EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Wiers-Jenssens vei 33 C
5089 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 13/04/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:160, Bnr: 782
Hjemmelshaver:	Eirik Stegen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1961
Tomt:	2 960 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Eirik Stegen
Befaringsdato:	08.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, parkeringsplasser, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong og trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og murpuss. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

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

ANNET:
Informasjon om aksjelaget:
Styretsleder: Anne Kristin Kringstad
Kontaktperson: Anne Kristin Kringstad

Beliggenhet:
I nabolaget finner du flotte grønt- og friluftsområder både ved Lægdene og ved Brann Stadion. Flotte turområder i Christieparken og rundt Tveitevannet. Fra eiendommen er det kort vei opp til Montana og Nattlandsfjellet hvor stiene opp til Ulrikens topp begynner og noen minutters gange unna ligger dagligvarebutikker. Et lite stykke unna ligger også Landåstorget, med blant annet langåpen og søndagsåpen butikk, bibliotek, blomsterbutikk og Pizzarestaurant for å nevne noe. Ved Sletten senter finnes et bredere utvalg av butikker, supermarked, legesenter og Vinmonopol. I nærheten ligger store arbeidsplasser som Haukeland Universitetssykehus, Odontologen og Haraldsplass. Flere skoler og barnehager i nærområdet. Gode bussforbindelser og kort vei til bybanestopp.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 930 552 534
Navn/foretaksnavn: SLETTEBAKKSVEIEN 100 AS
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 16.02.1959

Takstobjektet:
2-Roms aksjeleilighet.
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 3,7m².

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

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

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

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

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

Tak: Malte flater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2019.
- Varmtvannsberederen ble montert i 2019.
- Nytt rør-i-rørsystem fra 2019.
- Lagt laminatgulv i stuen og på kjøkkenet i 2019.
- Malt overflater i 2025.

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
5. Etasje	66	0	0	0
Kjellerbod	0	4	0	0
SUM BYGNING	66	4	0	0
SUM BRA	70			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang(4,3m²), bad/vaskerom(5,5m²), soverom(18,7m²), stue(25,6m²), kjøkken(9,8m²), bod(1,3m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(3,7m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

13/04/2026



Mats Hansen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

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

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

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Kjøkkeninnredning med profiler fronter (overflatene er foliert med slette fronter), laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet laminat plate, stål oppvaskkum, ventilator.

- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato (1990-tallet). Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringsdagen, modernisering bør likevel påregnes, skader kan plutselig oppstå på eldre innredninger.

Folieringen på frontene er ujevn/ufagmessig utført.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

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

Vær oppmerksom på:
Boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. Det settes tilstandsgrad 2 for å belyse risiko.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 2009, 2014 og 2025.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på badet og er av typen OSO 121 liter.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

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

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

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

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

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

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

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato (1990-tallet). Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringsdagen, modernisering bør likevel påregnes, skader kan plutselig oppstå på eldre innredninger.

Folieringen på frontene er ujevn/ufagmessig utført.

3.1 Andre rom

Boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. Det settes tilstandsgrad 2 for å belyse risiko.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

Egenerklæring

Wiers-Jenssens vei 33C, 5089 BERGEN

09 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Wiers-Jenssens vei 33C	Wiers-Jenssens vei 33C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Fra september 2017 til dags dato

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP616006

Informasjon om selger

Selger

Stegen, Eirik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i 2018. Fikset ved totalrenovasjon

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Totalrenovering og utvidelse av bad. Arbeid startet mot slutten av 2018 og ferdigstilt på nyåret 2019.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flesland Flis

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra tak og inn til bad ved nedbør. Fikset av borettslag

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Taket på blokken skiftet ut

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Berland Bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Taket på blokken skiftet ut

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Berland Bygg

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fukt i kjeller. Utbedret av borettslaget

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Defekt stikkontakt på soverom. Blir byttet ut før salg

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasje fra sluk/rør tilhørende bad i 2018

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utbedring av lekkasje fra sluk/ rør

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flesland Flis

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 48327136

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Eirik Stegen	**2026-03-09**

Identification

Eirik Stegen

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Eirik Stegen	09/03-2026 18:43:00	BankID OIDC High

enova

Energiattest



Adresse **Wiers-Jenssens vei 33C, 5089 BERGEN**	
Dato for energimerking **09.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267947**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139238257**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **782**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **L0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarma bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **171,28 kWh/m²**

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **166,53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 179 kWh**



Wiers-Jenssens vei 33C, 5089 BERGEN

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Nei**
Vindauge **Ja**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetal **Nei**
Solceller **Nei**	

Wiers-Jenssens vei 33C, 5089 BERGEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 24: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

https://www.enova.no

Wiers-Jenssens vei 33C

Nabolaget Sletten senter - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Familier med barn**

Offentlig transport

Sletten senter Linje 5, 84	2 min 0.1 km
Sletten Linje 1	3 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.9 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	5 min 0.5 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	16 min 1.2 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	16 min 1.4 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
NTG Brann Stadion	16 min

Ladepunkt for el-bil

Langhaugen VGS - Vestland fylke...	8 min
Slettebakken Borettslag	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

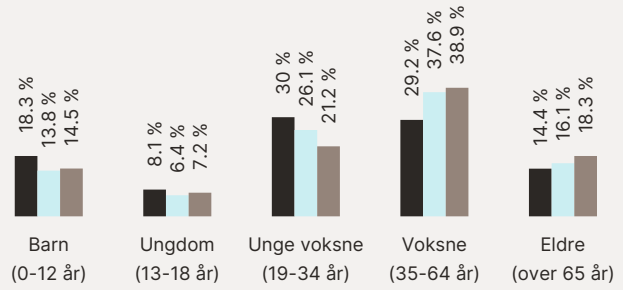
Kvalitet på skolene

Bra 60/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sletten senter	1 461	765
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Øvrebø barnehage (0-5 år) 57 barn	3 min 0.2 km
Slettebakken barnehage (1-5 år) 56 barn	5 min 0.4 km
Sletten barnehage (1-5 år) 37 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Meny Sletten Post i butikk	2 min 0.1 km
Bunnpris Sletten Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Bybane
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

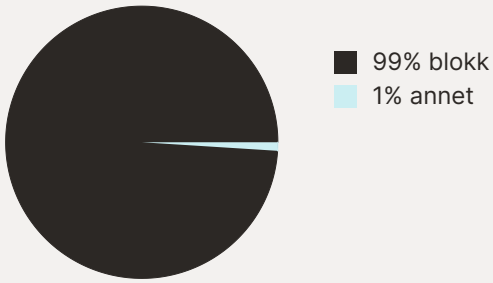
Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

Slettebakken skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.3 km
Grusbane Aldolph Bergs vei Ballspill	4 min 0.3 km
Bergen Tennis Arena Treningssen...	8 min
MOVA Landås	10 min

Boligmasse



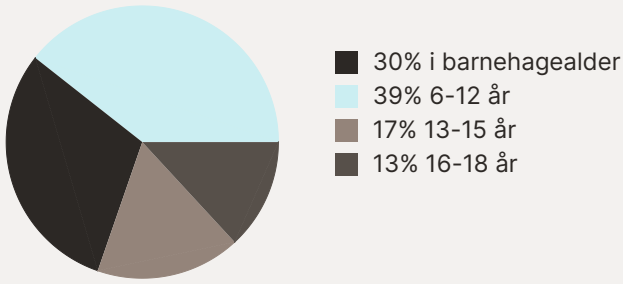
«Kort veg til sentrum med bybana. Mange ulike matvarebutikkar i kort gåavstand.»

Sitat fra en lokalkjent

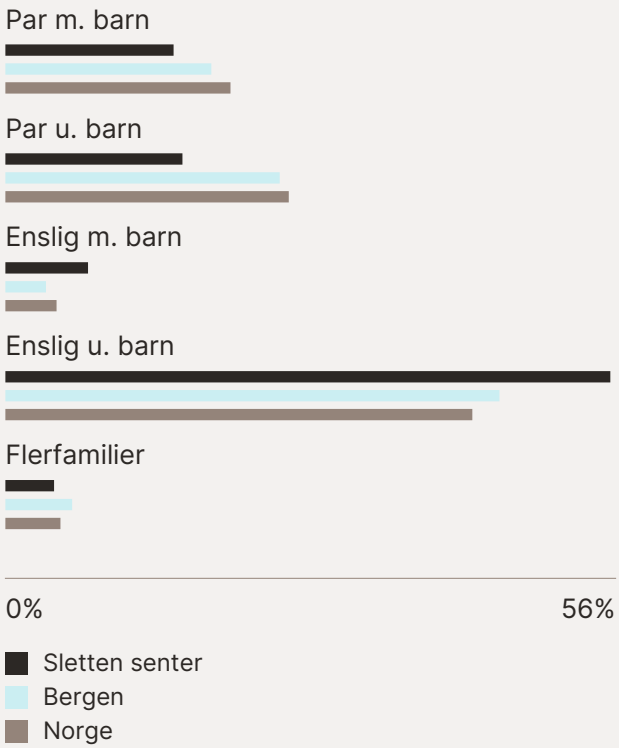
Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	2 min
Apotek 1 Landås (Sletten Senter)	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

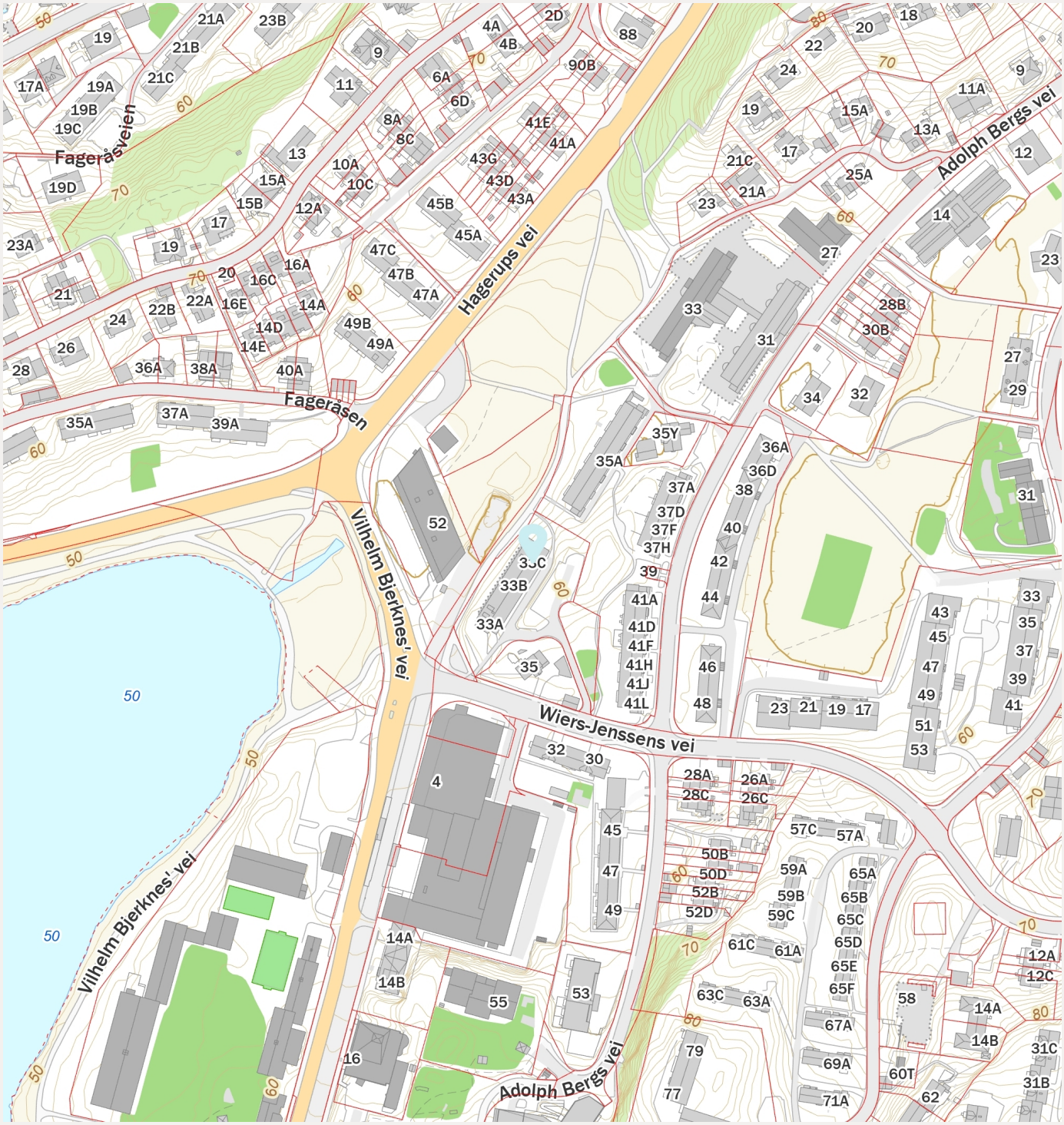


Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/782/0/0
Utlistet 09. mars 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260813577	Grunneiendom	0	Ja	2 960,8 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
66420000	35	Årstad. Gnr 160 bnr 654 mfl., Slettemarken sykehjem	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.03.2025	202220588	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
66420000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	81,9 %
66420000	2010 - Veg	13,3 %
66420000	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse	2,5 %
66420000	2015 - Gang- sykkelveg	2,3 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
66420000	570 - Bevaring kulturmiljø	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71280000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI	202228262	90,2 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	84,1 %
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S23	15,6 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,3 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	3,2 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_4	Omforming Slettebakken	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	73,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	6,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
16990000	30	ÅRSTAD/FANA. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 4 - WERGELAND - HOPSBROEN	3	200208976
18380000	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 783 MFL., SLETTEBAKKEN, SLETTEN SENTER	3	200409228
16990002	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	3	200713672
16990007	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN BJØRNSONS GATE - WERGELAND	3	200715810
70700000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 1075 MFL., ADOLPH BERGS VEI	5	202220601
61700000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 904 MFL., SLETTEN, BUSSHOLDEPLASS M.M.	9	201008961
64390000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 674 MFL., ADOLPH BERGS VEI	3	201315202

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/774	139238176-1	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	16.04.2024	202316381

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 09. mars 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

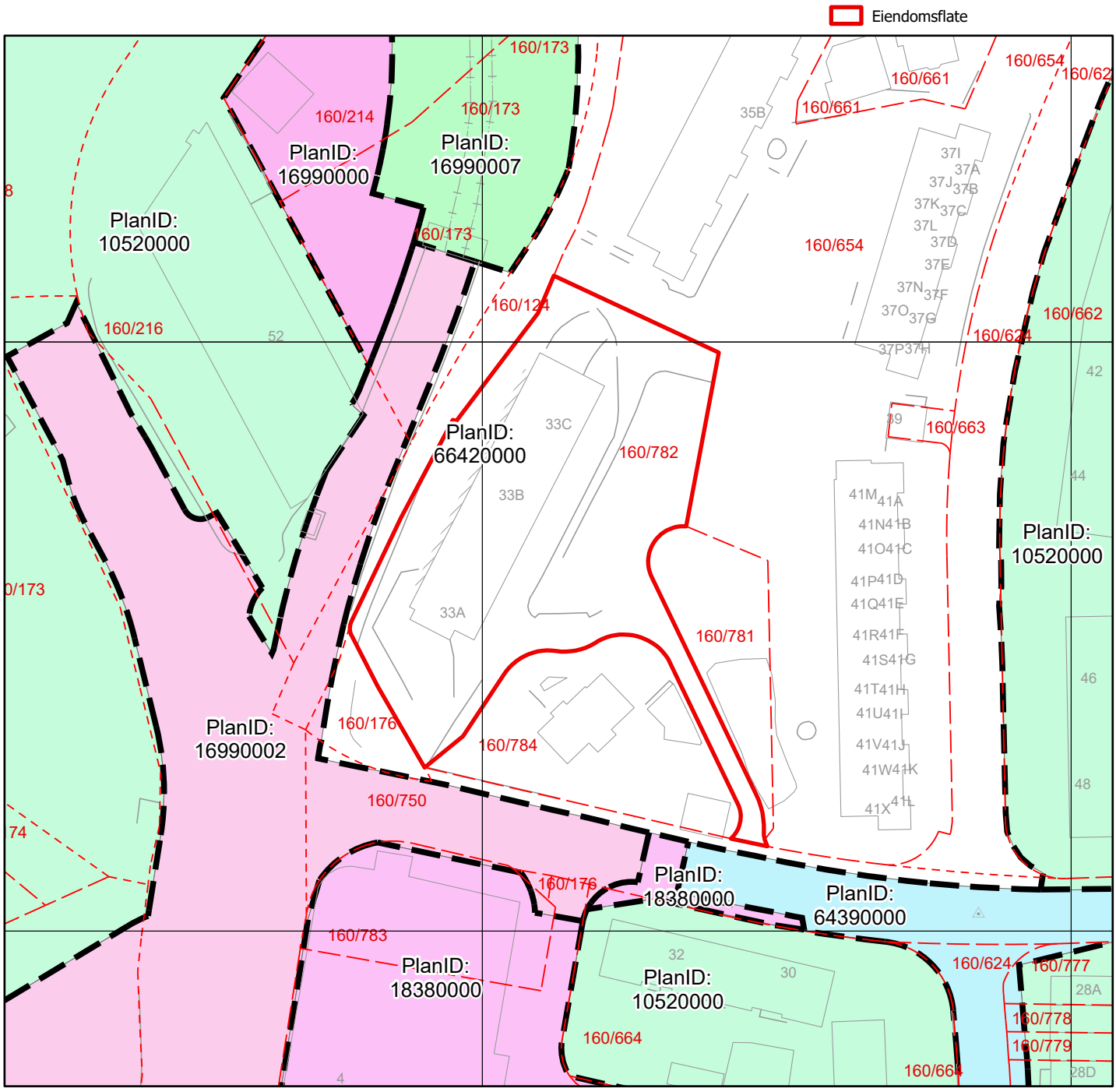
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/782
Dato: 09.03.2026 Adresse: Wiers-Jenssens vei 33A m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 66420000



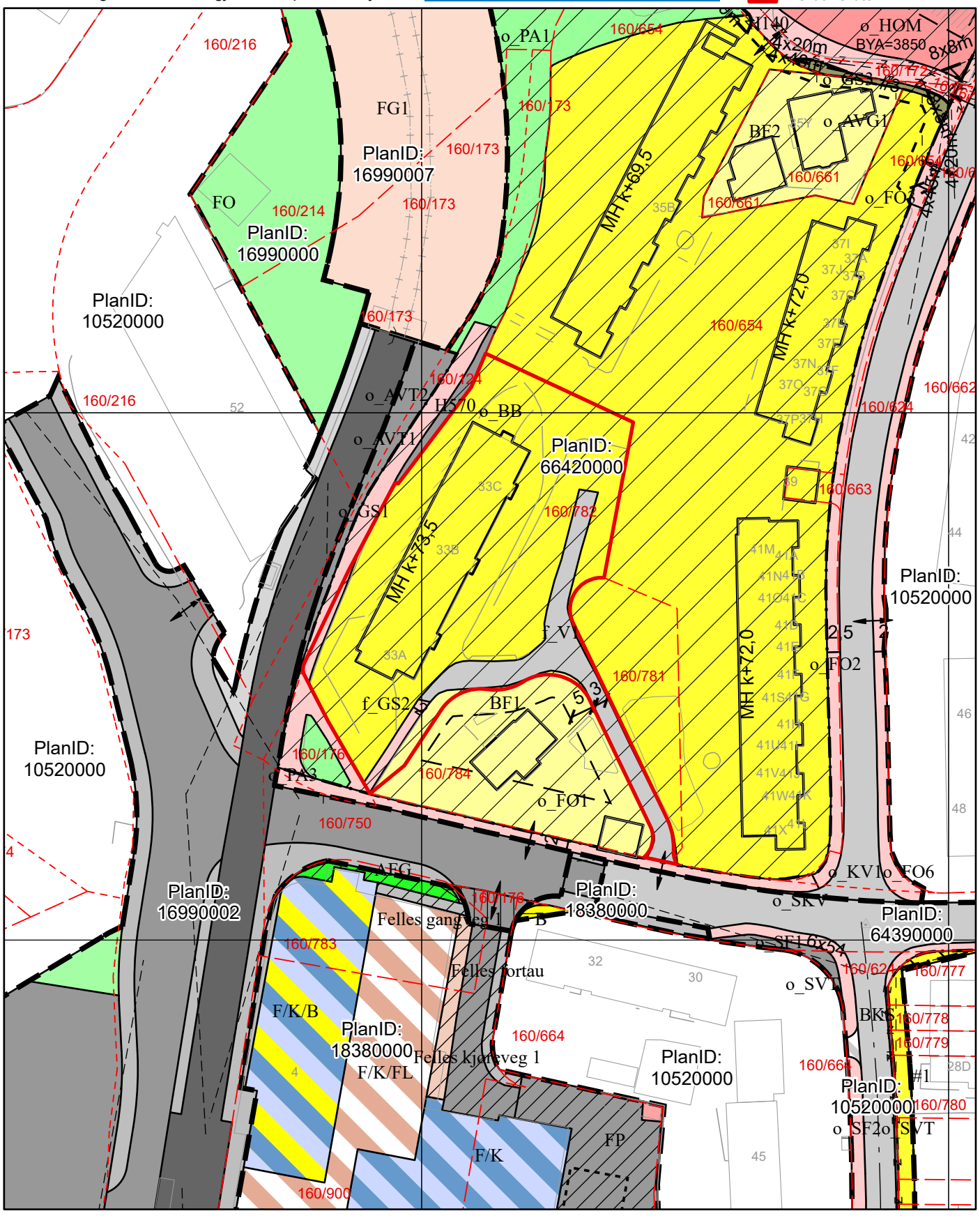
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/782
Dato: 09.03.2026 Adresse: Wiers-Jenssens vei 33A m.fl.

PlanID(er): 66420000

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Blokkbebyggelse

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Parkeringsplass

Sporvei / forstadsbane

Park

Privat vei

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles gårdsplass

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Bolig / Forretning / Kontor

Forretning / Kontor

Annet kombinert formål

Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1168 - Helse-/omsorgsinstitusjon

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3050 - Park

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 09.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/782
Adresse: Wiers-Jenssens vei 33A m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane


Bybane - tunnel


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Gjennomføringsone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Sentrumskjerne


Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

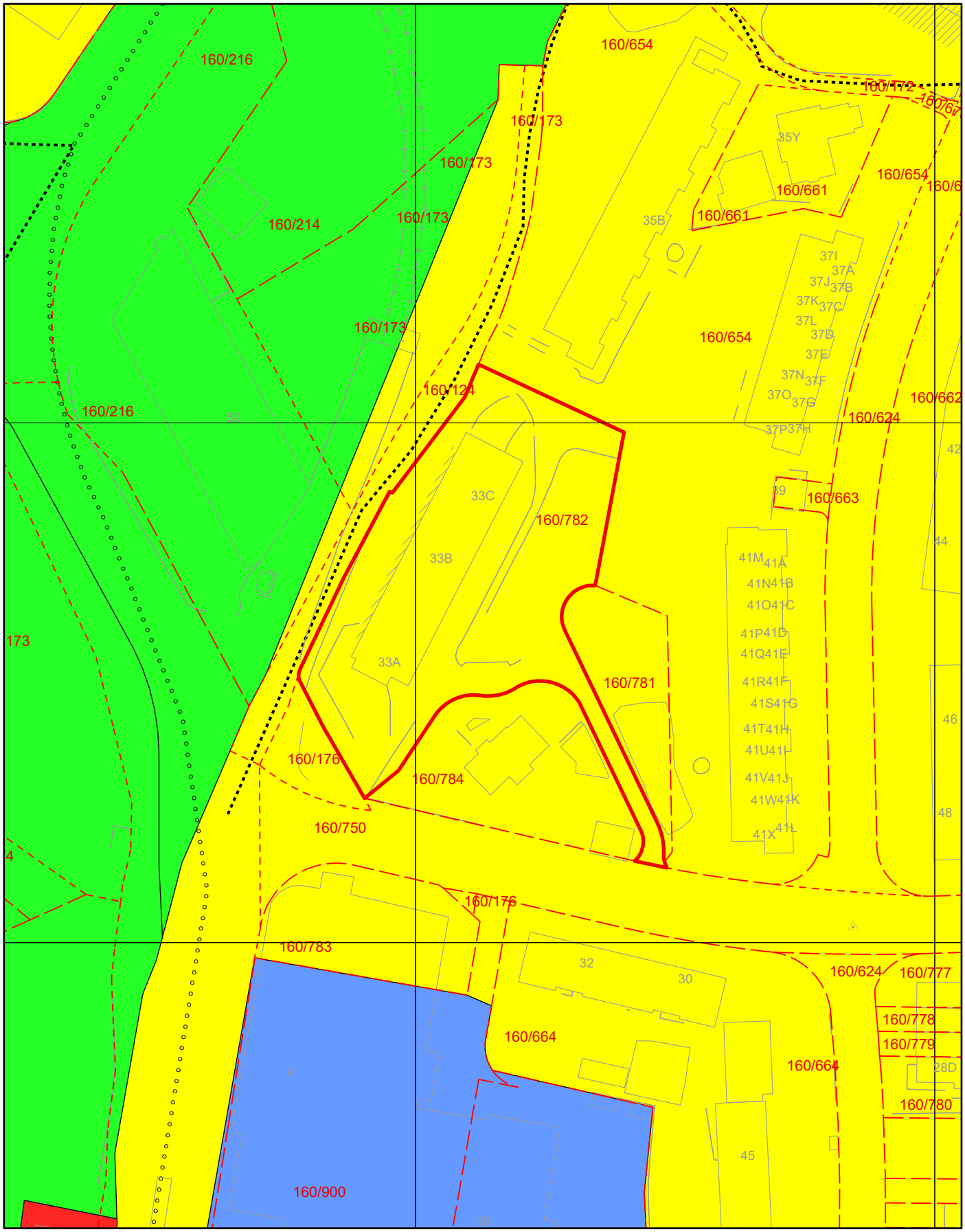
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 09.03.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/782
Adresse: Wiers-Jenssens vei 33A m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Sykkelveg


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Industri (N)

Offentlig bebyggelse (N)

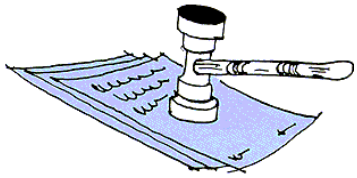
Friområde (N)

for bedre bomiljø

HUSORDENSREGLER

FOR

Slettebakkveien 100 A/S



Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesareale, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gies adgang til boligen.

Bestemmelsene i husordensreglene er en del av leiekontrakten.

RO OG ORDEN

Det er i alles interesse at beboerne tar hensyn til hverandre. Alle som bor eller oppholder seg i eiendommen plikter å følge de gjeldende ordensregler og instrukser som til enhver tid er utferdiget av selskapets styre.

Ytterdører og kjellerdører holdes låst hele døgnet.

Bruk av stereoanlegg, radio etc. skal avpasses slik at de øvrige beboere ikke forstyrres. Etter klokken 23.00 skal det være ro i huset. Dette gjelder ikke selskapsaftener, men da skal beboere i tilstøtende leiligheter varsles. Når gjestene forlater selskapet må de anmodes om ikke å støye i gangene.

Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra styret. Tillatelsen kan tilbakekalles om det viser seg at dyreholdet medfører ulemper.

Lufting av leilighetene skal skje gjennom vinduer og altandører, ikke gjennom dører til felles gang eller lignende. Det er forbudt å foreta banking av tepper, løpere etc. på altaner, i vinduer eller felles oppganger.

Arbeid i leiligheten bør foregå på tidspunkt som ikke er til ulempe for andre, jfr. bruk av vaskemaskiner etc.

Arbeid som banking og boring i leiligheten må skje før kl. 20.00 på hverdager, og før kl. 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal ikke slikt arbeid forekomme.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på altanen

BRUK OG RENGJØRING AV FELLESROM

Ganger og trapper samt fellesrom, så som vaskekjeller, kjellergang, tørkeloft, rulle - og strykebod, skal til enhver tid holdes ryddige. I fellesrom etc. skal det ikke hensettes barnevogner, sykler, ski etc. som er til sjenanse for beboerne.

Boss og avfall skal være godt innpakket før det kastes i containerne. Containerne må ikke fylles av annet boss enn det som er normalt i husholdningen. Annet boss må beboerne selv sørge for å fjerne.

Vaskekjeller og tørkerom brukes av beboerne etter tur. Fellesrommene ryddes og rengjøres etter hver gangs bruk av den som har brukt dem. Dryppvåte klær må ikke henges opp på loftet. Snorer til klæstørk må ikke settes opp andre steder enn anvist. Det er forbudt å henge tøy på hagegjerde o.l. Utetørk tillates ikke på søn- og helligdager. Synlig tørking av klær på altaner må ikke foretas. Sjenerende lufting av sengetøy bør unngås.

Kommer det utøy i huset (veggdyr etc.) er beboerne pliktige til å melde fra om dette til styret umiddelbart. Beboerne har selv plikt til å sørge for utrydding inne i egen leilighet. Likeledes er beboerne pliktige til å melde fra om lekkasjer og soppdannelse som eventuelt blir oppdaget. Rotter og mus må snarest utryddes. Beboerne er pliktige til å følge de bestemmelser som til enhver tid blir gitt for utrydding av rotter og mus.

PARKERINGSPLASSEN.

Selskapet har 18 parkeringsplasser som leies ut til aksjeeiere i selskapet.
Parkeringsplassen tildeles etter søknad til styret.
Parkeringsplassen er ikke knyttet til boretten i selskapet og kan ikke omsettes.
Ledige parkeringsplasser tildeles aksjeeier med bil og iht. bo-ansiennitet.
Som hovedregel kan det etter søknad kun tildeles en – 1- parkeringsplass per leilighet.
Ved ledige parkeringsplasser kan styret godkjenne ekstra parkeringsplass etter søknad for et midlertidig tidsrom og med en måneds oppsigelse.
Ledige parkeringsplasser kan også tildeles aksjeeier uten bil, men dersom en aksjeeier med bil er interessert i parkeringsplass må den sist tildeltes leieforhold opphøre og aksjeeier med lavest bo-ansiennitet uten bil fravike plassen.
Gjester henvises til våre to gjesteparkeringsplasser.
All annen parkering på selskapets eiendom er forbudt, med unntak av av- og på-lessing.

I tilfeller der beboerne forsømmer sine plikter iht.disse husordensreglene kan styret få arbeidet utført når som helst for vedkommendes risiko og regning.

Disse husordensreglene erstatter de tidligere husordensregler.

Bergen, mai 2015.

Vedtekter

for

AS Slettebakksveien 100

Org nr 930552534

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.02.1959, endret 26. april 2018, 13.05.2021 og 25.05.2023.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Slettebakksveien 100 AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2 Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på 108.000,- fordelt på 108 aksjer á kr 1000,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet 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) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.
Dersom flere eier aksje(r) 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 aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overføre sine aksjer, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet 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. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektinger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. 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 aksjene.

3 Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet 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) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

(4) En aksjeeier 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.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele eiendommen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- aksjeeieren er en juridisk person.
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn pr år.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4 Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer og termoruter, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, styringskran for sentralfyring, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som termoruter, rør,

sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, 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. Selskapet har ansvaret for utskifting av styringskran for sentralvarme.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5 Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensreglene.

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e) jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andremedlemmer med to 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. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 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) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn. Styret kan meddele prokura.

8 Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

-Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
-Godkjenning av årsregnskap
-Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
-Fastsetting av godtgjørelse til styret
-Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 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.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier kan stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som er nevnt i punkt 8-4 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 aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelse av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv ellet om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eler foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10 Parkering

Selskapet har 18 parkeringsplasser som leies ut til aksjeeiere i selskapet.
Parkeringsplassen tildeles etter søknad til styret.
Parkeringsplassen er ikke knyttet til boretten i selskapet og kan ikke omsettes.
Ledige parkeringsplasser tildeles aksjeeier med bil og iht. bo-ansiennitet.
Som hovedregel kan det etter søknad kun tildeles en – 1- parkeringsplass per leilighet.
Ved ledige parkeringsplasser kan styret godkjenne ekstra parkeringsplass etter søknad for et midlertidig
tidsrom og med en måneds oppsigelse.
Ledige parkeringsplasser kan også tildeles aksjeeier uten bil, men dersom en aksjeeier med bil er
interessert i parkeringsplass må den sist tildeltes leieforhold opphøre og aksjeeier med lavest boansiennitet uten bil fravike plassen.
Gjester henvises til våre to gjesteparkeringsplasser.
All annen parkering på selskapets eiendom er forbudt, med unntak av av- og på-lessing.

11 Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

11-1 Vedtekstendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av de n aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

11-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr.34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr.39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5**.**

11-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Aksjonærer i Slettebakksveien 100 As innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling tirsdag 23.09.2025 kl 19:30. Registrering av fremmøte starter fra kl. 19:00.

Generalforsamling vil bli holdt i Wiers-Jenssens vei 33A - leilighet H0302.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av en aksjonær til å undertegne protokollen
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Valg av styreleder

3 Valg av styremedlem

4 Valg av varamedlem

5 Norgespris på fjernvarme?

Generalforsamling kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver aksjonær har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en aksjonær i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

15.09.2025

Styret

Vedlegg: Saksfremlegg, stemmesedler og fullmaktsskjema

2. Valg av styreleder

Styreleder Sindre Lindheim-Minde og styremedlem Vigdis Andrea Gustavsen flyttet sommeren 2025 fra blokken og har som konsekvens av dette besluttet å trekke seg fra sine styreverv.

Det må velges ny styreleder og nytt styremedlem, samt to nye varamedlem. Ruth Berit Hjellum blir sittende som styremedlem fram til mai 2026 (valgt for to år i 2024).

Nye varamedlem skulle egentlig velges på ordinær generalforsamling i mai 2025, men generalforsamlingen klarte ikke å frambringe kandidater. Eirik Tveit Solheim sa seg imidlertid villig til å bli sittende som vara fram til ekstraordinær generalforsamling høsten 2025. Samtidig ble det valgt en valgkomite som skulle utarbeide innstilling til nytt styre. Denne innstillingen foreligger nå, og aksjonærene innbes til ekstraordinær generalforsamling for å vedta nytt styre.

Forslag til vedtak: Anne Kristin Kringstad velges som styreleder for ett år (fram til mai 2026).

3. Valg av styremedlem

Forslag til vedtak: Elise Cathrin Dalsbotten Solvåg velges som styremedlem for to år (fram til mai 2027).

4. Valg av varamedlem

Forslag til vedtak: Eirik Førde og Kamal Ali Abbas velges som varamedlem for ett år (fram til mai 2026).

5. Norgespris på fjernvarme?

Styret ber generalforsamlingen om å gi innspill til styret i forbindelse med muligheten til å inngå Norgespris på fjernvarme.

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i

_____ Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted_____ Dato_____

_____
signatur

STEMMESEDDEL vestbo **1**	**STEMMESEDDEL** vestbo **2**
STEMMESEDDEL vestbo **3**	**STEMMESEDDEL** vestbo **4**

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Slettebakksveien 100 As tirsdag 23.09.2025 kl. 19:30 - Wiers-Jenssens vei 33A - leilighet H0302.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Aksjonærer møtte 8. (antall).
I tillegg ble det fremlagt 1 fullmakter
Til sammen 9 stemmer.

Fra styret møtte:

Styremedlem, Ruth Berit Hjellum

Evt. andre tilstedeværende:

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden (saksliste) ble godkjent

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:
Møteleder var Ruth Berit Hjellum

1.4 Valg av referent

Vedtak:
Møtereferent var Ruth Berit Hjellum

1.5 Valg av en aksjonær til å undertegne protokollen

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Odd Løvset og Amalie Hovden.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Som tellekorps ble valgt: Phoebe Dobey og Anne Kringstad.

2. Valg av styreleder

Styreleder Sindre Lindheim-Minde og styremedlem Vigdis Andrea Gustavsen flyttet sommeren 2025 fra blokken og har som konsekvens av dette besluttet å trekke seg fra sine styreverv.
Det må velges ny styreleder og nytt styremedlem, samt to nye varamedlem. Ruth Berit Hjellum blir sittende som styremedlem fram til mai 2026 (valgt for to år i 2024).
Nye varamedlem skulle egentlig velges på ordinær generalforsamling i mai 2025, men generalforsamlingen klarte ikke å frambringe kandidater. Eirik Tveit Solheim sa seg imidlertid villig til å bli sittende som vara fram til ekstraordinær generalforsamling høsten 2025.
Samtidig ble det valgt en valgkomite som skulle utarbeide innstilling til nytt styre. Denne innstillingen foreligger nå, og aksjonærene innbes til ekstraordinær generalforsamling for å vedta nytt styre.

Vedtak:
Anne Kristin Kringstad velges som styreleder for ett år (fram til mai 2026).

Dette ble vedtatt med 9 stemmer.

3. Valg av styremedlem

Vedtak:
Elise Cathrin Dalsbotten Solvåg velges som styremedlem for to år (fram til mai 2027).

Dette ble vedtatt med 9 stemmer.

4. Valg av varamedlem

Vedtak:
Eirik Førde og Kamal Ali Abbas velges som varamedlem for ett år (fram til mai 2026).

Dette ble vedtatt med 9 stemmer.

5. Norgespris på fjernvarme?

Styret ber generalforsamlingen om å gi innspill til styret i forbindelse med muligheten til å inngå Norgespris på fjernvarme.

Dette ble diskutert med innspill.

Generalforsamlingen ber styret undersøke om dette vil lønne seg.

Vedtak:
(Tatt til orientering, ikkje vedtak)

Protokoll ekstraordinært møte for Slettebakksveien 100 As

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ruth Berit Hjellum (sign.)	24.09.2025
Sekretær	Ruth Berit Hjellum (sign.)	24.09.2025
Protokollvitne	Amalie Hovden (sign.)	23.09.2025
Protokollvitne	Odd Løvset (sign.)	23.09.2025

Innkalling til
Generalforsamling
Slettebakksveien 100 As



Innkalling til ordinær generalforsamling for Slettebakksveien 100 As

Andelseierne i Slettebakksveien 100 As innkalles herved til ordinær generalforsamling torsdag 22.05.2025 . Ordinær generalforsamling avholdes i møterom i Slettebakken kirke.

Registrering av frammøte kl 19:00. Møtestart kl. 19:30.

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av protokollvitne

1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av varamedlemmer

5.2 Styrets sammensetning etter valget

5.3 Valg av valgkomité

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutninger i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen, med mindre alle aksjonærene i selskapet samtykker, jf. aksjeloven § 5-14 (1).

05.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, regnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetning for 2024 ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen. Årsregnskapet skal godkjennes og revisjonsberetningen skal tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024 ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 120.000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.3 Valg av valgkomité

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Slettebakksveien 100 As torsdag 22.05.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Årsberetning 2024 for Slettebakksveien 100 AS

Virksomhetens art og lokalisering

Slettebakksveien 100 AS er et boligaksjeselskap med formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Selskapet ligger i Bergen kommune, og har adresse Wiers-Jenssens vei 33, 5089 Bergen.

Styrets arbeid

Styret har siden forrige ordinære generalforsamling (23. mai 2024) avholdt 11 ordinære og 7 ekstraordinære styremøter, samt 5 byggemøter med entreprenør. I tillegg har styret arrangert høstdugnad og vårdugnad.

Ordinære styremøter avholdes som regel første ordinære mandag i måneden. Første møte ble avholdt 10. juni 2024, mens siste møte ble gjennomført 5. mai, se Tabell 1.

Tabell 1: Styrets møtedatoer siden ordinær generalforsamling 23. mai 2024.

Dato	Ordinært styremøte	Ekstraordinært styremøte	Byggemøte
mandag 10. juni 2024	x		
onsdag 12. juni 2024		x	
tirsdag 25. juni 2024			x
mandag 1. juli 2024		x	
mandag 5. august 2024	x		
mandag 12. august 2024			x
mandag 2. september 2024	x		
mandag 14. oktober 2024	x		
mandag 28. oktober 2024		x	
mandag 4. november 2024	x		
mandag 18. november 2024		x	
onsdag 27. november 2024		x	
mandag 9. desember 2024	x		
søndag 15. desember 2024		x	
mandag 6. januar 2025	x		
mandag 13. januar 2025		x	
mandag 3. februar 2025	x		
mandag 10. mars 2025	x		
tirsdag 18. mars 2025			x
tirsdag 1. april 2025			x
mandag 7. april 2025	x		
fredag 25. april 2025			x
mandag 5. mai 2025	x		

Styret har gjennomført en rekke befaringer og møter dagtid med ulike aktører i forbindelse med rehabiliteringsplanen, hms-arbeidet og generelt vedlikehold av blokken, deriblant Vestbo, Berland Bygg, Balco, Kvassheim Elektro, Unik VVS, Ista, Eviny Termo.

I tillegg til dette har akutte forhold blitt håndtert fortløpende. Nedenfor følger en detaljert oppstilling over hovedvekten av driften. Dette for å gi øvrige beboere innsikt i omfanget av styrets arbeid, samt for å kunne være en referanse for framtidige styrer.

1) Drifte parkeringsplassen

Figur 1 viser en oversikt over parkeringsplassene foran blokken. Alle 18 plasser for beboerparkering er bygd ut med ladestolpe for el-bil. G1 og G2 er plasser forbeholdt gjesteparkering. Disse har ikke ladestolpe.



Figur 1: Oversikt over de 18 faste parkeringsplassene og de to gjesteplassene ved blokka.

Styret leier ut ledige parkeringsplasser etter søknad, jamfør punkt 10 i vedtektene. Parkeringsplass koster NOK 300 i måneden. El-bilenes ladeforbruk faktureres a konto med NOK 200 i måneden, og avregnes ved kalenderårets avslutning.

Tabell 2 viser disponeringen av parkeringsplassene per 5. mai 2025.

Tabell 2: Parkeringsplassen per 5. mai 2025.

Nr.	Tildelt bruksrett	Navn
1	A-H0102	Johansen & Hagen
2	C-H0301	Haugland
3	B-H0401	Vangen
4	B-H0201	Hovden & Solheim
5	B-H0402	Lindheim-Minde
6	A-L0101	Eskeland
7	A-H0202	Trætteberg
8	C-H0401	Gustavsen & Vaage
9		
10	C-H0101	Søhoel
11	C-H0202	Christensen
12	B-H0102	Sabir
13	C-H0402	Kringstad
14	A-H0302	Hjellum
15	A-H0402	Torsvik & Lauvik
16	A-H0101	Fitjar
17	C-U0101	Salmo
18	A-H0201	Løvset

2) Følge opp leieforhold utleieleilighet
Utleieleilighet i kjeller (med egen inngang på nordvestsiden av blokken) leies av ekstern leietaker for kr 9 000 per måned (TV og internett inkludert). Fjernvarme kreves inn a konto og avregnes en gang i året, ref. Slettebakksveien 100 AS sin avtale med ISTA.

Styret følger opp leieforholdet fortløpende. Siden forrige generalforsamling har følgende blitt gjort:

- Feilsøke defekt minikjøkken (jordfeil), og kjøpe inn enkel hybelkomfyr som midlertidig løsning frem til nytt minikjøkken ble bestilt og installert.
- Indeksregulere leien
- Feilsøke internett

3) Service på porttelefoni-systemet
Tirsdag 11. juni 2024 gjennomførte Bravida Norge AS service på postlåsen tilknyttet porttelefoni-systemet i oppgang C.

Kontakt: Kenneth Mjøs
E-post: kenneth.mjos@bravida.no
Telefon: +47 920 46 710

4) Internkontroll/HMS
Alle borettslag og sameier er etter Internkontrollforskriften (Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter) pålagt å ha et system for å sikre helse, miljø og sikkerhet.

Styret benytter BevarHMS (www.bevarhms.no). BevarHMS er styrets hukommelse for hva som er gjort, og hva som bør gjøres. Bruk av BevarHMS reduserer risikoen for uønskede hendelser. HMS og internkontroll innebærer vern av liv, helse og materielle verdier, samt det å skape et godt bomiljø.

Styret gjennomførte årlig revisjon av blokkas risikovurdering 14. oktober 2024. Dette er et levende dokument som neste styre kan bygge videre på gjennom å opprette revisjoner av forrige gjennomførte risikovurdering.

5) Brannvernkampanje
Styret delte ut informasjonsskriv/brannvernkampanje til alle beboere desember 2024.

Blokken har brannvarslingssystem fra Sfty med oppkobling mot døgnbemannet alarmsentral. Ved spørsmål eller behov for support, ta kontakt med Sfty på sftysupport@resideo.com

6) Årlig service sekundærdel fjernvarmeanlegget
Mandag 27. januar 2025 ble det gjennomført årlig service av fjernvarmeanleggets sekundærdel.

Kontakt: Unik VSS
Telefon: +47 932 33 150

7) Skifte soveromsvindu C-L0101
Mandag 17. mars 2025 ble soveromsvinduet (som var i dårlig forfatning) i nordre loftsleilighet byttet. Vinduet ble byttet av Berland Bygg. Se FDV på bevarhms.no for detaljer.

8) Nye innsamlingsmodemer Ista
Fredag 4. april 2025 byttet Ista (fjernvarmeavregningsselskapet vårt) innsamlingsmodemene i blokka, i forbindelse med at 2G-nettene stenges.

9) Elektrikerarbeid
Styret har fått utført følgende elektrikerarbeid: bytte det elektriske anlegget på loftshyblene til høyre øverst i B-oppgangen (i forbindelse med klargjøring for utleie), årlig kontroll av elbil-laderne på parkeringsplassen, bytte av lysbryter på tilfluktsrommet, bytte av taklampe nederst i B-oppgangen.

Kontakt: Marius Flesland
E-post: marius@kvassheim-elektro.no
Telefon: +47 918 33 455

10) Drifte felles vaskekjeller
Styret drifter felles vaskerom plassert i kjeller mellom oppgang A og B. Her finner man per tid én vaskemaskin. Myntinnkast tømmes jevnlig (NOK 10 for to timer bruk av vaskemaskin).

11) Følge opp beboerspørsmål
Gjennom året har styret behandlet en lang rekke spørsmål og henvendelser fra beboerne. Styret minner om at styrearbeidet er et frivillig verv, og at det kan ta noe tid før man får svar. Ofte må styret konsultere Vestbo, og dette tar da også noe tid.

12) Fakturagodkjenning
Styreleder og et styremedlem i fellesskap kontrollerer og godkjenner fortløpende innkomne faktura via styreportalen.

13) Dugnad
Dugnadsarbeid godtgjøres med tilbakebetaling av innbetalte felleskostnader med NOK 100 per time. Navn, timetall og kontonummer leveres til styret som så sender skjema til Vestbo for utbetaling.

Den årlige felles vårdugnaden ble 8. april 2024 utsatt til høsten (utsettelsen ble publisert digitalt på Portalen) på grunn av de pågående byggearbeidene ved blokka.

Høstdugnad ble gjennomført onsdag 28. august 2024 kl. 17-20. 7 av 27 boenheter var representert på dugnaden. Følgende arbeid ble gjennomført: Blomsterkrukkene ved oppgangene fikk nye planter. Det ble luket langs østsiden av blokken, samt i bedet ved parkeringsplassen. Krypeloftet innenfor loftshyblene ble ryddet og støvsugd. Reflekstape som viser rømningsveiene på krypeloftet ble montert. Tørkestativsnorene ble strammet. Det ble fjernet torv- og jordmasser fra front av parkeringsplass nummer 17 og 18, og det ble bygget ny kompost-/hageavfall-luke ved gjesteparkeringen. I forbindelse med dugnaden ble det bestilt avfallscontainer fra BIR, som ble stilt til fri disposisjon for beboerne.

Vårdugnad ble gjennomført onsdag 23. april 2025, samt etterfølgende dager for å ferdigstille påbegynt arbeid med maling av mur. 6 av 27 boenheter var representert på dugnaden. Styret hadde som ambisjon å også få malt forstøtningsmurene, samt inngangspartiene og blokkas østlige fasade, på dugnad. Deler av dette arbeidet ble imidlertid satt ut til entreprenør på grunn av lav oppslutning på dugnaden.

14) Rehabilitering tak og balkonger
Kontrakt om totalentreprise ble signert 29. februar 2024 med Berland Bygg AS.

Nytt tak
Arbeidet med å rive eksisterende hovedtak startet april 2024. Nytt hovedtak ble ferdigstilt juli 2024, mens nye tak over blokkens inngangspartier stod ferdige september 2024.

Taket ble rehabilitert ned til og med sutaksbord. Det ble lagt ny underduk, feder og lekter, samt nye takstein. Det ble montert snøfangere og isstoppere, samt skiftet takrenner og nedløp. Arker ble etterisolert og det ble reifet beslag rundt alle piper.







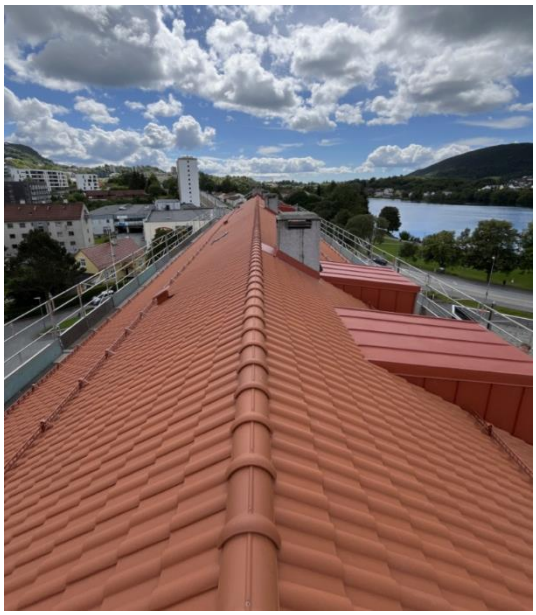


Foto: Berland Bygg AS.

Nye balkonger
24. september 2024 ble styret meddelt at rammetillatelse til oppføring av nye balkonger hadde blitt innvilget fra kommunens side.

6. november gjennomførte styret et avklaringsmøte med entreprenør i Balcos lokaler. Opsjon nye innglassede balkonger ble deretter formelt innløst 18. november 2024.

Tirsdag 26. november 2024 deltok spesialister fra Sverige med måltaking av eksisterende balkonger.

Nødvendige avklaringer angående detaljert utforming og fargevalg for de nye balkongene ble vedtatt på styremøter 6. og 13. januar 2025.

Stor container til tømming av eksisterende balkonger, ble stilt til beboernes disposisjon i tidsrommet 17. februar – 10. mars 2025.

Riving av eksisterende balkonger ble gjennomført i tidsrommet 18. mars – 4. april 2025.

Oppføring av nye balkonger tok til tirsdag 15. april 2025, og skal etter planen ferdigstilles innen midten av juni 2025.

Forretningsførsel, revisjon og forsikring

Boliglagets forretningsfører er VESTBO BBL (Org. 946 450 197).
Boliglagets revisor er ERNST & YOUNG AS (Org. 976 389 387).

Boliglagets forsikringsselskap er IF SKADEFORSIKRING NUF (Org. 981 290 666).
Boliglaget har tegnet følgende forsikring:
Totalforsikring for boligselskap. Polisenummer SP616006.13.1 (559).
Boliglagets egenandel ved skade er NOK 15.000. Ved skader forårsaket av beboer/aksjonær må beboer/aksjonær selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/aksjonær.

Siden forrige generalforsamling er det ikke registrert noen skadesaker.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Sigurd Fjære i Vestbo, sigurd.fjere@vestbo.no.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling torsdag 23. mai 2024 bestått av:

Styrets leder, Sindre Lindheim-Minde
Styremedlem, Vigdis Andrea Gustavsen
Styremedlem, Ruth Berit Hjellum
Varamedlem, Eirik Tveit Solheim
Varamedlem, Karoline Torsvik

Begge varamedlemmene er på valg.

Boligomsetning

Ingen boenheter har blitt solgt siden forrige ordinære generalforsamling:

Utleie

Boligselskapet har per 5. mai 2025 to aktive utleieforhold:

1) To hybelrom pluss ett toalettrom til venstre på loftet i oppgang B leies av B-H0401 for kr 1 147 per måned.

2) Utleieleilighet kjeller (med egen inngang på nordvestsiden av blokken) leies av ekstern leietaker for kr 9 000 per måned (TV og internett inkludert). Fjernvarme kreves inn a konto og avregnes en gang i året, ref. Slettebakksveien 100 AS sin avtale med Ista.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 555 284	1 349 299	1 346 544	1 761 624
Innkrevde finanskostnader		0	0	0	639 360
Andre inntekter	7	200 683	177 010	337 840	189 772
SUM INNTEKTER		**1 755 967**	**1 526 309**	**1 684 384**	**2 590 756**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	110 000	100 000	100 000	110 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	15 510	14 100	14 100	15 510
Avskrivninger	2	28 362	28 362	0	0
Forretningsførsel		53 700	50 760	53 699	59 069
Andre honorarer		17 003	125 476	3 375	3 375
Revisjon		8 500	8 000	8 500	9 000
Forsikringspremier		96 402	90 695	95 411	115 682
Energikostnader		81 666	38 856	54 649	56 561
Kommunale avgifter		399 669	376 839	404 943	437 338
Andre driftskostnader	9	317 342	415 950	391 315	422 849
Vedlikehold	10	183 395	172 428	407 000	460 000
Rehabilitering		5 275 813	0	20 000	0
SUM KOSTNADER		**6 587 361**	**1 421 466**	**1 552 991**	**1 689 385**
DRIFTSRESULTAT		**-4 831 394**	**104 843**	**131 393**	**901 371**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		17 840	28 022	0	0
Finanskostnader		109 159	38 804	40 216	834 948
NETTO FINANSPOSTER		**-91 319**	**-10 782**	**-40 216**	**-834 948**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**-4 922 713**	**94 061**	**91 177**	**66 423**
Overføringer og disponeringer		**-4 922 713**	**94 061**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	3 654 097	2 247 912
Inventar og utstyr	2	79 528	107 890
Andre driftsmidler	2	577 977	577 977
Sum anleggsmidler		**4 311 602**	**2 933 778**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		1 658	0
Restanser felleskostnader		403	5 524
Vestbo i mellomregning		0	2 023 366
Andre fordringer		200 511	79 524
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**202 571**	**2 108 415**
SUM EIENDELER		**4 514 173**	**5 042 193**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Aksjekapital	4	108 000	108 000
Sum innskutt egenkapital		**108 000**	**108 000**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-1 105 606	3 817 107
Sum opptjent egenkapital		**-1 105 606**	**3 817 107**
Sum egenkapital	**4**	**-997 606**	**3 925 107**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	676 687	756 315
Byggelån, langsiktig gjeld med pantesikring	6	2 800 000	0
Borettsinnskudd	6	217 850	217 850
Sum langsiktig gjeld:		**3 694 537**	**974 165**
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		862 168	0
Leverandørgjeld		854 056	54 113
Annen kortsiktig gjeld		101 017	88 808
Sum kortsiktig gjeld		**1 817 241**	**142 921**
Sum gjeld:		**5 511 779**	**1 117 086**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 514 173**	**5 042 193**

Sted:_____, dato:_____

Sindre Lindheim-Minde	Ruth Berit Hjellum	Vigdis Andrea Gustavsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**1 965 494**	**2 210 706**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-4 922 713	94 061
Tilbakeføring av avskrivning	28 362	28 362
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-1 406 185	-289 575
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	2 720 372	-78 060
B. Årets endring i disponible midler	**-3 580 164**	**-245 212**
C. Disponible midler	**-1 614 670**	**1 965 494**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	2 023 366
Kortsiktige fordringer	202 571	85 048
Omløpsmidler	**202 571**	**2 108 415**
Kortsiktig gjeld	**-1 817 241**	**-142 921**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**-1 614 670**	**1 965 494**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Video Porttelefon	Ladestasjon elbil	Miele vaskemaskin	Ladestasjon	Ladestasjon	SFTY varslingssystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	163 530	83 750	60 043	194 900	75 000	289 575
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	163 530	83 750	60 043	194 900	75 000	289 575
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	109 020	0	35 025	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	54 510	83 750	25 018	194 900	75 000	289 575
Årets avskrivninger :	16 353	0	12 009	0	0	0
Anskaffelsesår :	2018	2020	2022	2022	2022	2023
Antatt levetid i år :	10		5			

	Innglassing balkonger	Byggningsmessi Anlegg	Strømmålere fellesmålingsanl	Montering av ladeløsning Zapte
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	1 958 337	107 000	117 327
Årets tilgang :	1 406 185	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 406 185	1 958 337	107 000	117 327
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 406 185	1 958 337	107 000	117 327
Anskaffelsesår :	2024	1998	2005	2017
Antatt levetid i år :				

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	1 958 337
1101 Rehabilitering/påkostning	1 695 760
Sum	**3 654 097**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	108 000	0	108 000
Annen egenkapital	3 817 107	-4 922 713	-1 105 606
Sum egenkapital 31.12.	**3 925 107**	**-4 922 713**	**-997 606**

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.
Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Lånenummer:	**12122286973**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2011
Rentesats:	5.85 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	1 628 252
Lånesaldo 01.01:	756 315
Avdrag i perioden:	79 628
Lånesaldo 31.12:	**676 687**
Saldo 5 år frem i tid:	201 645

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	676 687	756 315
2248 Byggelån, med pantesikring	2 800 000	0
2250 Borettsinnskudd	217 850	217 850
Sum	**3 694 537**	**974 165**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	180 306	173 340
3620 Innkreving strøm	5 377	2 100
3685 Diverse inntekter fri	15 000	1 570
Sum	**200 683**	**177 010**

3685: Skadeforebyggende fond

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	110 000	100 000
5400 Arbeidsgiveravgift	15 510	14 100
Sum	**125 510**	**114 100**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	2 225	0
6300 Leie lokale	2 800	7 500
6360 Renhold	102 686	96 479
6390 Andre driftskostnader	0	3 500
6395 Sommer- og vinterkostnader	27 108	45 813
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	20 501	19 648
6800 Kontorrekvisita	1 628	4 226
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	1 528	2 223
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	145 676	227 161
7750 Festeavgift/tomteleie	8 900	8 900
7770 Bank og kortgebyrer	0	500
7781 Bomiljø	4 290	0
Sum	**317 342**	**415 950**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	59 008	30 689
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	29 646	34 844
6640 Periodisk vedlikehold	91 426	89 574
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	3 315	7 368
6695 Forsikringsskadesaker	0	9 954
Sum	**183 395**	**172 428**

Andre opplysninger

Byggelån/driftskreditt Vestbo Finans
Ramme 14 500 000kr,løpetid 31.01.2029

Negative disponible midler,
likviditet sikret gjennom driftskreditt.

Resultat og balanse med noter for Slettebakksveien 100 As.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Slettebakksveien 100 As

Styreleder	Sindre Lindheim-Minde (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Ruth Berit Hjellum (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Vigdis Andrea Gustavsen (sign.)	19.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Slettebakksveien 100 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Slettebakksveien 100 AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets 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 konklusjon

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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: SRZG7-0Q3ZO-SL1L1-VIAQS-TPAE2-6NRD1

Shape the future
with confidence

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 den interne kontrollen 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 selskapets 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 betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen, 14. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SRZG7-0Q3ZO-SL1L1-VIAQS-TPAE2-6NRD1

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 91.123.xxx.xxx
2025-04-14 21:18:17 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: SRZG7-0Q3ZO-SL1L1-VIAQS-TPAE2-6NRD1

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 tillitstjenesteleverandør.

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

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



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Slettebakksveien 100 As torsdag 22.05.2025 kl. 19:30 - møterom i Slettebakken kirke torsdag 22. mai. Registrering av f.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Antall fremmøtte aksjonær: 11.

I tillegg ble det fremlagt 0 fullmakter.

Total antall stemmer: 11.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagorden tas til godkjenning.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Sindre Lindheim-Minde.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Sindre Lindheim-Minde.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en aksjonær.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

Vigdis Andrea Gustavsen og Odd Løvset.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt:

Charlotte Elsås Johansen og Eirik Tveit Solheim.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetning for 2024 ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskapet 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen. Årsregnskapet skal godkjennes og revisjonsberetningen skal tas til etterretning.

Vedtak:

Regnskapet for 2024 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 120 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtatt med 11 stemmer.

5. Valg

5.1 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Eirik Tveit Solheim blir sittende som varamedlem fram til forventet ekstraordinær generalforsamling høsten 2025.

Generalforsamlingen klarte ikke å frembringe et andre varamedlem.

5.2 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Sindre Lindheim-Minde styreleder valgt for 2 år i 2024.

Vigdis Andrea Gustavsen styremedlem valgt for 2 år i 2024.

Ruth Berit Hjellum styremedlem valgt for 2 år i 2024.

Eirik Tveit Solheim blir sittende som varamedlem fram til forventet ekstraordinær generalforsamling høsten 2025.

Vedtatt med 11 stemmer.

5.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomiteen ble følgende valgt:

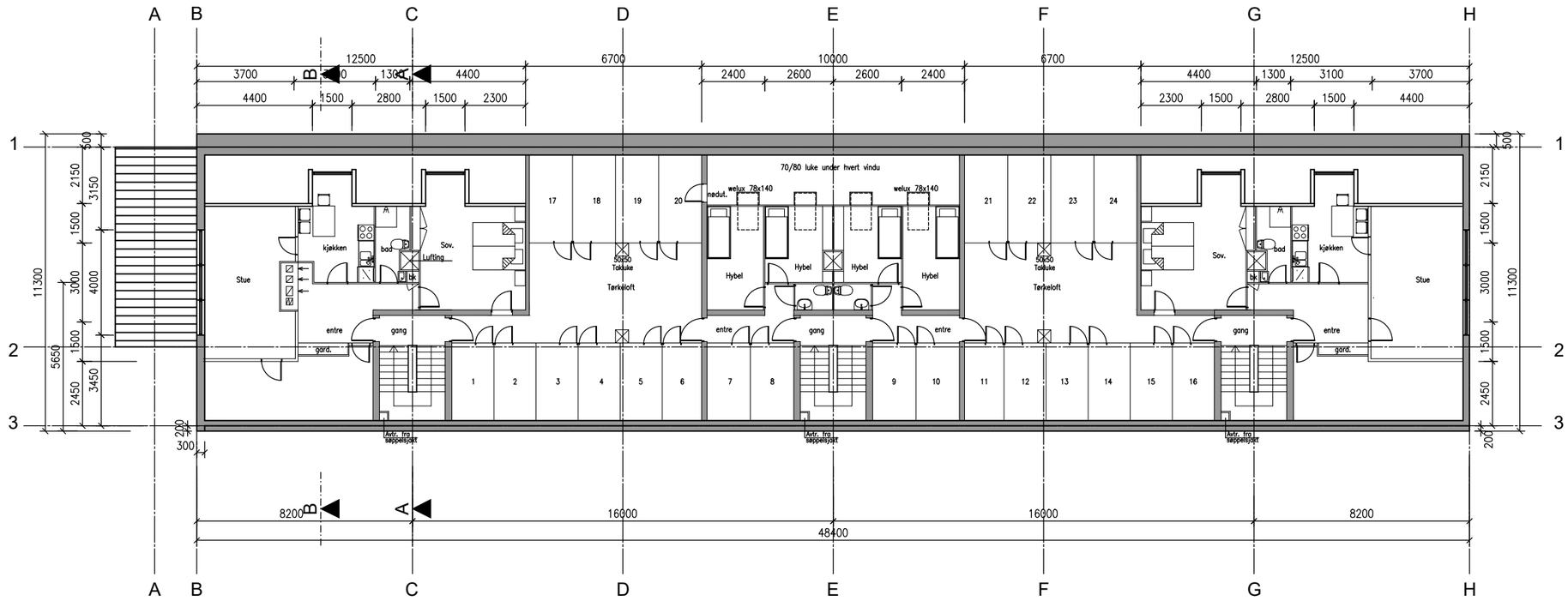
Anne K. Kringstad og Odd Løvset ble valgt som valgkomite.

Vedtatt med 11 stemmer.

Protokoll for Slettebakksveien 100 As

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sindre Lindheim-Minde (sign.)	22.05.2025
Sekretær	Sindre Lindheim-Minde (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Vigdis Andrea Gustavsen (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Odd Løvset (sign.)	22.05.2025



Loft

Alle mål er tatt utifra eksisterende tegninger

SØKNADSTEGNING

INDEKS	ENDRINGEN GJELDER	DATO	TEGNER	KONTR.

Slettebakksveien 100 BL
Eksisterende plan loft

Wiers Jensensv. 33a–c gnr/bnr.160/782

TEGNET AV gen	KONTROLLERT AV hø	BERGEN DEN 18.04.24
		M = 1:200
		TEGN.NR. 124.22-A1.31
		REV.

SIVILINGENIØR
BJARTE FYLLINGEN AS
RÅDGIVENDE INGENIØR I BYGGETEKNIKK
OG BYGGELEDELSE – MRIF
Spelhaugen 8, 5147 Fyllingsdalen – Tlf.55176565 firmapost@fyllingen.as