfuktere på tørkerom må tømmes.
6. Fjerne klær fra tørkesnor når de er tørre, og ikke la klær henge unødvendig lenge på tørkerom.

Andre ordensregler:

1. Ta hensyn til naboer i oppgang og ellers. Det skal være ro i borettslaget etter kl 23.
2. Sportsutstyr og eventuelt barnevogn settes snarest mulig på anvist plass (sportsbod etc.).

April 2023

Ordensreglene bygger på tidligere reglementer, men er oppdatert til dagens situasjon.

Tenk på å lage et trivelig bomiljø i borettslaget!

Vedtekter

for Borettslaget Slettebakksveien 48-50 org nr 863 259 002

vedtatt på generalforsamling den 23. april 2007.

Til avløsning av tidligere vedtekter av 2. desember 1949, sist endret 26. september 2003

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Slettebakksveien 48-50 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. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000.

(2) 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) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) 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 eller andre endringer av boligen.

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer uten å innhente skriftlig samtykke fra borettslaget. Dette gjelder også oppsetting av varmepumpe eller andre tekniske / elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, vil husstandens størrelse være avgjørende.
- (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 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.
- (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 brukeren 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. 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, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventil og luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utluftning av boligen.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, utstyr, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrenging av rotter / mus er borettslagets ansvar, med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor av at slike har vært til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Andelseier er ansvarlig for at alle arbeider utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) 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 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 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, jf borettslagslovens § 5-18.

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.

6-2 Pålegg om salg

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.
- (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 begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med opp til 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. 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

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (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.
- (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

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av leder, 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.

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. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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.

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.

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.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I

BORETTSLAGET SLETTEBAKKSVEIEN 48-50

Dato: 12.06.2025 kl: 18.00
Sted: Hos Magrete

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen,

Styret i Borettslaget Slettebakksveien 48-50

Klipp av – leveres til styreleder i forkant eller på generalforsamlingen

Generalforsamling, Borettslag,

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

6. Valg av styre

7. Vedtakssak: Sykkelstativ utendørs

8. Orienteringssak: Fremdrift vedlikeholdsplan

**Borettslaget Slettebakkveien 48 50
2024**

Resultatregnskap 2024

Borettslaget Slettebakkveien 48 50

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	622 560	585 360	622 500	643 000
Sum inntekter		622 560	585 360	622 500	643 000
Driftskostnader					
Styrehonorar	3, 4	15 000	15 000	15 000	15 000
Arbeidsgiveravgift	3	2 115	2 115	2 000	2 100
Avskrivninger	5	8 022	8 022	8 000	8 000
Felles strøm og varme		13 564	13 213	12 500	13 600
Kommunale avg. og eiendomsskatt		137 471	129 970	135 000	146 000
Andre driftskostnader	6	107 255	107 119	112 000	117 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	17 307	299	0	0
Vedlikehold	8	33 450	28 066	35 000	40 000
Forretningsførsel		44 953	42 891	43 000	47 000
Revisjonshonorar		8 750	8 125	8 500	9 200
Andre konsulenthonorarer		69 421	0	0	0
Forsikring		47 834	36 161	47 500	51 500
Sum driftskostnader		505 142	390 981	418 500	449 400
Driftsresultat		117 418	194 379	204 000	193 600
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		8 956	8 614	0	0
Andre renteinntekter		44	0	0	0
Sum finansinntekter		9 000	8 614	0	0
Rentekostnader lån		152 208	128 460	152 500	133 200
Andre rentekostnader		327	0	0	0
Sum finanskostnader		152 535	128 460	152 500	133 200
Resultat av finansposter		-143 535	-119 846	-152 500	-133 200
Resultat		-26 117	74 533	51 500	60 400
Til/fra udekket tap		-26 117	74 533	0	0
Sum disponeringer		-26 117	74 533	0	0

Resultatrapport 2024 for Borettslaget Slettebakkveien 48 50

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Borettslaget Slettebakkveien 48 50

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	9, 10	1 127 694	1 127 694
Andre driftsmidler	5	9 358	17 380
Sum varige driftsmidler		1 137 052	1 145 074
Sum anleggsmidler		1 137 052	1 145 074
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		69 273	64 260
Andre fordringer		4 878	4 878
Sum fordringer		74 151	69 138
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		119 451	217 713
Sum bankinnsk. og kontanter		119 451	217 713
Sum omløpsmidler		193 601	286 851
SUM EIENDELER		1 330 654	1 431 926

Balanserapport 2024 for Borettslaget Slettebakkveien 48 50

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Borettslaget Slettebakkveien 48 50

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-1 217 021	-1 190 904
Sum opptjent egenkapital		-1 217 021	-1 190 904
SUM EGENKAPITAL		-1 167 021	-1 140 904
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 12	2 415 740	2 476 135
Sum langsiktig gjeld		2 415 740	2 476 135
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		0	19 512
Leverandørgjeld		62 883	58 130
Skyldige off. myndigheter		2 115	2 115
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		15 000	15 000
Påløpne renter		819	808
Annen kortsiktig gjeld		1 118	1 130
Sum kortsiktig gjeld		81 935	96 695
SUM GJELD		2 497 675	2 572 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 330 654	1 431 926

Bergen,
Styret for Borettslaget Slettebakkveien 48 50

Magrete Haugland Næs
Styrets leder

Gurdish Haugsdal
Styremedlem

Mari Helberg Njærheim
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Borettslaget Slettebakkveien 48 50

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3801 Andel driftskostnader	542 520	508 680	542 500	566 500
3816 TV/Internett	80 040	76 680	80 000	76 500
Sum felleskostnader	622 560	585 360	622 500	643 000

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	15 000	15 000	15 000	15 000
Sum styrehonorar	15 000	15 000	15 000	15 000

Note 5 - Andre eiendeler

	ASKO WMC743 PS
Anskaffelseskost pr.01.01	40 108
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	40 108
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 022
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	30 750
Bokført verdi pr.31.12	9 358
Anskaffelsesår	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	2

Borettslaget Slettebakkveien 48 50 org.nr. 863259002

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Leiekostnader	0	0	2 000	0
6326 Snømaking og brøyting	0	875	0	0
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	0	200	1 000	1 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	2 038	0	0
6375 TV/Internett	76 450	67 593	80 000	76 500
6376 Vaktmestertjenester	17 428	16 820	20 000	30 000
6391 Diverse serviceavtaler	9 350	8 086	8 000	9 500
6630 Egenandel ved skade	0	10 000	0	0
6800 Kontorkostnader	0	0	1 000	0
7740 Øreavrundning	0	0	0	0
7779 Andre gebyr	2 618	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	1 410	1 508	0	0
7791 Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader	107 255	107 119	112 000	117 000

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502 Brannvernustyr	12 449	0	0	0
6503 Annet driftsmateriell	360	0	0	0
6510 Verktøy og redskap	0	299	0	0
6540 Inventar	4 498	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	17 307	299	0	0

Note 8 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	5 893	15 250	0	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	27 558	12 816	35 000	40 000
Sum vedlikehold	33 450	28 066	35 000	40 000

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

Note 9 - Bygninger

	Bolig
Anskaffelseskost pr.01.01	1 127 694
Anskaffelseskost pr.31.12	1 127 694
Bokført verdi pr.31.12	1 127 694
Anskaffelsesår	1949

Note 10 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	2 415 740	2 476 135
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	1 127 694	1 127 694

Note 11 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-1 217 021	-1 190 904

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 12 - Langsiktig gjeld**Svenska Handelsbanken AB NUF**

Renter 31.12.24: 6,20%, løpetid 5 år

Opprinnelig 2020

2 800 000

Nedbetalt tidligere

323 865

Nedbetalt i år

60 395

Lånesaldo 31.12

2 415 740

Beregnet innfrielsesdato: 03.02.2025

Sum langsiktig gjeld**2 415 740****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2024**

Gjeld til kredittinstitusjoner

0

Langsiktig gjeld fordelt pr andel**Ant. andeler****Andel gjeld 31.12****Sum fellesgjeld**Lån Svenska Handelsbanken AB NUF
95217488703

10

241 574

2 415 740

Note 13 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	190 156	179 037
Periodens resultat	-26 117	74 533
Årets avskrivninger	8 022	8 022
Avdrag lån	-60 395	-71 435
Endring i disponible midler	-78 490	11 120
Disponible midler 31.12.	111 666	190 156

12-0440 - Årsre...

Name Date
Næs, Magrete Haugland **2025-03-31**

Identification
 Næs, Magrete Haugland

Name Date
Njærheim, Mari Helberg **2025-03-27**

Identification
 Njærheim, Mari Helberg

Name Date
Haugsdal, Gurdish **2025-03-31**

Identification
 Haugsdal, Gurdish



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



Til generalforsamlingen i Borettslaget Slettebakkveien 48 50

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Slettebakkveien 48 50 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 avvirket.



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 modifierer 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

Velaug A. Erdal
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."

Erdal, Velaug Annette

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serlenummer: no_bankid:9578-5993-4-2568420

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-01 18:43:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8862V-cLMA5-DZBW1-4PEQ1-1HG8T-B95PK

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. 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.

**ÅRSRAPPORT 2024 BORETTSLAGET SLETTEBAKKSVEIEN 48 – 50 (ORG.NR.
863 259 002)**

Bergen, mars 2025

Styrets sammensetning

Styrets leder: Magrete Haugland Næs

Styremedlem: Gurdish Haugsdal

Styremedlem: Mari Helberg Njærheim

Varamedlem: Iren Yingxia Hodneland

Varamedlem: Ingrid Liabo Hauge

Antall styremøter i perioden

- Det ble gjennomført fire styremøter i 2024.
-

Hvilke saker som har vært behandlet

- Brannskille mellom andelsnr. 3 og 4 ifbm. renovering av bad (Sak i arbeid, ikke avsluttet).
- 10 års vedlikeholdsplan for vedlikehold av bygget ble utarbeidet av BOB på oppdrag fra styret.
- Det ble vedtatt å takke ja til tilbud fra DNB vedrørende refinansiering av borettslagets fellesgjeld ettersom dette ble vurdert til å gi borettslaget gunstigere betingelser. Lån ble refinansiert januar 2025, og lån i Handelsbanken er innfridd.
-

Oppgaver/vedlikeholdsarbeid som har vært utført i perioden

- Nærmiljø Hage og Anlegg klipper gress
- Det ble gjennomført dugnad vår med diverse forefallende arbeid
- Styret inviterte til beboermøte vår 2024.

Fremtidig vedlikeholdsarbeid

- Styret har innledet samarbeid med BOB vedrørende prosjektplan for vedlikehold av bygget. Beboermøte hvor vedlikeholdsplan ble presentert ble gjennomført februar 2025. Med stor sannsynlighet vil det bli presentert forslag til vedtak på generalforsamling.

På vegne av styret i Borettslaget Slettebakksveien 48-50

Magrete Haugland Næs, styreleder

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

BORETTLAGET SLETTEBAKKSVEIEN 48 – 50

Sted: Hos Magrete

Dato: 12.06.2025

Møtet ble åpnet av: Magrete Næs

Til stede fra styret: Magrete Næs

Gurdish Haugsdal

Mari Helberg Njærheim

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 6

+ Antall fullmakter: 0

= Antall stemmeberettigede: 6

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Magrete Næs

Vedtak: Magrete Næs

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvar et hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Magrete Næs

Vedtak: Magrete Næs (enstemmig)

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Magrete Næs og Mari Helberg Njærheim

Vedtak: Magrete Næs og Mari Helberg Njærheim (enstemmig)

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Ikke aktuelt

Vedtak: Ikke aktuelt

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent uten innvendinger (enstemmig)

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent (enstemmig)

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning er godkjent (enstemmig).

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Kr 15.000,- fordelt på styremedlemmene

Vedtak: Kr 15.000,- fordelt på styremedlemmene (enstemmig).

5. Valg av styre

*(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. **Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.**)*

5.1 Valg av styreleder

Kandidatur til styreleder er på valg. Magrete Næs er disponibel for gjenvalg.

Vedtak: Magrete Næs valgt som styreleder to år (enstemmig).

5.2 Valg av styremedlem

Gurdish Haugsdal ønsker ikke gjenvalg.

Vedtak: Lise Østgård valgt som styremedlem to år (enstemmig).

5.3 Valg av varamedlemmer

Ingrid Hauge har solgt andelen sin og stiller ikke til gjenvalg, Iren Horneland er disponibel for gjenvalg.

Vedtak: Iren Horneland og Gurdish Haugsdal er valgt som varamedlemmer ett år (enstemmig).

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Magrete H. Næs	Juni 25 - 2027
Styremedlem	Mari H. Njærheim	Juni 2024 - 2026
Styremedlem	Lise Østgård	Juni 2025 – 2027
Varamedlem	Iren Horneland	Juni 2025 - 2026
Varamedlem	Gurdish Haugsdal	Juni 2025 - 2026

6. Sykkelstativ utendørs

Forslag: Kjøpe sykkelstativ mot nord (krav: alminnelig flertall).

Vedtak: Styret undersøker mulighetene for å plassere sykkelstativ utendørs mot nord (enstemmig).

7. Orienteringssak: Vedlikeholdsplan

Styret og BOB vil invitere alle beboere til prosjektmøte vedrørende fremtidig vedlikehold i slutten av august. Innkalling kommer.

Underskrifter:

Møteleder

Agnete Haes

Referent

Agnete Haes

Protokollunderskriver

Agnete Haes

Protokollunderskriver

Mari H. Njarheim

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET SLETTEBAKKSVEIEN 48-50

Dato: 19.02.2026 kl: 18.00
Sted: Hos Magrete

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen,

Styret i Borettslaget Slettebakksveien 48-50

Klipp av – leveres til styreleder i forkant av generalforsamlingen

Generalforsamling, Borettslag,

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Finansiering til rehabilitering av eiendomsmassen

Innledning

Styret viser til vedlikeholdsplan utført av BOB i 2024 som tidligere er distribuert til alle andelseiere. I samarbeid med prosjektleder Erlend Gravdal i BOB har styret utarbeidet en prioriteringsliste for vedlikehold. Befaring peker på at det er sentralt å blant annet utbedre fasaden på eiendommen (puss og maling), legge beslag på vindu, utbedringer i inneklime og ventilasjon og diverse forefallende arbeid på tak.

Jevnlig vedlikehold av eiendomsmassen er viktig for å opprettholde bygningens verdi og stand.

Styret har inngått en oppdragsavtale med BOB som deler prosjektet inn i tre faser.

- Fase 1 – Forprosjekt

Vurdering av prosjektets omfang, kartlegge/innhenter relevant dokumentasjon etc. Utarbeidelse av tilbudsgrunnlag som sendes til aktuelle entreprenører. Her defineres rammer, vilkår, kontraktsform og forventninger til hva som skal prises og leveres.

- Fase 2 og 3

Innbefatter oppfølging og koordinering av byggeprosessen (pris, framdrift og kvalitet), behandling av tillegg og endringer, avholde byggherremøter, delta på entreprenørs vernerunde, ferdigstillingsfasen, oppfølging av eventuelt reklamasjonsarbeid samt ivaretagelsen av byggherrens lovpålagte plikter, Byggherreforskriften, SHA (Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø).

Konsekvenser for felleskostnader

Indikasjon tilsier at prosjektramme inntil kr 3.000.000,- isolert vil øke felleskostnader inntil kr 1.310,-/mnd, tilsvarende 24% økt felleskostnad hensyntatt dagens felleskostnader kr 5.468,-/mnd. Dette er hensyntatt nedbetalingstid 30 år på nytt lån

inkl. refinansiering av eksisterende kredittengasjement. Eksisterende kredittengasjement har løpetid til 31.12.2044.

Forslag til vedtak:

Andelseierne i Borettslaget Slettebakksveien 48 – 50 gir styret i Borettslaget Slettebakksveien 48-50 fullmakt til å vedta finansiering inntil kr 3.000.000,- til rehabilitering og vedlikehold av eiendomsmassen. Rehabilitering kan omfatte, men er ikke begrenset til, rehabilitering av fasade, beslag på vinduer, montering av balansert ventilasjon / utbedringer av inneklime og diverse forefallende arbeid på tak.

Styrets innstilling:

Styret innstiller på at fullmakt til finansiering av prosjektramme inntil kr 3.000.000,- vedtas.

STYRET I BORETTSLAGET SLETTEBAKKSVEIEN 48-50

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

BORETTSLAGET SLETTEBAKKSVEIEN 48 – 50

Sted: Hos Magrete

Dato: 19.02.2026

Møtet ble åpnet av: Magrete Næs

Til stede fra styret: Magrete Næs

Mari Helberg Njærheim

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 5

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 7

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Magrete Næs

Vedtak: Magrete Næs (enstemmig)

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvar et hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Magrete Næs

Vedtak: Magrete Næs (enstemmig)

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Magrete Næs og Mari Helberg Njærheim

Vedtak: Magrete Næs og Mari Helberg Njærheim (enstemmig)

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Magrete Næs og Mari Helberg Njærheim

Vedtak: Magrete Næs og Mari Helberg Njærheim (enstemmig)

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent uten innvendinger (enstemmig)

2. Finansiering til rehabilitering av eiendomsmassen

Innledning

Styret viser til vedlikeholdsplan utført av BOB i 2024 som tidligere er distribuert til alle andelseiere. I samarbeid med prosjektleder Erlend Gravdal i BOB har styret utarbeidet en prioriteringsliste for vedlikehold. Befaring peker på at det er sentralt å blant annet utbedre fasaden på eiendommen (puss og maling), legge beslag på vindu, utbedringer i inneklima og ventilasjon og diverse forefallende arbeid på tak.

Jevnlig vedlikehold av eiendomsmassen er viktig for å opprettholde bygningens verdi og stand.

Styret har inngått en oppdragsavtale med BOB som deler prosjektet inn i tre faser.

- Fase 1 – Forprosjekt

Vurdering av prosjektets omfang, kartlegge/innhenter relevant dokumentasjon etc. Utarbeidelse av tilbudsgrunnlag som sendes til aktuelle entreprenører. Her defineres rammer, vilkår, kontraktsform og forventninger til hva som skal prises og leveres.

- Fase 2 og 3

Innbefatter oppfølging og koordinering av byggeprosessen (pris, framdrift og kvalitet), behandling av tillegg og endringer, avholde byggherremøter, delta på entreprenørs vernerunde, ferdigstillingsfasen, oppfølging av eventuelt reklamasjonsarbeid samt ivaretagelsen av byggherrens lovpålagte plikter, Byggherreforskriften, SHA (Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø).

Konsekvenser for felleskostnader

Indikasjon tilsier at prosjektramme inntil kr 3.000.000,- isolert vil øke felleskostnader inntil kr 1.310,-/mnd, tilsvarende 24% økt felleskostnad hensyntatt dagens felleskostnader kr 5.468,-/mnd. Dette er hensyntatt nedbetalingstid 30 år på nytt lån inkl. refinansiering av eksisterende kredittengasjement. Eksisterende kredittengasjement har løpetid til 31.12.2044.

Forslag til vedtak:

Andelseierne i Borettslaget Slettebakksveien 48 – 50 gir styret i Borettslaget Slettebakksveien 48-50 fullmakt til å vedta finansiering inntil kr 3.000.000,- til rehabilitering og vedlikehold av eiendomsmassen. Rehabilitering kan omfatte, men er ikke begrenset til, rehabilitering av fasade, beslag på vinduer, montering av balansert ventilasjon / utbedringer av inneklima og diverse forefallende arbeid på tak.

Styrets innstilling:

Styret innstiller på at fullmakt til finansiering av prosjektramme inntil kr 3.000.000,- vedtas.

Vedtak:

Andelseierne i Borettslaget Slettebakksveien 48 – 50 gir styret i Borettslaget Slettebakksveien 48-50 fullmakt til å vedta finansiering inntil kr 3.000.000,- til rehabilitering og vedlikehold av eiendomsmassen. Rehabilitering kan omfatte, men er ikke begrenset til, rehabilitering av fasade, beslag på vinduer, montering av balansert ventilasjon / utbedringer av inneklime og diverse forefallende arbeid på tak.

Godkjent. 6 / 7 stemmeberettigede innstiller positivt til vedtaket.

Underskrifter:

Møteleder

flagrete H. Hoes

Referent

flagrete H. Hoes

Protokollunderskriver

flagrete H. Hoes

Protokollunderskriver

Mari H. Njerheim